



KOHTLA-JÄRVE JÄRVE LINNAOSA ÜLDPLANEERING

KOHTLA-JÄRVE
JÄRVE LINNAOSA ÜLDPLANEERING

SELETUSKIRI

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja pl 8,
51004 TARTU
Tel 7 409 800, faks 7 409 801
hendrikson@hendrikson.ee
www.hendrikson.ee

Kohtla-Järve Linnavalitsus,
Keskallee 19, Kohtla-Järve 30395
Ida-Virumaa
Tel 337 8500, faks 337 8503
linnavalitsus@kjlv.ee
www.kohtla-jarve.ee





Eessõna

Eesti iseseisvumise järgsed rasked ajad hakkavad selja taha jääma. Järjest kiireneva arengu surve on jõudnud ka Ida-Virumaale. Et arenguga kaasas käia koostati Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneering. Sellega annavad linna volikogu ja valitsus signaali ettevõtlikele inimestele, te olete siin oodatud.

Linna arengu tagavad eelkõige siin tegutsevad ettevõtted ja elavad inimesed. Peale Eesti Vabariigi taasiseseisvumist on ka linnavalitsuse roll suurenenud elu korraldamisel oma haldusterritooriumil. Selle realiseerimiseks ongi linnavalitsuse eestvõtmisel koostatud Järve linnaosa üldplaneering, mis kujutab endast kokkulepet edasistest ruumilistest arengusuundadest ning reguleerib maakasutuse reegleid linnaosas.

Meie vastu huvi tundvatele uutele ettevõtetele ja inimestele on üldplaneering veelgi olulisem dokument. Sellest saavad nad teavet, milline tore on meie linnaosa praegu ja mida uut me oleme kavandanud. Üldplaneeringuga on mõeldud nii uutele elamualadele, tootmismaadele ja vaba aja teenuste pakkumisvõimaluste suurendamisele. Ruumi ja tegevust jätkub siin kõigile.

Üldplaneering ei valminud ainult linnavalitsuse kitsas ringis. Siin tahaksingi tänada kõiki üldplaneeringu koostamisele kaasaaitajaid ning kutsun Teid kõiki aktiivselt osalema selle realiseerimisel.

.....

Jevgeni Solovjov

Kohtla-Järve linnapea



Sisukord

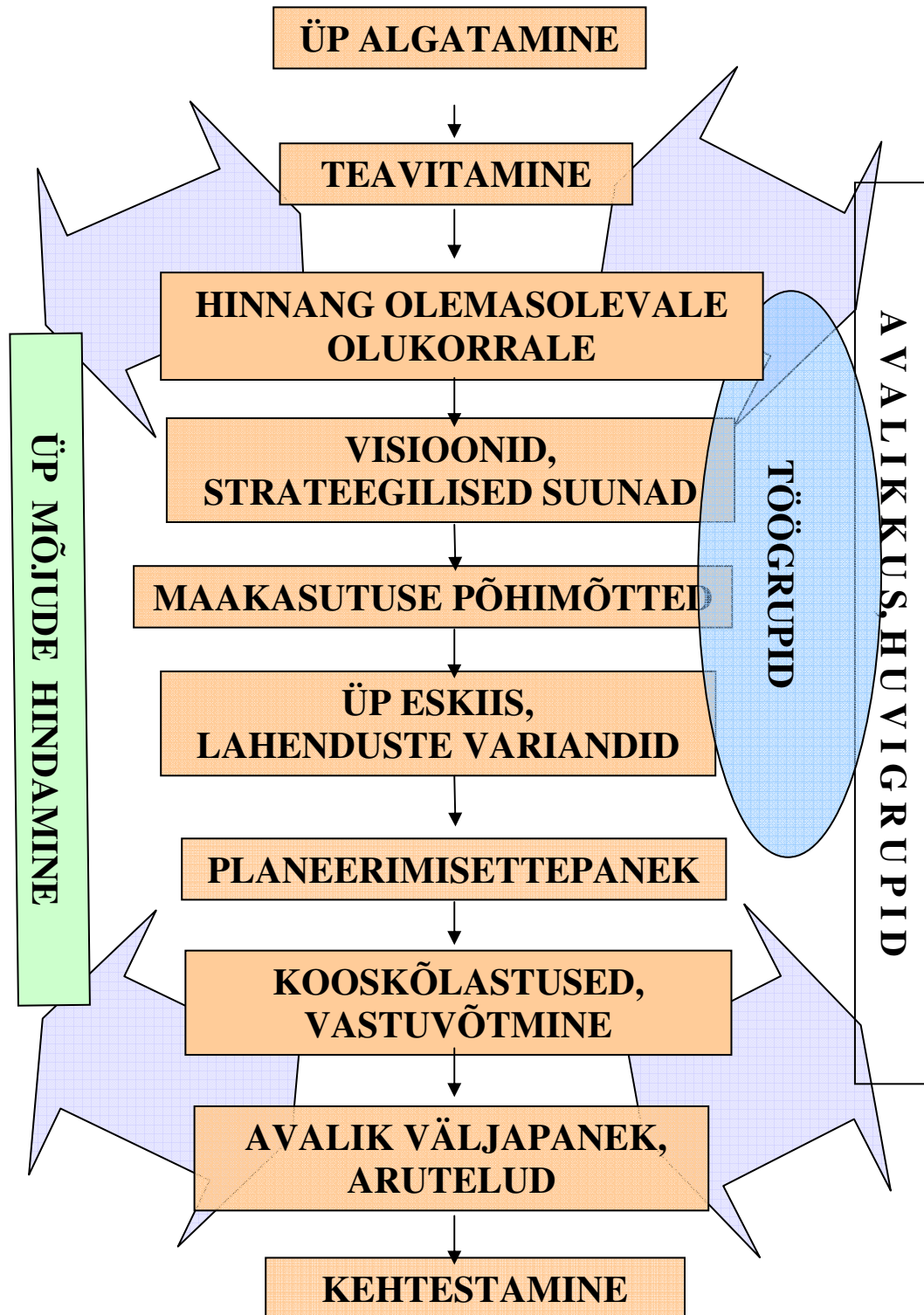
Sissejuhatus. Ülevaade üldplaneeringu koostamise protsessist.....	9
1 Järve linnaosa üldplaneeringu lähteseisukohad	11
2 Ülevaade kõrgematest arengudokumentidest.....	14
2.1 Euroopa Ruumilise Arengu Perspektiiv.....	14
2.2 Üleriigiline planeering Eesti 2010	16
2.3 Ida-Viru arengukava ja maakonnaplaneering	20
2.4 Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	22
3 Planeeringulahenduse alused.....	24
3.1 Arengukava ja -visioon.....	24
3.2 Järve linnaosa pikaajalised arengueesmärgid	24
3.3 Järve linnaosa üldplaneeringu lahenduse põhiseisukohad	25
4 Maakasutuse põhimõtted. Ülevaade üldplaneeringust maakasutuse juhtfunktsioonide kaupa.....	27
4.1 Maade reserveerimise põhimõtted Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringus	27
4.2 Elamumaa.....	27
4.2.1 Järve linnaosa asumid	28
4.2.2 Elamumaade kasutamise põhimõtted.....	30
4.3 Tootmis- ja äri liitfunktsiooniga maa	33
4.4 Äri- ja büroohoone maa	35
4.5 Keskuseala	36
4.5.1 Keskuseala, kus võivad paikneda hasartmänge korraldavad ettevõtted	37
4.6 Haljasalade ja parkide maa	38
4.7 Kaitsehaljastuse maa	39
4.8 Miljöövärtuslikud alad.....	40
4.9 Ühiskondlike hoonete maa	41
4.10 Spordirajatiste ja spordihoonete maa.....	42
4.11 Liiklusmaa ja liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa	43
4.12 Jäätmekäitluse maad.....	44
4.13 Riigi- ja sisekaitsemaa	45
5 Maavarad ja altkaevandatud maa-alad.....	46
5.1 Maavarad	46
5.2 Altkaevandatud alad.....	46
6 Ülevaade üldplaneeringust teemade lõikes	47
6.1 Tehniline infrastruktuur.....	47
6.1.1 Vesi ja kanalisatsioon.....	47
6.1.2 Tuletõrje veevõtukohtad	48
6.1.3 Elekter.....	48
6.1.4 Side.....	49
6.1.5 Soojusvarustus.....	49
6.1.6 Gaasivarustus	49
6.2 Teed ja liikluskeem	50
6.2.1 Teed ja tänavad	50
6.2.2 Kergliiklusteed	51
6.2.3 Raudteed.....	51
6.2.4 Ühistransport.....	52
6.2.5 Parkimine.....	52
6.2.6 Tänavavalgustus.....	53



6.3 Elamistingimused ja elukondlikud teenused.....	53
6.3.1 Elamumajandus.....	53
6.3.2 Pargid ja spordialad.....	54
6.3.3 Haridus ja kultuur.....	54
6.4 Keskuseala.....	55
6.4.1 Ettevõtlus-ärikeskus.....	55
6.4.2 Kultuuri-, administratiiv- ja kaubanduskeskus.....	55
6.4.3 Käva asumikeskus.....	56
6.5 Miljööväärtuslikud alad.....	56
6.6 Tootmine ja töökohad.....	57
6.7 Kuritegevuse riskide vähendamine.....	57
7 Ülevaade üldplaneeringust asumite lõikes.....	59
7.1 Käva asum.....	59
7.2 Rahvapargi asum.....	61
7.3 Lõuna asum.....	62
7.4 Ringi asum.....	63
7.5 Kesklinn.....	64
7.6 Endla asum.....	66
7.7 Põhja asum.....	66
7.8 Mõisa asum.....	68
8 Muudatused administratiivpiirides.....	70
9 Maade munitsipaliseerimise, sundvõõrandamise ja ostmise vajadused.....	70
10 Ettepanekud muudatuste sisseviimiseks maavarade registrisse.....	70
11 Üldplaneeringu rakenduskava.....	71
Kaardid.....	73

Sissejuhatus. Ülevaade üldplaneeringu koostamise protsessist

Järve linnaosa üldplaneeringu koostamine algas 2004 aasta jaanuaris. Üldplaneeringu väljatöötamine toimus järgneva põhimõttelise skeemi alusel



Üldplaneeringu koostamine toimub avaliku protsessina, kus põhilahenduse väljatöötamine on toimunud linnavalitsuse spetsialistide, volikogu liikmete, ettevõtete esindajate ja linnaelanike poolt.

Töö on toimunud nii töökoosolekutena kui ka avalike arutelude ja esitlustena.

Suuremad koosolekud ja arutelud on toimunud järgmistel kuupäevadel:

	Linnavalitsuse spetsialistide koosolek planeeringu lähtematerjalide kogumiseks
12. mai 2005	Kohtla-Järve linnavalitsuse komisjonide koosseisude määramine
18. august 2005	Lähteseisukohtade täpsustamine linnavalitsuse spetsialistide poolt
30. august 2005	Lähteseisukohtade avalik arutelu
27. september 2005	Juhtrühma töökoosolek
27. september 2005	Ettevõtluse töörühm
28. september 2005	Hariduse ja kultuuri töörühm
28. september 2005	Spordi töörühm
11. oktoober 2005	Tehnovõrkude ja tänavate töörühm
11. oktoober 2005	Kaitstavate objektide ja territooriumite töörühm
21. november 2005	Arutelu koos linna spetsialistidega
20. detsember 2005	Arutelu koos linna spetsialistidega
25. jaanuar 2006	Arutelu koos linna spetsialistidega
17. mai 2007	Kooskõlastuste arutelu linna spetsialistidega
06. juuni 2007	Kooskõlastuste arutelu linna spetsialistidega

Lisaks eelpoolnimetatud koosolekutele on toimunud erinevad kohtumised spetsialistidega ning üks pikem ja mitmed lühemad ringsõidud linnaosas.

Üldplaneeringu väljatöötamist konsulteerisid Hendrikson & Ko konsultandid.

Üldplaneeringu strateegiline keskkonnamõtjude hindamine toimub paralleelselt üldplaneeringu koostamisega. Mõtjude hindamise ekspertidega toimus koostöö kogu üldplaneeringu väljatöötamise ajal. KSH aruanne esitatakse eraldi köitena.

Põhjalikuma ülevaate üldplaneeringu koostamise protsessist annab üldplaneeringu lisade köide.

1 Järve linnaosa üldplaneeringu lähteseisukohad

Alljärgnevad lähtesisukohad on koostatud kehtiva Kohtla-Järve arengukava, üldplaneeringu koostamise käigus läbiviidud olemasoleva olukorra analüüsi, 18. augustil 2005 toimunud linnavalitsuse spetsialistide töögrupi töökoosoleku ja 30 augustil 2005 toimunud avaliku arutelu põhjal.

Mõningaid raskusi tekkis Kohtla-Järve kui linna üldiste arenguvisionide osas. Kaudselt võib arengukava alusel aimata, et linn võiks ka tulevikus jääda tööstuslinnaks, mille areng toetub põlevkivi kaevandamisel ja ümbertöötlemisel tekkivatele võimalustele. Arengukavas kajastub ka soov anda osa linnaosasid üle naaberomavalitsustele, mis toob kaasa elanike arvu ja territooriumi vähenemise.

Lähteseisukohad Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringu koostamiseks:

1. Linnaosa iseloom

Järve linnaosa on Kohtla-Järve kesklinn koos sellega kaasnevate esindusfunktsioonidega.

Linnaosa muutub ühtlasi ka piirkonna keskuseks, mis teenindab ümbritsevaid omavalitsusi.

Ettevõtluspoliitikaga toetatakse tegutsevaid ettevõtteid ning luuakse tingimused ettevõtluse mitmekesistamiseks.

Planeeringuperioodi kestel linnaosa elanike arvus erilisi muutusi ette ei nähta.

Linnaosa käsitletakse erinevatest asumitest koosneva tervikuna.

2. Linnamajandus

Teed ja tänavad

Vajalik on leida lahendus tööstuspiirkonna ühendamiseks Tallinn Narva maanteega.

Planeeritavad uued elamu- ja tootmisalad on vajalik ühendada peamagistraalidega.

Vajalik on kergliiklusteede võrgustiku loomine linnaosas.

Luu tulevikus võimalused raudtee kasutamiseks transpordiskeemi osana.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Uued elamu- ja tootmisalad on vajalik liita vee- ja kanalisatsioonivõrkudega.

Vajalik on uute trasside planeerimine juba olemasolevatele tiheasustusaladele (Karl Lutsu tn., Ehitajate tn.).

Lahendamist vajab sadevete kogumise ja ärajuhtimise probleem.

Planeeringuga tuleb ette näha võimalused liigniiskete alade kuivendamiseks.

Näha ette võimalus kavandatava Narva jõe veehaardega liitumiseks.

Soojamajandus



Uute elamu- ja tootmisalade planeerimisel näha ette võimalused nende liitumiseks olemasoleva kaugküttevõrguga.
Vajadusel täpsustada kaugküttepiirkondade piirid.
Täpsustada, kas on likvideeritavaid kaugküttetrasse?
Uute elamu- ja tootmisalade planeerimisel luua võimalused nende liitumiseks gaasitrassidega.

Ühistransport

Uued elamu- ja tootmisalad hõlmata ühistranspordiliinidega.
Analüüsida olemasolevate ühistranspordiliinide peatuste asukohtade otstarbekust ja ohutust ning vajadusel planeerida uued peatuskohad.
Analüüsida linnaosasisese bussiliini vajalikkust.

Elektrivarustus

Luua võimalused uute elamu- ja tootmisalade varustamiseks elektrienergiaga.
Määrata tänavavalgustuse juurdeehitamise vajadused.
Planeeringuga näha ette säilinud ja linnakeskkonda mittesobivate õhuliinide likvideerimine.

Elamumajandus

Uute elamumaade kavandamine pereelamute ja ridamajade ehitamiseks.
Planeeringuga näha ette maa-alad uute korruselamute ehitamiseks.
Näha ette võimalus muuta lammutatud majade kruntide kasutusotstarvet.
Luua eeldused elamukvartalites liikluskorralduse ja parkimise lahendamiseks kvartalisiseste planeeringute käigus.
Analüüsida tasuliste parklate asukohtade ja arvu vastavust vajadustele.
Miljööväärtuslike piirkondade määramine.
Määrata laste mänguväljakute asukohad.
Määrata lemmikloomade harjutusväljakute asukohad.
Analüüsida elamualadele loodud väikeettevõtete ja kaubandus- ning äripindade mõju elukvaliteedile.

Keskkonnakaitse ja jäätmemajandus

Täpsustada ohtlike jäätmete kogumiskohad.
Planeeringu käigus leida võimalused kaitsemeetmete rakendamiseks tootmisaladelt kahjulike mõjude elamualadele kandumise vähendamiseks, vältimiseks.
Analüüsida nn „mägede“ (ka naaberomavalitsustes asuvate) kasutamisevõimalusi sportimise ja vaba aja veetmise kohtadena.
Hinnata allmaakaevandustega hõlmatud alade kasutusvõimalustele.
Esitada visioon „mägede“ rekultiveerimisprojektide koostamiseks.

Ettevõtluspoliitika

Viia sisse tootmisalade tsoneering lähtuvalt tootmisalast ja selle mõjudest – kergetööstus (vähese mõjuga), transport ja laomajandus (transpordist tekkivad mõjutused), töötlev tööstus (olulise mõjuga).

Määratleda äri- ja kaubandustegevuseks vajalike maade asukohad? (bürood, kontorid, jaekauplused).

Koostöös omanikega anda vajadusel endistele tootmistaadele uus funktsioon.

Kaardistada turismialast väärtust omavad objektid ja maa-alad.

3. Haridus

Leida sobiv asukoht kunstide koolile.

Analüüsida ja vajadusel täpsustada haridusasutuste maakasutust.

Vaadelda koole, kui mitmefunktsioonilisi haridus, vaba-aja ja kultuurikeskustena, vajadusel suurendades nende kasutada olevaid territooriume.

4. Kultuur

Täpsustada vabaõhuürituste korraldamise asukohad.

Üldplaneeringu käigus analüüsida linnavalitsuse esise väljaku arhitektuurse ja funktsionaalse lahenduse otstarbekust.

Kaaluda põlevkiviga seotud teemapargi loomise võimalust .

5. Sport

Leida sobivad kohad välistingimustes sportimiseks.

Analüüsida spordirajatistega hõlmatust ja vajadusel reserveerida territooriumid uutele spordirajatistele (jalgpallistaadion, sportmängude hall, tenniseväljakud).

Täpsustada kardiraja kasutusotstarve ja maakasutus.

6. Tervishoid

Leida sobivad kohad väiksematele perearstikeskustele.

7. Tööhõive

Üldplaneeringu koostamisega aidata kaasa tööhõive suurendamisele läbi ettevõtluse arendamisele soodsate tingimuste loomise.

8. Pargid ja rohealad

Analüüsida parkide ja rohealade struktuuri, olukorda ja funktsionaalsust. Vajadusel ühendades neid kasutavate asutuste ja asumitega ühtseks tervikuks.

9. Kaitsealuse objektid ja territooriumid

Määrata miljööväärtuslikud alad.

Täpsustada kaitset vajavate üksikobjektide asukohad ja vajadusel teha ettepanekud nende kaitse alla võtmiseks.



2 Ülevaade kõrgematest arengudokumentidest

2.1 Euroopa Ruumilise Arengu Perspektiiv

Euroopa ruumilise arengu põhimõtted sätestab Euroopa Ruumilise Arengu Perspektiiv (European Spatial Development Perspective - ESDP). ESDP kohaselt on ruumilise arengu üldeesmärgiks Euroopa Liidu territooriumi tasakaalustatud ja jätkusuutlik areng. ESDP täiendatud versioonis (1998.a. detsember) on määratletud konkreetsemad eesmärgid, kusjuures olulist tähelepanu on pälvinud maaliste alade ning linnade vahelised suhted, mis on oluline ka Järve linnaosa, kui tõmbekeskuse kontekstis. Esmaseks eesmärgiks loetakse maa-linn suhetes uue kvaliteedi loomist – senine linnade „ülemvõim“ asendub koostöö ning vastastikuste kasuefektide võimendamisega. Märgitakse, et EL' kõikide regioonide majanduslik potentsiaal realiseerub ainult juhul, kui pööratakse senisest enam tähelepanu polütsentrilise/mitmekeskuselise asustusstruktuuri arendamisele.

Saavutamaks uut kvaliteeti maa-linna vahelistes suhetes ning muutes linnasüsteemi polütsentrilisemaks on välja toodud muuhulgas järgmine abinõu (ESDP 1998):

- Linnade ja maapiirkondade vaheline partnerlus
- Olemasoleva arengupotentsiaali toetamine nendes piirkondades

Ida-Eesti tööstuspiirkonnas asuva Järve linnaosa puhul, on eeltoodu kontekstis oluline just partnerlussuhted. Järve linnaosa pakub partneritele kaasaegset linnalist elukeskkonda, arenenud töökeskkonda, laia valikut elukondlikke-, kultuuri-, spordi- ja haridusteenuseid.

VASAB – Visions And Strategies Around the Baltic 2010

Selle dokumendi eesmärgiks on võetud Läänemere piirkonna identiteedi tugevdamine ning ruumilise struktuuri väljatöötamine, konkureerimaks globaalses majanduses teiste regioonidega. Samuti pööratakse tähelepanu ühtsete koostööstruktuuride leidmisele ning koostöövõimalustele, vältimaks stiihilist tegutsemist ja ressursside raiskamist. Visioonis kirjeldatakse ruumilisi struktuure läbi kolme põhielemendi: linnade ja linnaliste asulate süsteem (pärlid/pearls), linna ja asulaid omavahel ühendavad infrastruktuuri võrgustikud (nöörid/strings) ning teatud maakasutusega alad (lapid/patches).

Ida-Eesti tööstuspiirkonna linnad ja tööstusasulad moodustavadki juba koostoimiva linnastu. Nendevahelise sünergia saavutamiseks on vajalik vastastikku arengut toetavate arengukavade ja üldplaneeringute koostamine. Ühtse infrastruktuuri loomise korral suureneb piirkonna arengupotentsiaal veelgi.

Euroopa säästva ruumilise arengu suunavad printsiibid

Need printsiibid on vastu võetud 30. jaanuaril 2002. aastal. Euroopa Nõukogu Ministrite Komitee soovitab, et Euroopa Nõukogu liikmesriigid kasutaksid



soovituslikke printsiipe kui ruumilise planeerimise arengu mõõtmetena, juurutades neid ruumilise arengu projektidele vastavalt, ning jätkata regionaalsete valitsuste ja administratiivsete üksuste rajamist selleks, et võimaldada paremat ruumilist integreerumist Euroopa erinevates piirkondades.

Soovituslike printsiipide eesmärkideks on:

- toetada Euroopa Nõukogu sotsiaalse siduvuse poliitika juurutamist. Selle eesmärgiks on viia majanduslikud ja sotsiaalsed vajadused piirkonnas tasakaalu selle ökoloogilise ja sotsiaalse funktsioonidega ja toetada sel viisil pikaajalist, laiahaardelist ja tasakaalukat ruumilist arengut.
- uued väljakutsed ja väljavaated Euroopa ruumilise arengu poliitikas. Oluliseks iseloomustavaks jooneks on kultuuriline mitmekesisus, tänu millele on välja kujunenud märkimisväärselt mitmekesised maastikud, linnade ja asulate mustrid, samuti ka arhitektuuriline pärand. Tänapäeval esindab kultuuriline mitmekesisus hindamatut potentsiaali ruumilisel arengul. Samuti suured Euroopa regioonid on vastastikuse toetuse ja koostöö aluseks. Oluline on ka uute ja vanade liikmesriikide integratsioon.
- privaatse sektori spetsiifiline roll ruumilises arengus. Erainvestorid on kui ühed edasiviivad jõud sotsiaalses, seega ka ruumilises arengus. Üks olulisi ruumilise planeeringu ülesandeks on tagada erainvestorid tulevikku suunatud arengu perspektiividega. Ruumilise arengu ülesandeks on tõsta omavalitsuste ja regioonide atraktiivsust erainvestoritele regionaalsel ja kohalikul tasandil. Erainvesteeringute laiahaardelised projektid peaksid varakult olema kooskõlastatud antud piirkonna arengu perspektiividega. Oluline on avaliku ja erasektori koostöö, et oleks välja kujundatud efektiivne administratiivne struktuur nii regionaalsel kui ka kohalikul tasandil.

Säästva ruumilise arengu poliitika Euroopa Nõukogu territooriumil peaks tuginema järgnevatele regionaalselt tasakaalustavama arengu printsiipidele:

- esile tõsta territoriaalset sidusust läbi parema tasakaalu regioonide sotsiaalse ja majandusliku arengu ning läbi parema konkurentsi
- julgustada arengut, mis on genereeritud linna funktsioonidest ning parandada linna ja maa vahelisi suhteid
- toetada tasakaalustatud transpordivõrgu väljakujunemist, et tagada parem juurdepääs erinevatele regioonidele
- arendada informatsiooni ja teadmiste kättesaadavust
- vähendada keskkonna kahjustusi
- loodusressursside ja loodusliku pärandi parem kaitse
- arvestada kultuurilist pärandit arengu faktorina.
- arendada energiaressursse, samal ajal hoides looduskeskkonna puhtust
- julgustada kõrgekvaliteedilist, säästvat turismi
- looduskatastroofide mõju minimeerimine.

Lisaks ruumilise arengu printsiipidele on antud veel detailsemad arengu määrangud Euroopa kultuurilistele maastikele kui ka spetsiifilised mõõtmed selleks, et saavutada regionaalselt veel tasakaalustatum ja säästvam areng individuaalsetes Euroopa regioonides. Detailsemad määrangud on antud järgmistele maastikuelementidele: maastikud, linna-alad, maa-alad, mäed,



ranna ja saarte regioonid, eurokoridorid, üleujutatud lauskmaad ja lamminiidud, mahajäetud tööstusalad ja sõjaväe piirkonnad ning piirialad.

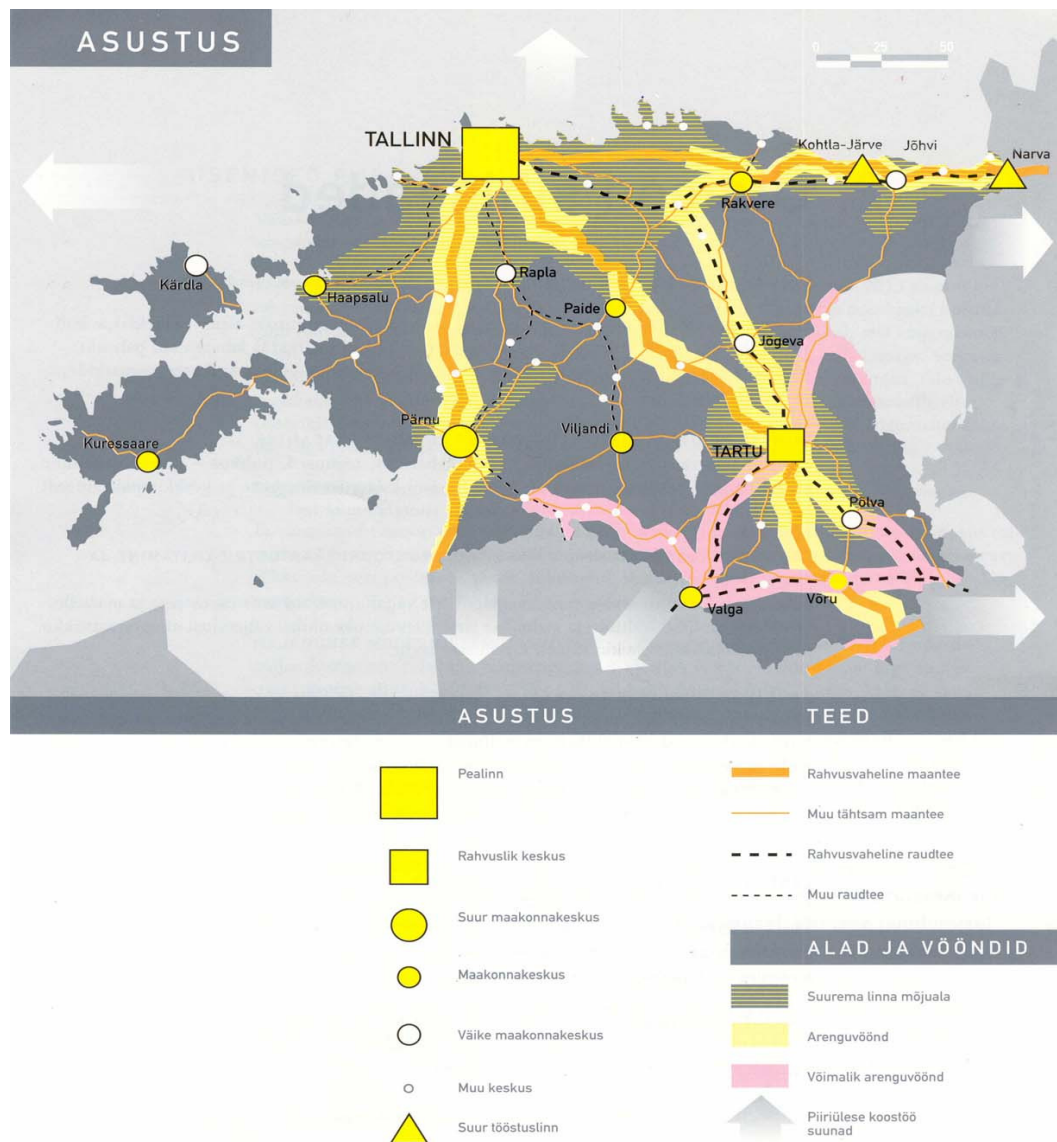
Oluline on tugevdada koostööd EN liikmesriikide vahel ja oluline on ka regioonide, omavalitsuste ja kodanike osalemine koostöös.

2.2 Üleriigiline planeering Eesti 2010

Eesti Vabariigi arengusuunad sätestab ja seob maakasutusega üleriigiline planeering Eesti 2010. Planeeringu üldiste sihiseadetenä on määratletud järgmised aspektid:

- Inimese põhivajaduste rahuldamise ruumiline tagamine.
- Eesti asustussüsteemi- ja maastikstruktuuri väärtuste säilitamine ja edasiarendamine.
- Asustuse ruumiline tasakaalustamine.
- Eesti hea ruumiline sidumine Euroopaga.
- Looduskeskkonna hea seisundi säilitamine ja parandamine.

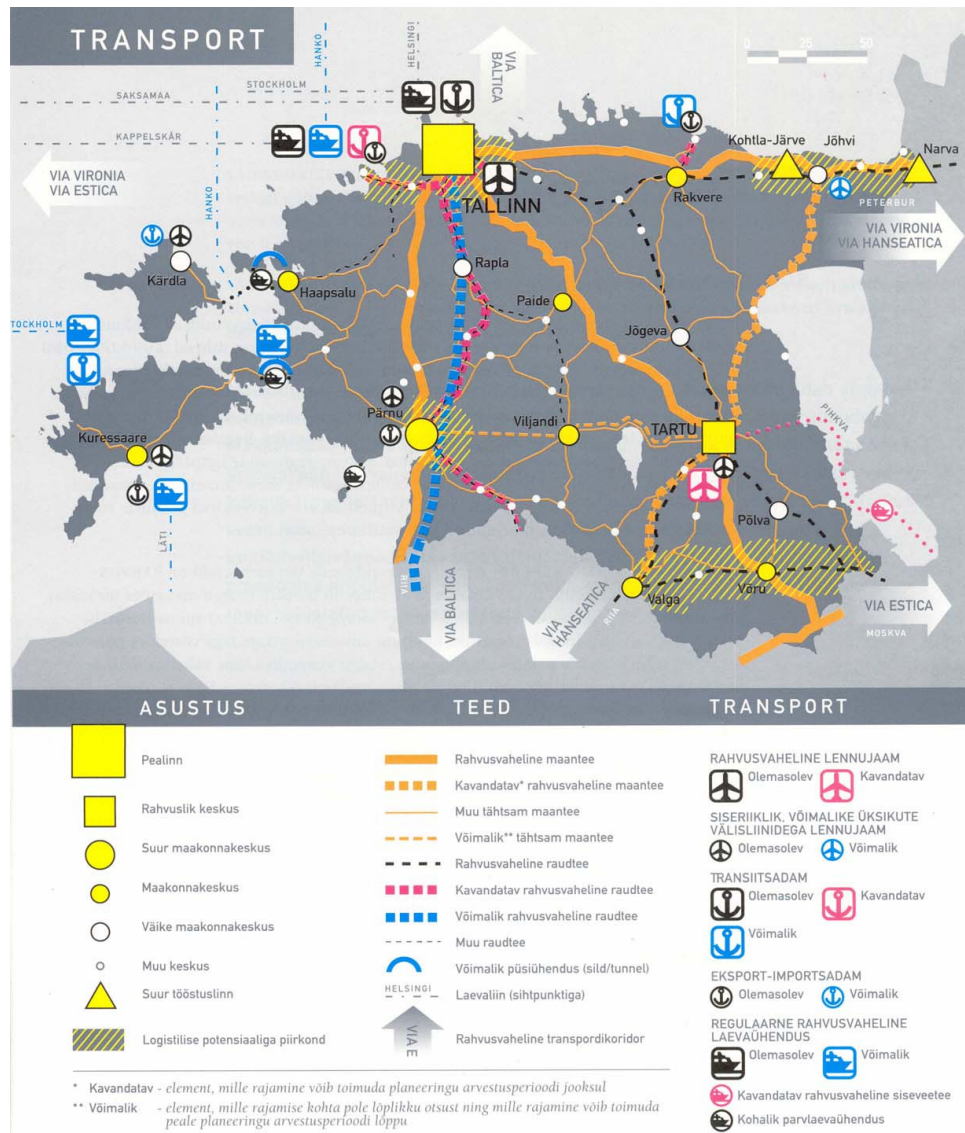
Nimetatud sihtidest lähtuvalt käsitletakse ruumilist arengut nelja peamise komponendi - asustus, transpordiühendused, energeetika ning roheline võrgustik kaupa.



Asustuse arengul lähtutakse suures osas pealinna funktsionaalset arengut ning maakonnakeskuste tugevdamist rõhutavast strateegiast, mille läbi on võimalik luua kogu riigi territooriumil hästi kättesaadavate tugevate keskuste võrk. Keskusi täiendavad läbi kaug- ja kodustöötamise ning heatasemelise transpordi elujõulised maapiirkonnad. Eestis tervikuna on seatud eesmärgiks, et iga maakonnakeskus ja ka väiksemad linnad leiaksid oma spetsialiseerumisala, millega võiks rahvusvaheliselt konkureerida. Lisaks üksikute keskuste tugevdamisele viidatakse vajadusele keskuste koostööks vastastikuse täiendamise alusel ehk võrgustumisel. Üleriigiline planeering rõhutab koordineeritud transpordikorralduse olulisust koostööpiirkondade toimimisel.

Järve kui üks Kohtla-Järve linnaosa moodustab koos teiste linnaosadega ja lähiehitiste tööstuskeskustega Ida-Eesti tööstuspiirkonna. Eelpoolnimetatud võrgustumine loob võimaluse summeerida positiivsed arengueeldused ning muutuda kiiresti arenevaks tööstuspiirkonnaks Euroopa Liidu kirderegionis.

Üleriigilise planeeringu transpordistrateegia lähtub Eesti "aeg-ruumilise kokkusurumise" (reisiliikluse kiirendamine peamistel ühendussuundadel) kontseptsioonist. Lisaks rahvusvaheliste teede väljaehitamisele on esiplaanil kogu territooriumi kättesaadavuse parandamine, märgitakse säästliku arengu ühe komponendina üleriigilise ja kohaliku ühistranspordi eelisarendamise vajadust.

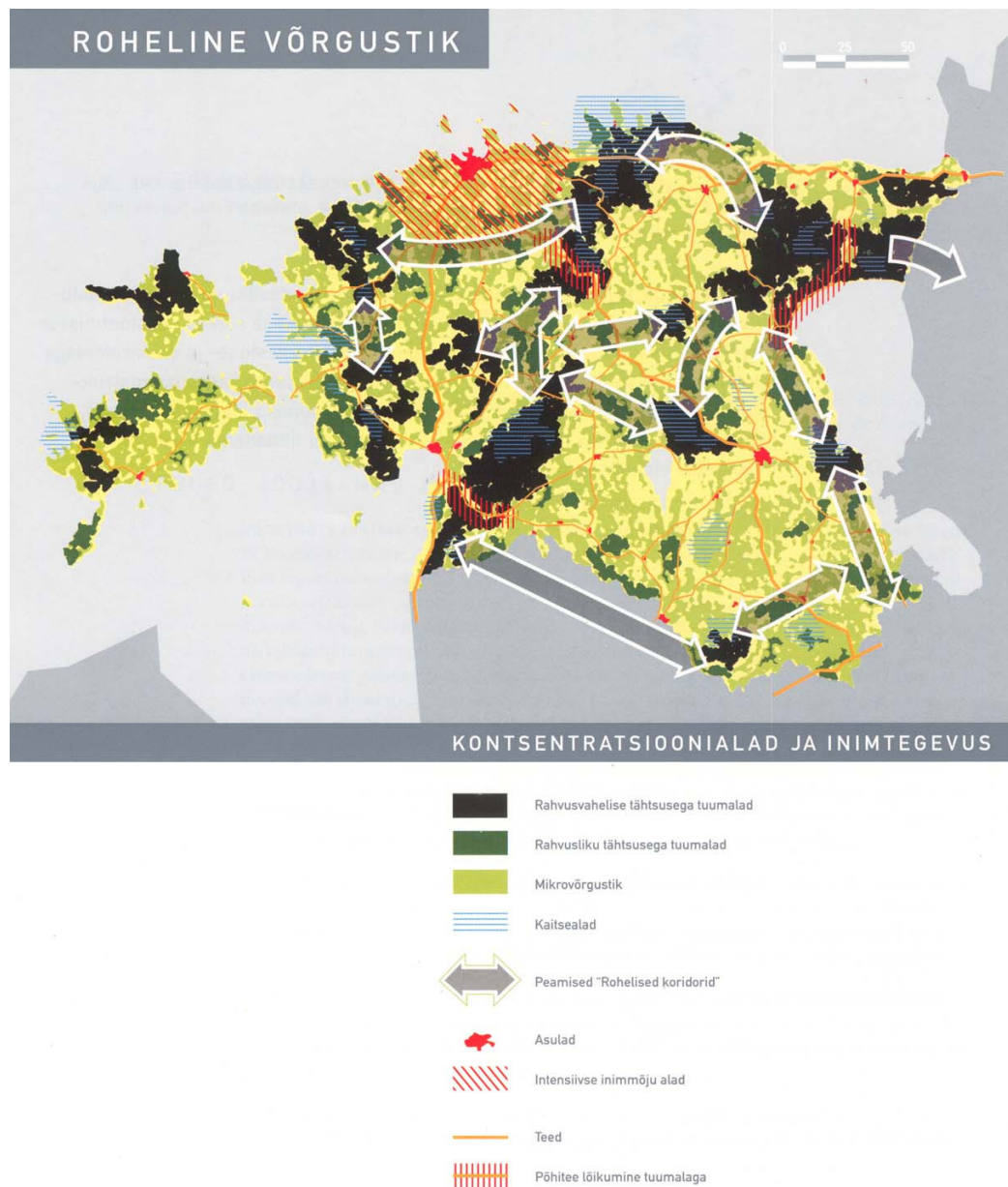


Järve linnaosa on rahvusvaheliste transpordikorridoridega raudteel ja maanteel ühendatud ühelt poolt Eesti ja Euroopa Liiduga, ning teisalt Loode-Venemaaga. Sillamäe sadama valmimise järgselt on tagatud ka piirkonna ühendatus maailma teiste majanduskeskustega.

Üleriigilise planeeringu rohelise võrgustiku kontseptsioon rõhutab eluslooduse ja maastiku kaitse orgaanilist sulatamist keskkonnakujundusse ning vajadust esile tõsta, väärtustada ja sihipäraselt kasutusele võtta kaitsealuste ning looduslikus või looduslähedases seisundis alade laias mõttes keskkonda kujundavat mõju.

Rohelise võrgustiku planeerimisega taotletakse järgmisi eesmärke:

- keskkonna loodusliku iseregulatsiooni säilitamine
- väärtuslike looduskoosluste kaitse ja loomade liikumisteede säilitamine
- looduslähedase majandamise, elulaadi ja rekreatsiooni võimaldamine ning looduslike alade ruumilise kättesaadavuse tagamine
- väärtuslike maastike säilitamine
- asustuse ning maakasutuse suunamine.



Üleriigilise planeeringuga on määratletud peamised tuumalad ja koridorid.

2.3 Ida-Viru arengukava ja maakonnaplaneering

Maakonna koondvisioon

Aastal 2014 on Ida-Virumaa positiivse mainega, ühtlaselt arenenud ja kultuuriliselt mitmekesine ning taandunud keskkonnaprobleemidega soodsa elukeskkonnaga piirkond, kus on aktiivne ja mitmekesine majanduselu, mis väljendub maailmas konkurentsivõimelises suurtööstuses ning Eesti keskmisest kõrgemas ettevõtlusaktiivsuses. Ettevõtluse pikaajalise edu tugisammasteks on kujunenud hästiarenenud ja vajadusi rahuldav infrastruktuur ning läbimõeldud ja toimiv hariduskorraldus, mis arvestab õppijaskonna keelelisi ja kultuurilisi omapärasid ning loob neile eeldused oma võimete edukaks realiseerimiseks. Selle tulemusel on Ida-Virust kujunenud riigi keskmisest kõrgema tööhõive ja keskmiste palkadega maakond, mis on suurepärase koht elamiseks ja töötamiseks.

Ida-Virumaa on kujunenud Euroopa Liidu väravaks Venemaale - maakond on kujunenud soodsaimaks piirkonnaks Euroopa Liidu ja Venemaa vahelise kaubavahetuse arendamisel ning maakonna puhkemajanduskompleks on piisavalt arenenud teenindamiseks üha kasvavat külastajate voogu.

Ida-Virumaa majandust iseloomustavad olemasolevatele lisandunud suured tööstusettevõtted, täiendavad mahukad välisinvesteeringud, kõrge ettevõtjate innovatsiooniteadlikkus ning aktiivne väike- ja keskmise suurusega ettevõtlus. Maakonna majandusstruktuur on mitmekesisestunud, seda peamiselt teenindussfääri ja transpordi-logistika valdkonna arengu tõttu.

Maakonna turismipiirkondade areng on olnud kiire. Inimeste arv, kes leiavad põhjust Ida-Virumaa külastamiseks kas puhkamise või äritegemise eesmärkidel on kordades kasvanud võrreldes tänasega. Ida-Virumaa on kujunenud nii sise- kui välituristide jaoks huvitavaks kultuuride mitmekesisuse kandjaks ning Läänemerepiirkonnas tuntud ja siseturul hinnatud aktiivse rekreatsiooni sihtkohaks.

Ida-Virumaa haridussüsteem ja - korraldus arvestavad õppijaskonna keelelist ja kultuurilist omapära ning tagavad ettevõtluse kiireks arenguks vajaliku oskustööjõu olemasolu ja teadmised.

Ida-Virumaa kohalikest omavalitsustest on kujunenud elujõulised ja koostöövalmid haldusüksused, mille omavahelise tiheda koostöö tagajärjel on maakonnas moodustunud efektiivsed toimepiirkonnad. Kõigist maakonna elanikest on kujunenud haritud ja ühiskondlikult aktiivne kogukond ning elanike väljaränne maakonnast on lõppenud.

Kõigi ülaltoodud muutuste tagajärjel on Ida-Virumaaga seonduvad tänased negatiivsed stereotüübid taandunud või oluliselt nõrgenenud. Maakonnas aset leidvad sündmused ja siinsete inimeste seisukohad leiavad sagedast kajastamist nii üleriigilises kui naaberriikide meediakanalites. Üleminekuperioodist tingitud probleemide lahendamine on muutunud üheks piirkonna spetsiifiliseks oskusteabeks, mida siinsed juhid saavad edukalt levitada ka mujal maailmas.

Visioonis on toodud esile omavalitsuste vaheline koostöö. Järve linnaosa panustab koostöösse oma hästi arenenud haridusvõrguga. Siin asub 8 lasteaeda 890 lapsele, 8 üldhariduskooli 2795 õpilaskohaga ja kõrgkooli filiaal. Lisaks eeltoodule pakub linnaosa piirkonna keskusena laia ringi elukondlikke ja kultuurilisi teenuseid. Hästi väljaarendatud sotsiaalse- ja tehnilise infrastruktuuriga elamualad pakuvad tööstuspiirkonnale vajalikku linnalist elukeskkonda.

Arengukavas kavandatakse tehnoparkide arendamine Narvas, Sillamäel, Jõhvis, Kohtla-Järvel ja Püssi-Kiviõlis eesmärgiga soodustada esmajärjekorras maakonna kutse- ja kõrgharidusasutuste profiiliga haakuvate (nt. keemiatööstus, infotehnoloogia, elektroonika jms.) uusettevõtete teket. Maakonna arengukava toetavana planeeritakse juba olemasoleva tootmisala kasutuse intensiivistamist ja reserveeritakse territooriumi ka uute tootmisalade loomiseks.

Üldplaneeringu koostamise käigus on arvestatud nii uute elamualade, üldkasutatavate hoonete ja rajatiste kui ka tootmisalade planeerimisel regiooni arenguvajadustega.

Järve linnaosa üldplaneering seostub maakonnaplaneeringuga tugevamalt kahele. Ühe suurima keskusena pakub linnalist elukeskkonda ja perspektiive tootmise arendamiseks. Samaaegselt kasutavad linnaelanikud kogu maakonna puhkeressursse.

Maakonnaplaneeringu kohaselt on puhkealad jaotatud kolmeks funktsionaalseks tsooniks.

Põhjaranniku puhkealad - tasane pinnamood, metsarohkus, liivarannad, klint ja klindiasanguilt jugade ja kärestikena merre laskuvad jõed. Sobivad intensiivseks kasutamiseks põhiliselt suveperioodil paikse puhkuse ja turismi korraldamiseks (Narva-Jõesuu, Toila - Aa rand, Meriküla jt.). Üldtuntud on Narva-Jõesuu kuurort.

Sisemaa puhkealad - vahelduva pinnamoega, kaunite järvedega metsarikkad alad (Uljaste, Kurtna, Jõuga). Maastikukaitse seisukohalt ei ole soovitatav siia suunata suuri puhkajate hulki. Võimalikud on jõematkamarsruudid ühendades need rekultiveeritud karjäärialadel loodud veekogude kasutamisega.

Peipsi järve äärsed puhkealad - ulatuslikud kuivad liivarannad ja männimetsad (Alajõe, Vasknarva, Kauksi, Lohusuu jt.). Põhiliselt suvepuhkuse korraldamine. Peipsi on aastaringne kalastuspiirkond.

Suurte tööstuslike linnade elanike lühiajalise puhkuse korraldamine eeldab teenindus- ja transpordiprobleemide lahendamist, linnade osalust tagamaa puhkepiirkondade planeerimisel, heakorrastamisel ja esmajärjekorras vajalike objektide väljaehitamisel (juurdepääsud, parklad, vetelpääste, side jne.).

Järve linnaosa arengut mõjutavad oluliselt ka maakonnaplaneeringus alljärgnevalt kajastatud riigimaanteede arengud. Kuigi nendest otseselt puudutab linnaosa ainult tootmistsooni ühendamine Tallinn Narva maanteega, loob kogu

põhimaantee nr.1 arendamine linnaosale hea ühenduse mitte ainult Eestiga, vaid nii Euroopaga kui ka Venemaaga.

Maakonnaplaneeringuga on ette nähtud põhimaantee nr. 1 rekonstrueerimine ning teedevõrgu ratsionaalsemaks muutmise ja korrastamine:

- 1) maanteeameti taotlused - põhimaantee nr. 1 (E-20) Tallinn-Narva osas on plaanile kantud uus trass koos variantidega lõigul Kohtla vald, Jõhvi vald, Toila vald. Joonisel 2 on eristatud Maanteeameti poolt esitatud variantide hulgas Ida-Viru Maavalitsuses 4. aprillil 1997.a. nõupidamisel eelistatuimaks loetud variant. Kiirteetrassi ristumisel teiste suuremate teedega rajatakse kahetasandilised liiklussõlmed. Vaivara vallas tuleb arvestada ca 10 ha suuruse alaga tolli-piirivalveasutuste tarvis ehitatava uue silla juures;
- 2) Jõhvi ja Ahtme varem koostatud generaalplaanide lahendus - põhimaantee nr. 3 Jõhvi-Tartu-Valga uus trass alates raudtee viaduktist lõunasse;
- 3) reserveeritud on trass põhimaantee nr. 3 Jõhvi-Tartu-Valga õgvendusele Kauksi-Rannapungerja lõigul.
- 4) Kohtla-Järve linna ettepanek - maantee taasavamiseks ümber Kiviteri tootmistsooni, mis võimaldab parema ühenduse lõunapoolsetest valdadest ja Kohtla-Järve tootmistsoonist Tallinna suunale.
- 5) Kohtla-Nõmme alevi ettepanek lõpetada varem alustatud tee Aa teeristist Kohtla-Nõmmeni.
- 6) Tee kvaliteedi parandamine riigimaantee lõikudel: Tudu - Oonurme - Tudulinna; Saka -Ontika - Jõhvi; Jõhvi - Vasknarva; Kauksi - Vasknarva.
- 7) Vallaplaneeringutes kaaluda Peipsi põhjaranniku puhkeala puhketingimuste parandamiseks kohaliku riigimaantee nr. 13111 Kauksi-Vasknarva väljaviimist rannatsoonist.

2.4 Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Teemaplaneeringuga määratleti Ida-Viru maakonnas paiknevad väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik.

Rohelise võrgustikuna käsitletakse teemaplaneeringus alasid, kus toimub inimtekkeliste mõjude pehmendamine, korvamine, ennetamine ja koosluste areng looduslikkuse suunas, see kõik toodab bioloogilist mitmekesisust ja tagab stabiilse keskkonnaseisundi. Roheline võrgustik on orienteeritud valdavalt taime- ja loomaliikidele ning kooslustele, tähelepanu inimesele kui liigile on minimaalne, kuid võib kuuluda tema sotsiaalsesse huvisfääri. Rohevõrgustik hoiab alal inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslikud ringed jne).

Järve linnaosa territooriumile otseselt rohevõrgustiku elemente ei paikne. Samas toimivad linna rohked pargid ja rohealad samalaadselt rohevõrgustikuga. Lisaks kavandatakse üldplaneeringuga kaitsehaljastuse loomist, mis suurendab rohealade osakaalu linnaosas veelgi.

Väärtuslike maastikena käsitleti eelkõige kultuurmaastikke, mille juures hinnati nende kultuurilis- ajaloolist, esteetilist, looduslikku, identiteedi- ja puhkeotstarbelist väärtust. Väärtuslike maastike määratlemise ja selle tulemustele toetuvate planeeringute kaugemate eesmärkidenähti kultuuritraditsioonide hoidmist, maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse ning ökoloogilise tasakaalu säilitamist ja kohaliku elu, sealhulgas maaelu toetamist.

Väärtuslike maastike määratlemisele maakonna tasandil peab järgnema hoolduskavade koostamine, mille käigus täpsustatakse väärtmaastike piirid, nende säilitamiseks, taastamiseks või arendamiseks tehtavate tööde vajadus, meetodid, ajakava ja maksumus. Hoolduskavade alusel saavad maaomanikud ja omavalitsused esitada taotlusi kavas määratletud tööde finantseerimiseks.

Kohtla-Järve linna territooriumile ulatub väike osa Järve-Edise-Peeri väärtuslikust maastikust (registri nr. 5). Kuna tegemist on väga tagasihoidliku osalusega, siis väärtuslikke objekte eraldi välja tuua ei saa.

Soovitused: Ida-Virumaa keskmese suure linnana tuleks Kohtla-Järvel osa võtta kogu maakonna väärtuslike maastike arendamisel. Kindlasti tuleb koostööd teha nende linnalähedaste piirkondadega, mida kohtlajärvelased ise meelsasti külastavad või mõjutavad. Tihedas koostöös Kohtla ja Jõhvi valla ning Jõhvi linnaga tuleks luua tegus arengukava Järve-Edise-Peeri väärtusliku maastiku piires, milles väärtustatakse piirkonna ajalooliskultuuriline aspekt ning kahe linna vahele jääva ala väärtus eluruumina. Võimalusel luua jalgrattatee Kohtla-Järvelt Jõhvi. Koostöös Kohtla vallaga koristada linna ümbrus sinna linlaste poolt loobitud olmeprahist; säilitada Käva aherainemäed kui omanäolised maastikuelemendid; konserveerida endise Käva kaevanduse hooned; osaleda Ontika - Valaste piirkonna arendamisel. Koostöös Lüganuse vallaga taastada ja edendada Aa supelranda. Kohtla-Järve linnas tuleks säilitada eri ajastutel kogunenud arhitektuuripärandit. Kindlasti tuleb säilitada veel enne Teist maailmasõda rajatud hooned - endine Siidisuka küla, tööliselamud, vanad tehasehooned jne. Oluline ja omanäoline on Kohtla-Järvel stalinlik arhitektuuripärand. Kindlasti peaks vältima kino "Pobeda" algupärase välimuse lõhkumisega sarnaseid juhtumeid. Kaaluda tuleks võimalust võtta mõned linna piirkonnad arhitektuurilise kaitse alla ning rajada arhitektuurilised kaitsealad. Selgitava viidaga vajaks tähistamist Eesti vanima põlevkivikarjääri (tegutses aastatel 1916-1927) asukoht. Senisest enam tuleb pöörata tähelepanu linna heakorrastusele - paljud tänavad (s.h. peatänavad) vajavad asfalteerimist, majad värvimist; uusehitised ning rajatud korterkaupluste fassaadid tuleks ühtlustada ümbritseva arhitektuurstiiliga. Sinivoore ja Käva sööti jäänud põldudele võiks rajada tähistatud ning madalhaljastusega jalutuspargid.

3 Planeeringulahenduse alused

3.1 Arengukava ja -visioon

Üldplaneeringu koostamisega samaaegselt koostatakse Kohtla- Järve linna arengustrateegiat aastateks 2006-2016. Selle kohaselt on Linna arengu eesmärgiks olla inimkeskne, haridust, kultuuri ja sporti väärtustav, koostööle ja avatusele orienteeritud, tasakaalustatud arenguga ja konkurentsivõimeline linn Eestis.

Visioon, milline peaks Kohtla-Järve aastal 2016 olema on toodud alljärgnevalt:

- 2016. aastaks on Kohtla-Järve hästi arenenud infrastruktuuriga tööstuslinn, mis on võimeline eraldama ettevalmistatud maad tootmise laiendamiseks olemasolevates ettevõtetes ja uute ettevõtete rajamiseks.
- 2016. aastaks Kohtla-Järve linn on keskus, kus kasutatakse ohutuid tehnoloogiaid põlevkivi töötlemiseks, on Ida-Virumaa tööstusliku ja kultuurilise arengu keskus ning sobiv paik elamiseks ja investeeringuteks.
- 2016. aastaks on Kohtla-Järve linn, kus võib saada kvaliteetset ning konkurentsivõimelist kesk-, keskeri- ja kõrgharidust.
- 2016. aastaks on Kohtla-Järve kujunenud spordi- ja tervisekeskuseks. Linnaks, kus on kõikidele vanus- ja sotsiaalsetele gruppidele tagatud võrdsed võimalused ning toimib koostöövõrgustik laste- ja noorteprobleemide ennetamiseks.
- 2016. aastaks on Kohtla-Järve linn, kus inimeste heaolu on linnaeelarve prioriteediks, ning vastab linnaelanike ootustele ja vajadustele.

3.2 Järve linnaosa pikaajalised arengueesmärgid

Arengukavast ja visioonist tulenevalt sõnastati järgmised arengueesmärgid:

- Peatada elanike arvu langus, luues selleks võimalusi uute elamurajoonide arendamiseks ja tõstes elukvaliteeti olemasolevates elamupiirkondades.
- Toetada olemasoleva ettevõtluse arengupotentsiaali ja luua võimalused ettevõtluse mitmekülgsemaks arenguks.
- Luua eeldused Järve linnaosa kui regionaalse keskuse tugevnemiseks.
- Säilitada ja luua võimalused elukondlike teenuste pakkumiseks linna ja lähiümbruse elanikele.
- Säilitada ja tugevdada linnaosa tähtsust piirkonna haridus- ja kultuuriteenuste pakkujana.

3.3 Järve linnaosa üldplaneeringu lahenduse põhiseisukohad

Ajalooliselt tööstuslinnana kujunenud Kohtla-Järve ja selle keskus Järve linnaosa elasid koos Eesti taasiseseisvumisega ja tööstuse ümberstruktureerumisega üle ajastu, kui tekkis tagasilööki tööstuses, elanike arv vähenes ja sellest tulenevalt tekkisid sotsiaalsed ja majanduslikud probleemid. Toimus erastamine nii ettevõtluses, kui ka elamumajanduses. Uute omandisuhete ja nendest tulenevate väärtushinnangute taustal tekkisid uued vajadused ka linna arengu suunamisel. Nende rakendamiseks algatati üldplaneering, millega luuakse alused arengu kiirenemiseks ja elanike ning ettevõtete vajaduste paremaks lahendamiseks.

Olulisema muudatusena linnaosas kavandatakse väikeelamuehitusele uute võimaluste loomist. Valdavalt korterelamutega linnaosas elutingimuste mitmekesistamiseks anti üldplaneeringuga väikeelamumaa staatus mitmetele piirkondadele linnaosa äärealadel. Nii saavutatakse linnalise elukeskkonna loomulik struktuur, kus keskuses on asustustihedus suurem ja äärealadel luuakse võimalused privaatsemaks eluks. Ka vähendatakse taolise planeeringuga liikluskoormusi ühistranspordis ja teedevõrgul.

Väikeelamumaa staatus anti kogu Käva asumile. Endises suvilarajoonis on maju aastaringsesse kasutusse juba võetud ja selle tendentsi seadustamiseks ning arendamiseks anti kogu aiandussuvilate piirkonnale väikeelamumaa juhtfunktsioon. Väikeelamuehituse arendamiseks sobib nimetatud piirkond eelkõige oma väljakujunenud väärtushinnangute, arenenud haljastuse ja osaliselt väljakujunenud teedevõrgu poolest.

Teiseks suuremaks uueks väikeelamute alaks kavandati Mõisa asumi elamuala laiendamine. Siin on võimalik juba kujunenud väikeelamute ala laiendamine tuginedes piirkonna elulaadile. Samas on antud ala niivõrd kesklinna läheduses, et selle arendamine ei tekita olulisi muudatusvajadusi transpordiskeemis. Ka on uue elamuala elanikele lähialadel kättesaadavad kõik kultuuri-, haridus- ja elukondlikud teenused.

Linnaosa lõunapiirile uute elamuvalade kavandamisel lähtuti territooriumi otstarbeka kasutamise printsiibist. Ala on võimalik ühendada kesklinna tänavatevõrguga ja kasutatavad on ka linna poolt pakutavad teenused.

Uute kaasaegsete korruselamute arendajatele pakutakse võimalusi lammutatud korruselamute kruntidel ja Endla asumis Vahtra tänava põhjapoolsel pikendusel. Nii antakse ka korterelamuid eelistavatele inimestele võimalus kaasaegsete kodude soetamiseks. Nimetatud piirkond liituks hästi ka olemasoleva kesklinna korruselamute piirkonnaga.

Teiseks üldplaneeringuga sisseviidud oluliseks muudatuseks on kergliiklusteede (jalgrattateede) võrgustiku kavandamine. Järve linnaosa on oma suuruselt sobiv jalgrattal liikumiseks. Kõik olulisemad sihtpunktid, töökohad, elukondlik teenindus, koolid ja lähipuhkealad ning spordihooned on kuni 30 min jalgrattasõidu kaugusel. Ka lähivaldades asuvad spordi- ja puhkeobjektid on jalgrattaga liiklejatele kasutatavad. Arvestades kergliikluse populaarsuse kasvu Euroopas ja ka Eestis on kergliiklusteede võrgustiku planeerimine selgelt tulevikku vaatav tegevus.

Linnaosa on kujunenud tööstuslinnana ja ka oma arengut näeb edasises tööstuse arendamises. Olemasolevaid tootmisalasid laiendati nii, et uued tootmisalad, mis autobussipargi ja puhastusseadmete ümbruses on elamualadele lähedal, on ette nähtud väiksema mõjuga tootmisele. VKG tootmisaladest lõuna pool on lubatud arendada ka negatiivset mõju avaldavat tootmist. Planeeringuga on ette nähtud kaitsehaljastuse loomine tootmise mõjude vähendamiseks. Esitatud planeeringulahendusega luuakse võimalused ettevõtluse mitmekülgseks arenguks ja uued ning vähem mõju avaldavad tootmisalad asuvad tihedama asustusega elamualade lähedal. Negatiivset mõju avaldavad tootmisalad on viidud elamualadest võimalikult kaugemale, ning need asetsevad nii, et nende mõju ei kanduks elamualadele.

Sportimise ja puhkamise võimaluste suurendamiseks on üldplaneeringuga kavandatud kesklinna ümbritsevasse tsooni maa-alad sportmängude halli, jalgpallistaadioni ja tenniseväljakute rajamiseks. Nii on saavutatud nende hea kättesaadavus enamusele linnaosa elanikest ilma transpordivahendeid kasutamata. Kodulähedaseks sportimiseks on mõeldud igasse asumisse piirkondlik spordiplats. Kuna kõigile linnaosa rohealadele anti pargi staatus, siis on ka need kasutatavad tervisespordi harrastamiseks.

Transpordiskeemis on kavandatud ainult üks oluline muudatus, mis avab tootmisaladele ühenduse Tallinn Narva maanteega, vähendades Kalevi tänava liikluskoormust.

4 Maakasutuse põhimõtted. Ülevaade üldplaneeringust maakasutuse juhtfunktsioonide kaupa

4.1 Maade reserveerimise põhimõtted Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringus

Üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate ja perspektiivsete ressursside parima kasutusviisi. Selleks reserveeritakse maa-alad mingiks kindlaks otstarbeks üldisemal tasemel. **Praegust maa-alade sihtotstarvet ja funktsiooni ei muudeta koheselt, maaomanik saab maa-ala kasutada praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib.** Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub linnas läbi detailplaneeringute, mille alusel viiakse sisse maade sihtotstarvete muudatused maakatastris. Arendustegevuse käigus on kohustuslik arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi.

Vajadusel on üldplaneeringu või detailplaneeringu elluviimiseks võimalik kasutada kinnisasja sundvõõrandamist, s.o kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest kinnisasja sundvõõrandamise seaduses ettenähtud alustel.

Üldplaneeringu muutmine

Planeerimisseaduse § 9 l 7 kohaselt võib detailplaneering sisaldada põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Juhul, kui detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut, ei tohi detailplaneeringu koostamise tellijaks olla eraõiguslik isik (§ 10 l 6).

Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavale detailplaneeringule või detailplaneeringule, mis koostatakse maa-alale, mille kohta puudub kehtestatud üldplaneering määrab planeeringu riigiasutuste või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse maavanem (§ 17, l 3, p 2).

Kui kehtestatav detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelevalve käigus muudatustega nõustunud, kannab kohalik omavalitsus vastavad muudatused üldplaneeringusse ning kehtestab detailplaneeringu (§ 24, l 5).

Planeerimisseaduse paragrahv 29 sätestab üldplaneeringu ülevaatamise kohustuse hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi.

4.2 Elamumaa

Järve linnaosa toimib praktiliselt iseseisva linnana. Üldplaneeringu koostamise ja seda tulevikus täpsustavate planeeringute vajadustest lähtuvalt, linna juhtimise

elanikele lähemale viimiseks ja elanike kohaidentiteedi suurendamiseks peeti vajalikuks moodustada linnaosasiseselt asumid.

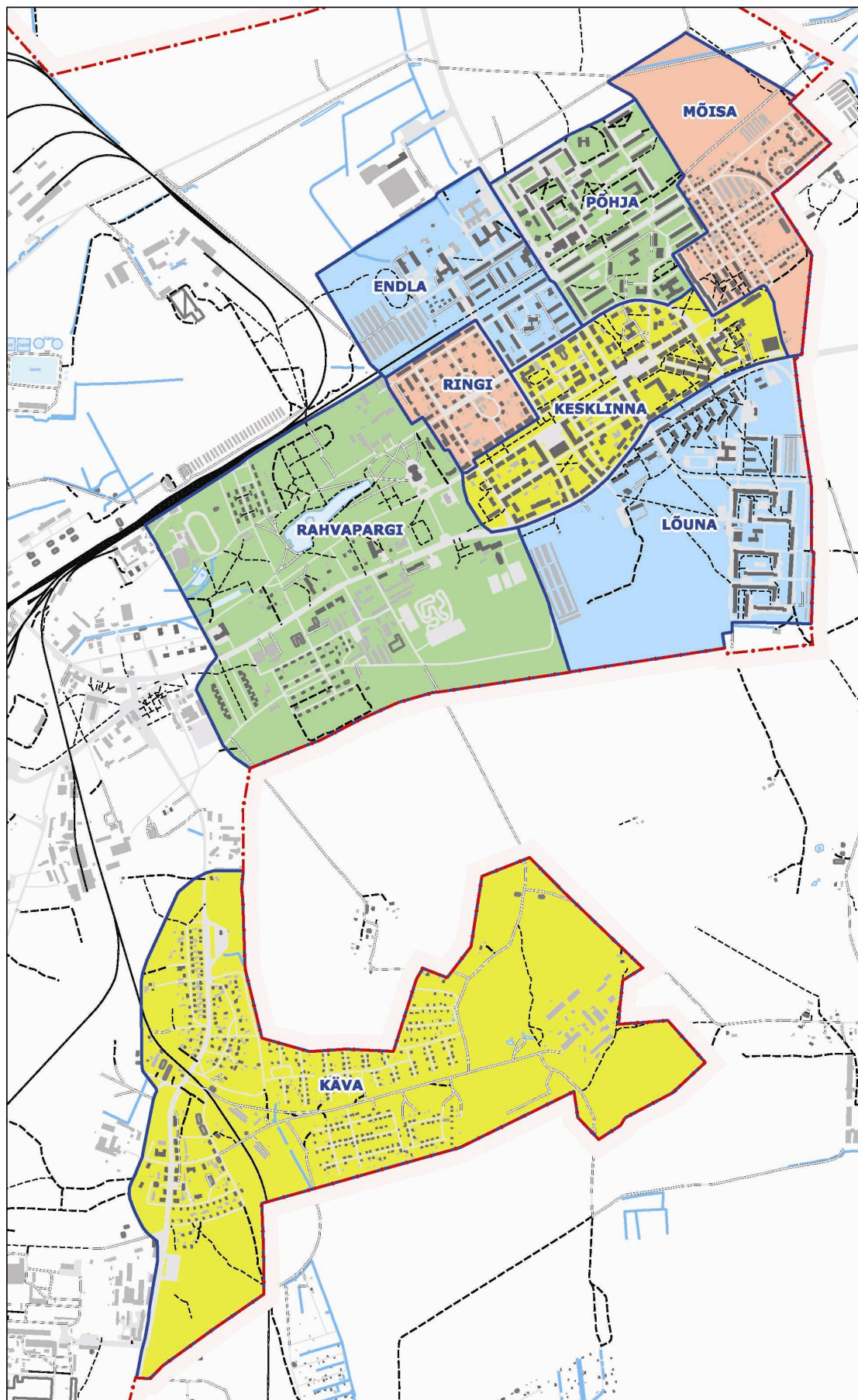
4.2.1 Järve linnaosa asumid

Asumite moodustamisel püüti jälgida, et asumi moodustaksid, eelkõige elamupiirkonnad, millede elanikel eksisteerivad ja võivad tekkida ühised vajadused ning huvid. Näiteks kodukool, -lasteaed, elukondlik teenindus, lähipuhkealad, elamutüübist ja kvartalisisesest planeeringust tekkivad elukorralduslikud vajadused jms.

Moodustati ja piiritleti 8 asumit. Nendele on esmaselt antud järgmised nimed:

Käva
Rahvapargi
Lõuna
Ringi
Kesklinna
Endla
Põhja
Mõisa

Loomulikult on nimed esitatud esialgsete variantidena. Asumite töö organiseerimise käigus võib neid loomulikult muuta.



Järve linnaosa asumid
Kohtla-Järve Linnavalitsus

4.2.2 Elamumaade kasutamise põhimõtted

Arvestades linna arenguvisioni ning arengueesmärke lähtuti elamumaade kavandamisel alljärgnevatest seisukohtadest:

ELAMUMAADE KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Laiendada elumumaid selleks sobivates piirkondades.
- Elamualad tuleb ühendada vee- ja kanalisatsioonivõrguga.
- Elamualade liiklusskeemi kavandamisel tuleb tagada ka ohutu liiklemisvõimalus kergliiklusele.
- Uute elamualade planeerimisel kavandada parkimine elamukruntidel.
- Olemasolevatel elamualadel lahendada parkimisprobleemid asumite planeeringutega.
- Tsoneerida elumumaad korruselamute ja väikeelamute (ridaelamute ja pereelamute) lõikes.
- Vajadusel on lubatud elamumaadele anda nende väärtust tõstvana ärimaa liitfunktsioon.
- Keelatud on elukvaliteeti vähendava tootmis- ja ärimaa planeerimine elamualadele.
- Elamualade arendamisel tuleb tagada normatiivne mürakaitse, kasutades selleks näiteks looduslikke müratõkkeid (kõrg)haljastusega.

Üldplaneeringu järgselt säilivad olemasolevad elamualad, võimaluse korral on neid laiendatud. Korruselamute maa funktsioon säilib ka enamusel lammutatud korruselamute kruntidele.

Elamumaa jaguneb üldplaneeringu kohaselt kaheks: väikeelamumaa, millele võib ehitada pere-, kaksik- (kaks plokistatud üksikelamut), ridaelamuid ja kuni kahekorruselisi korterelamuid. Lubatud on maksimaalselt 6 korteriga korruselamud ja ridaelamud. Korruselamute maa (2- ja enamakorruselised korterelamud) ja nende teenindamisega tihedalt seotud ehitiste maa.

Uute elamumaadena reserveeritakse alljärgnevad alad:

- Väikeelamumaa linnaosa kirdeservas Mõisa asumis.
- Väikeelamute maa juhtfunktsioon antakse kogu Käva asumi maale.
- Kui realiseerub piirimuudatuse ettepanek liitmaks osa Mõisamaa aladest Järve linnaosaga, planeeritakse nende alade arendamist väikeelamumaana.
- Väikeelamumaad linnaosa lõunapiiril asuvatel põldudel.
- Korruselamute maa Vahtra tänava põhjapoolses otsas.

Lõuna asumiga liidetavatel aladel elamuehituse planeerimisel tuleb arhitektuurselt sobivalt lahendada üleminek mahukamatelt korruselamutelt rida-

ja pereelamutele. Sellest tulenevalt on üldplaneeringus esitatud lahkmejoon korruselamute maa ja väikeelamute maa vahel tinglik ning selle nihutamist detailplaneeringute käigus ei käsitleta üldplaneeringu muudatusena.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – väikeelamumaa

- Maa-alade juhtfunktsiooniks on elamumaa.
- Parkimine tuleb lahendada arendataval krundil.
- Ärimaa liitfunktsiooni määramine on lubatud elukondlikke teenuseid osutatavate ettevõtete ja piirkonda teenindavate kaupluste loomiseks.
- Suurematele uutele elamualadele tuleb koostada ühine detailplaneering või piirkonna osaüldplaneering.
- Väikeelamumaa krundi minimaalseks suuruseks kehtestatakse 0,1 ha. ja suurimaks (*krundi täisehitatuse protsent*) ehitistealuseks pinnaks 30 %.
- Paariselamu minimaalseks krundi suuruseks kehtestatakse 0,2 ha ja ehitusaluseks pinnaks 30 %.
- Ridaelamute ja kuni kahekorruseliste korterelamute krundi suurus ja ehitusalune pind määratakse detailplaneeringu lähteülesande koostamise käigus. Lubatud on maksimaalselt 6 korteriga korruselamud ja ridaelamud.
- Väikeelamumaal on piirdeaiaks lubatud püstitada kuni 1,2 m kõrguseid piirdeaedaid vähemalt 10 % läbipaistvusega.
- Väiksematele kortermajadele on lubatud piirete paigaldamine ainult kinnistu välispiiridele.
- Aiandusühistutel on lubatud ühistu välispiiridele püstitada kuni 2,0 kõrgune läbipaistev piire.

Täpsemad ehitustingimused kehtestatakse asumite lõikes.

Käva asumis on lubatud ehitada kuni 3korruselisi (k.a mansardkorrus) ja maksimaalselt 11 m kõrguseid maju. Hoone kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast. Hoonete välisilme, katuse kalle, fassaadi materjalid kooskõlastatakse ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades arhitektuurset sobivust ümbritsevate hoonetega.

Rahvapargi asumis kehtestatakse ehitustingimused igal konkreetset juhul vastavalt ümbritsevatele miljööväärtuslikele objektidele ja väljakujunenud arhitektuurile. Lubatud on ehitada kuni 5korruselisi ja kuni 15 m kõrguseid hooneid. Hoone kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast.

Lõuna asumis on lubatud ehitada kuni 9korruselisi ja kuni 28 m kõrguseid hooneid. Hoone kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast. Hoonete välisilme, katuse kalle, fassaadi materjalid kooskõlastatakse ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades arhitektuurset sobivust ümbritsevate hoonetega.

Ringi asumis kehtestatakse ehitustingimused igal konkreetset juhul vastavalt ümbritsevatele miljööväärtuslikele objektidele ja väljakujunenud arhitektuurile.



Lubatud on ehitada kuni 4korruselisi ja kuni 18 m kõrguseid hooneid. Hoone kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast.

Kesklinna asumis on lubatud ehitada kuni 9korruselisi ja 28 m (ainult Järveküla teel) kõrguseid hooneid. Miljööväärtuslikel aladel kehtestatakse ehituslikud tingimused vastavalt eritingimustele. Hoone kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast.

Endla asumis on lubatud ehitada kuni 16korruselisi ja kuni 50 m kõrguseid hooneid. Hoone kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast. Asumis on kohustuslik keskkonnamõju hindamine tootmistsooni õhureostuse mõju kindlakstegemiseks.

Põhja asumis on lubatud ehitada kuni 16korruselisi ja kuni 50 m kõrguseid hooneid. Hoone kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast. Asumis on kohustuslik keskkonnamõju hindamine tootmistsooni õhureostuse mõju kindlakstegemiseks.

Mõisa asumis on lubatud ehitada kuni 3korruselisi ja kuni 11 m kõrguseid hooneid, välja arvatud olemasolevad viiekorruselised hooned. Hoone kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast. Ühepereelamud, ridamajad ja väiksemad kortermajad kavandatakse arhitektuuriselt sobivate hoonetegruppina. Hoonete välisilme, katuse kalle, fassaadi materjalid kooskõlastatakse ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades arhitektuurset sobivust ümbritsevate hoonetega.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – korruselamumaad

- Kõikidele reserveeritavatele korterelamumaadele võimaldatakse ärimaa kõrvalfunktsioon 25 % ulatuses eesmärgiga soodustada teenustesektori arengut. Ärimaa arendamisel elamualade kõrvalfunktsioonina ei tohi kaasnevad mõjud (liiklusvoogude suurenemine ning keskkonnamõjud) avaldada elamisaladele olulist negatiivset mõju.
- Käesoleva planeeringuga korterelamumaadena reserveeritud aladel on väikseim ehitusõigust omav krunt 2000 m², erandina võib lubada väiksemale katastriüksusele või krundile ehitamist linnavalitsuse kaalutusotsuse alusel lähtuvalt olemasolevast krundist.
- Uutel korterelamu aladel näha ette haljasalade ja lastemänguväljakute rajamine. Nimetatud alade osakaalu määrab kohalik omavalitsus väljastatavate detailplaneeringu tingimustega proportsionaalselt elanike arvuga antud alal.
- Maa-ala juhtfunktsiooniks on elamumaa, mille ehitise tüübiks peab jääma korruselamu
- Parkimine tuleb elamumaa arendamisel lahendada kruntide piires vastavalt parkimismäärustele. Vältida ulatuslike parkimisplatside teket kortermajade kruntidel, kasutades selle asemel kas hoonealust parkat või parkimismaja/karussellparklat (mitme korrusmaja ühiskasutuses).
- Korruselamute alale on piirdeaedade paigaldamine lubatud peale asumile teemaplaneeringu koostamist, kus täpsustatakse aedadele kehtestatavad tingimused.
- Väiksematele kortermajadele on lubatud piirete paigaldamine ainult kinnistu välispiiridele. Piirde kõrguse ja konstruktsiooni määrab linnavalitsus vastavuses teemaplaneeringule.

4.3 Tootmis- ja äri liitfunktsiooniga maa

Tootmismaade all on mõeldud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad, samuti tehnorajatiste maad. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on tootmismaale lisatud ka ärimaa liitfunktsioon.

Tootmis- ja ärimaad jaotuvad vastavalt oma mõjust ümbruskonnale kolmeks:

- 1) Olulist mõju avaldava tootmise maa – territooriumil asub tootmine, millega kaasnev negatiivne mõju ümbritsevale keskkonnale ulatub kaugemale krundi piiridest. Maakasutuskaardil tähistatud kõige tumedamana.
- 2) Nõrka mõju avaldava tootmise maa. Negatiivne mõju ei välju krundi piirest. Sii kuulub ka ladude ja transpordiettevõtete maa, kus ümbruskonda mõjutab intensiivne suurveokite liiklus ja nende tekitatud müra ning heitgaasid. Maakasutuskaardil tähistatud keskmise intensiivsusega tootmismaa värvina.
- 3) Tootmismaa – territooriumil asub tootmine, millega ei kaasne hoonest väljuvat negatiivset keskkonnamõju. Maakasutuskaardil tähistatud heledama tootmismaa värvina.

Järve linnaosas asuvad AS VKG ja AS Nitrofert on Kemikaaliseadusest (RT I 1999,45,512) tulenevalt tunnistatud suurõnnetuse ohuga ettevõteteks. 2005 aastal koostatud riskianalüüsiga määrati ohualadeks AS VKG 1 km ja AS Nitrofert 2 km raadiusega territoorium. Ohualad on kantud Ohtlike ettevõtete kaardile (Kaart nr. 11).

Õnnetuse ohualaks loetakse ala, mille piires õnnetuse korral võib esineda mürgise kemikaali ohtlik kontsentratsioon, soojuskiirguse intensiivsus, mis süütab puithooneid või tekitab katmata nahal kolmanda astme põletushaavu või plahvatuslaine eesserva ülerõhk, mis tekitab kergeid purustusi.

Suurõnnetuse ohuga ettevõtted peavad koostama teabelehe, ohutusaruande ja hädaolukorra lahendamise plaani ning esitama need kohalikule omavalitsusele ja päästeametile.

Uute tootmis- ja ärimaade reserveerimisel on vaja lähtuda järgmistest seisukohtadest.



TOOTMIS- JA ÄRIMAADE KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Olemasolevate tootmiskaade kasutamise intensiivistamine.
- Suuremad tootmisalad liita ühtselt arendatavaks tööstuspargiks.
- Täiendavate äri- ja tootmiskaade määratlemine eelkõige ettevõtluse mitmekesistamiseks.
- Olulist mõju avaldava tootmise piiramine elamu- ja puhkealadel ja nende läheduses.
- Äri ja tootmiskaad teenindavate tehnovõrkude- ja rajatiste perspektiivse asukoha ning nendega kaasnevate maakasutuspiirangute võimalikult täpne määratlemine.
- Tootmist teenindava rasketranspordi kahjulike mõjude minimeerimine.
- Olemasolevatel/taaskasutusse võetavatel tootmiskaadel tuleb jääkreostuse (omanikuta metalli- ja ehitusjäätmel) olemasolul eelnevalt see likvideerida. Suurematele ja ümbritsevale keskkonnale olulisemat mõju avaldavatele tootmiskaadele on vajalik luua seda ümbritsev kaitsehaljastuse maa juhtfunktsiooniga ala, leevendamaks võimalikku tootmistegevusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju
- Ei lubata rajada ettevõtteid, mis emiteerivad kriitilisi/indikatiivseid saasteaineid (väävelvesinik, fenool, ammoniaak, vääveldioksiid ja peentolm) juhul, kui nende koosmõju olemasolevate saasteallikate kriitiliste saasteainete emissiooniga ületab SPV.
- Uued ettevõtted peavad vastama parima tehnika nõuetele.
- Otsustusprotsessides tuleb kasutada ettevaatuse põhimõtet, st ei lubata arendusi, kuni nende võimalik kahjulik keskkonnamõju pole selge.
- Tootmiskaade võib rajada naftasaaduste hoidmisehitisi, kui täidetakse veekaitseõudeid vastavalt *Naftasaaduste hoidmisehitiste veekaitseõuded* Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a. määrusele nr. 172

Üldplaneeringu käigus säilitatakse olemasolevad tootmiskaad, millele lisatakse ärimaa funktsioon. Uute suuremate aladena reserveeritakse tootmise- ja äri liitfunktsiooniga alljärgnevad alad:

- VKG tootmisaladest lõunasse kuni linnaosa piirini. Idast piirneb nimetatud tootmiskaade Ehitajate teega paralleelselt kulgeva kaitsehaljastusega. Läänepoolsetel aladel on keskkonnakaitselisi tingimusi järgides lubatud arendada ka olulist mõju avaldavat tootmistegevust.
- Puhastusseadmete ümbruses asuvad alad, mis piirnevad idas ja läänes raudteega. Alal on lubatud arendada tootmist mille mõju ei välju krundi piirest.
- Autobussipargist põhja suunas jäävad alad on perspektiivselt ette nähtud valdavalt ladude ja transpordiettevõtete maana.

Reserveeritavatele ja ka olemasolevatele tootmis/ärimaa aladele on vajalik roheliste puhvertsoonide säilitamine või rajamine, leevendamaks võimalikku toomistegevusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – tootmismaad, tootmis- ja äri segafunktsiooniga alad

- Ala juhtfunktsiooniks on tootmismaa ärimaa kõrvalfunktsiooniga, mis võimaldab maa-aladel arendada kas äri- või toomistegevust või nimetatud funktsioonide kombinatsiooni;
- Maa-alade sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringu algatamise staadiumis; vastavalt sellele täpsustub ka maa-alade juhtfunktsioon (kas tootmis- või tootmis- ja ärimaa liitfunktsiooniga ala või tehnorajatiste maa).
- Detailplaneeringu raames tuleb koostada keskkonnamõju hindamine, kui lähedusse jäävad elamud või ühiskondlikud hooned ning kui tootmisega kaasneb hoonest või krundilt väljuv oluline keskkonnamõju;
- Olulist mõju avaldava tootmisega maad planeerida elamu- ja puhkealadest piisavasse kaugusesse kahjuliku mõju hajumiseks. Kahjulike mõjude vähendamiseks planeerida kaitsehaljastus.
- Detailplaneeringuga tuleb lahendada parkimine vastavalt kehtivatele parkimisnormidele krundi piires.
- Suurematele tootmis- ja ärimaadele planeerida rohelised puhvertsoonid.
- Vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sadevete kogumist ja esmast puhastamist krundi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt.
- Territooriumi piiravad piirdeaiad ei tohi olla kõrgemad kui 2,0 m ja peavad olema läbipaistva konstruktsiooniga.

Ratsionaalsema tulemuse saavutamiseks on suuremate tootmismaade arendamine kavandatud tööstuspargina. Tööstuspargi alade arendamine võib toimuda etapiviisiliselt. Potentsiaalse tööstuspargi alad on kantud Tööstuspargi kaardile. Nende maade osas esitatakse munitsipaliseerimistaotlus.

4.4 Äri- ja büroohoone maa

Maakasutuse juhtfunktsioon on äri- ja büroohonete maa (Ä), käesoleva planeeringuga mõeldakse selle all: kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete, büroode ja kontorihoonete maad.

Äri- ja büroohonete maadele on lubatud rajada kaubandusettevõtteid, mis oma suuruse ja eeldatava kliendibaasiga ei sobi elamumaadele ning teenindavad kogu regiooni.

Ärimaade reserveerimisel on vaja lähtuda järgmistest seisukohtadest.

ÄRI- JA BÜROOHOONE MAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Äri- ja büroohonete maadele loodavad ettevõtted on mõeldud kogu regiooni teenindamiseks.
- Äri- ja büroohonete maad peavad ratsionaalselt liituma linna liiklusskeemiga ja ühistranspordiga.
- Suunata ärimaadele ka avalikke teenuseid pakkuvaid asutusi.

Äri- ja büroohonete maadena reserveeritakse alljärgnevad alad:

- Vanalinnas loodava ettevõtluse ja ärikeskuse maadel. Alast kujuneb ettevõtluse ja ärikeskus, kus olemasolevatele tootmis- ja ühiskondlikele hoonetele ning kasutusest seisevatele hoonetele ja kruntidele nähakse ette tulevikus äri- ja büroohonete maa funktsioon. Tervet ala hõlmava detailplaneeringu koostamise käigus võib olemasolevat hoonestust tihendada. Tagada tuleb võimalikult ohutu ja loogiline ühendus linnaosa elamurajoonide ja läände jäävate tootmisalade vahel.
- Järveküla tee äärsed alad spordihoonest ida poole.
- Katse ja Sinivoore tänavate vaheline ala.
- Autobussipargi ja Kalevi tänava vaheline ala.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – äri-ja büroohonete maa

- Suurematele äri- ja büroohonete maale planeerida ka üldkasutatavad (haljas)alad.
- Krundi maksimaalseks (*krundi täisehitatuse protsent*) ehitusalaseks pinnaks kehtestatakse 60 %.
- Kalevi tänavale, keskuse alale jäävate kruntide osas on lubatud ehitusaluse pinna suurem osatähtsus.
- Parkimine lahendada planeeritava objekti krundi piires.
- Planeeringutega tagada nendele ligipääs kergliiklusega.

4.5 Keskuseala

Keskuse aladena määratletakse maa-alad loomaks eeldusi nende kujunemiseks linna(osa) keskuseks. Keskuse maa-ala on piirkond, kus funktsioonide eristamine ei ole otstarbekas või ei oma planeeringu seisukohast tähtsust, pigem erinevate maakasutuste külgnemine ja kattumine suurendavad keskusealade väärtust. Alal on lubatud nii elamuehituse arendamine, kaubandus – ja teenindusettevõtete ning avalikke teenuseid pakkuvate asutuste rajamine, kui ka väiksemamahuline tootmistegevus, mille mõju ei välju krundilt, arendamine. Nimetatud ala keskuse funktsiooni tuleks rõhutada nii arhitektuurselt piirkonna eriomeliseks

kujundamise kaudu kui administratiivselt mitmeotstarbelisuse soosimisena ja avalike teenuste suunamisega arendatavasse piirkonda.

Keskusemaade reserveerimisel lähtutakse järgmistest seisukohtadest.

KESKUSEMAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Arendustegevuse käigus vältida monofunktsionaalsuse teket .
- Keskuse maa arendamine peab lähtuma võimalikult mitmekesise ja avatud teenindusega avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest.
- Suunata keskusesse avalikke teenuseid osutavaid asutusi.
- Vältida tootmis- ja teenindusalast tegevust, mis ei ole seotud lähialadega ja vähendab keskuse- ja elamumaade väärtust.
- Tagama peab avalikult kasutatavate haljasalade olemasolu.

Keskusemaadena reserveeritakse järgmised alad:

- Kalevi tänav koos esimeste hoonetega mõlemal pool tänavat. Keskallee, Ravi tänav, Pärna tänav, Järveküla tee ja Torujõe tänav vaheline ala.
- Rahvapargi asumist lääne poole jäävad alad.
- Asumi keskusena Päikese tänav ja raudtee ristmiku ümbrus Käva asumis.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – keskuse maa

- Maa-alade konkreetne kasutus täpsustub detailplaneeringute käigus.
- Keskusefunktsioonide täitmiseks on lubatud detailplaneeringute käigus muuta elamumaadel asuvate hoonete alumised korrused äri- ja bürooruumideks.
- Ühtlase tänavarinde saavutamiseks ja sobimatute mõjude elamumaadele kandumise vältimiseks võib olemasolevate ehitiste vahelised alad hoonestada.
- Parima tulemuse saavutamiseks on vajalik koostada teemaplaneeringud.
- Keskuse maale planeerida ka üldkasutatavad haljasalad.
- Planeeringutega tagada nendele ligipääs kergliiklusega.

4.5.1 Keskuseala, kus võivad paikneda hasartmänge korraldavad ettevõtted

Üldplaneeringuga lubatakse Järve linnaosas Hasartmänguseaduses lubatud hasartmänge korraldada ainult Kalevi tänavale kavandatava keskusemaa Kalevi tänav aärsete majade alal. Mängukohta võib avada ainult hoonete tänavapoolsetes ruumides.

Hasartmängu seaduse alusel on mängukoht defineeritud alljärgnevalt

§7. Mängukoht

(1) Önnemängu, kihlvedu või totalisaatorit võib korraldada ainult käesoleva seaduse § 12 2. lõikes sätestatud korraldusloal märgitud asukohas. Osavusmängu võib korraldada valla- või linnavalitsuse lubatud kohas.

(2) Hasartmängukorraldaja on kohustatud kirjalikult teatama mängukoha avamisest asukohajärgsele politseiasutusele ja hasartmängu-järelevalveasutusele vähemalt viis päeva enne mängukoha avamist.

(3) Önnemängu, kihlveo või totalisaatori mängukoha võib avada üksnes aadressil, mille kohta vastav valla- või linnavalitsus on andnud kirjaliku nõusoleku enne käesoleva seaduse § 12 2. lõikes nimetatud korraldusloa taotlemist. Valla- või linnavalitsus otsustab nõusoleku andmise või mitteandmise hiljemalt kahe kuu jooksul vastava taotluse laekumisest, lähtudes kohalikule omavalitsusele õigusaktidega pandud ülesannetest.

4.6 Haljasalade ja parkide maa

Haljasalade ja parkide maade alla kuuluvad alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ka nn ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni.

Uute haljasalade ja parkide maade reserveerimisel on vaja lähtuda järgmistest seisukohtadest.

HALJASALA JA PARKMETSAS KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Haljasalade ja parkide maadena reserveerida kõrgemat puhkeväärtust omavad maa-alad.
- Planeeringuga võimaldada nende alade kasutamine ka virgestusaladena.
- Vajadusel reserveerida haljasalade maa tootmisaladega külgnevates piirkondades.
- Lubatud on alade, välja arvatud Keskallee, kasutamist mitmekesistavate, väiksemate spordirajatiste ja toitlustusettevõtete rajamiseks.
- Asumite planeeringute koostamise käigus on lubatud korrusmajade vahelisi rohealasi osaliselt vähendada otstarbekama planeeringulahenduse saavutamiseks. Nimetatud muudatust ei käsitleta üldplaneeringu muudatusena.

Kõik olemasolevad haljasalad ja pargid säilivad, täiendavalt reserveeritakse suuremad haljasalade ja parkide maad alljärgnevatel aladel:

- Metsapargina Kalevi tänava ja Tallinn - Narva maantee vaheline roheala.
- Rohealad Käva asumi territooriumil.

- Endise Käva kaevanduse aherainemäed.
- Keskallee roheala pikendus üle Kalevi tänava (nn Virula väljak).

Perspektiivis määrata Rahvapargi ala omavalitsuse tasandil kaitstavaks loodusobjektiks.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – haljasala ja parkide maa

- ❑ Maa-alade konkreetne kasutus täpsustub detailplaneeringute käigus, üldiseks suunaks on vabaõhu puhkealad ning ökoloogilised puhversoonid.
- ❑ Puhkerajatiste planeerimisel lahendada nendele ligipääs kergliiklusega.
- ❑ Toitlustusettevõtete rajamine ei tohi kahjustada alade puhkemajanduslikku väärtust.

4.7 Kaitsehaljastuse maa

Kaitsehaljastuse ülesandeks on keskkonnakaitseliselt kahjulike mõjude, nagu näiteks tööstuslikust tootmistest tekkivate negatiivsete mõjude (tolm, müra, lõhnad jms) leevendamine või vältimine.

Uute kaitsehaljastuse maade reserveerimisel on vaja lähtuda järgmistest seisukohtadest:

KAITSEHALJASTUSE MAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- ❑ Kaitsehaljastuse maade reserveerimisega vähendada liiklusest ja tootmisest tekkivaid kahjulikke mõjusid
- ❑ Olulist mõju avaldava tootmisega aladel on kaitsehaljastuse kasutamine kohustuslik
- ❑ Kaitsehaljastuse planeerimisega üritada need liita olemasoleva rohevõrgustikuga ja tagada nende avalik kasutus.

Kaitsehaljastuse maana reserveeritakse alljärgnevad alad:

- Linnaosa põhjapoolsetel aladel asuvad raudtee äärsed maad
- Käva asumi ja sellest läände jäävate tootmismaade vaheline ala.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – kaitsehaljastuse maa

- Kaitsehaljastuse konkreetne suurus täpsustub detailplaneeringute käigus.
- Suurematel tootmis- ja ärimaadel kasutada kaitsehaljastust kahjulike mõjude vähendamiseks.
- Võimaluse korral tagada kaitsehaljastusmaa avalik kasutus.

4.8 Miljööväertuslikud alad

Miljööväertuslikud alad jagunevad looduslike ning kultuurilisi väärtusi omavateks piirkondadeks. Üksikobjektidena loetakse miljööväertuslikeks aladeks ka arhitektuurilist väärtust omavad ehitised, mälestussambad, mälestusmärgid ja ausambad ning nende lähiümbrus. Üldplaneeringus on need objektid kantud kaardile punktobjektidena ja neid ümbritsev miljööväertusliku ala suurus määratakse teemaplaneeringuga.

Miljööväertuslike aladena on üldplaneeringus määratletud alljärgnevad alad ja objektid:

Rahvapargi asum:

- Tehnika ja Inseneri tänava väikeelamute kvartal;
- Karl Lutsu tänava elamute kvartal;
- Siidisuka, Põllu ja Fr-R. Kreutzwaldi tänava elamud.

Keslinna asum :

- Kõik Keskallee tänava majad
- L. Koidula tänava majad nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8;
- Ravi tänava majad nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6;
- Kalevi tänava majad nr. 3, 4, 7, 10, 13, 15, 17, 19;
- Pärna tänava majad nr. 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 22A, 24, ja 24A, 26, 29, 34, 47, 54;
- Tuuslari tänava majad nr. 2,3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 20;
- Ringi tänava majad nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 16
- Järveküla tee majad nr. 13, 26, 28, 30, 49, 51, 53, 55, 57, 61, 61A, 63, 65, 66, 67, 69, 71, 73, 75, 77;
- E. Vilde majad nr. 3, 4, 6;
- Pisuhänna tänava majad nr. 3, 3A, 4, 5, 6, 9A, 11A;
- Torujõe tänava majad nr. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 25, 27, 28, 29, 30, 32;
- Vahtra tänava majad nr. 3, 4, 5, 6,13, 15, 15A, 17;
- Olevi tänava majad nr. 6, 8, 10, 12, 14.
- Pioneeri tänava majad nr. 6, 8, 10, 12;
- Ehitajate tänava majad nr. 77, 79, 81, 83, 85.

Üksikobjektid :

- Järveküla tee 125A, asuv tuuleveski;

- Järveküla tee 64A asuv veetorn;
- Vanalinnas raudtee harude vahel asuv veetorn;
- Järveküla tee 3 asuv Vene õigeusu kiriku hoone;
- Järveküla tee 10 asuv tootmishoone AS-i Viru Keemia Grupp territooriumil (endine õlivabrik GGJ-1) ;
- Järveküla tee 14 asuv hoone;
- Elektriku tn. 3 asuv hoone;
- Spordi tn. 2 asuv hoone;
- Järveküla tee 39 asuv hoone;
- Päikese tn. 11 asuv hoone.

Kohtla-Järve linna mälestussambad, mälestusmärgid ja ausambad:

- Ausammas-monument "AU TÖÖLE", püstitatud 1967.a, Kohtla-Järve Linnavalitsuse hoone aadressil Keskallee 19 vastas
- Mälestusmärk põlevkivi vagonett "Siin kaevandati 1916 aasta juunis tööstuslikuks otstarbeks vajalik kogus põlevkivi" Järveküla tee 44 asuva spordihoone kõrval
- Suures Isamaasõjas langenud Nõukogude Armee võitlejate vennashaud mälestussambaga, asukohaga Järve linnaosa, Järveküla tee 9 hoone kõrval
- Mälestussammas "Vabadusvõitluses Järve küla lahingus 16. jaanuaril 1916.a langesid Kalevlaste malevast" asukohaga Järveküla tee ja K.Lutsu tänava Rahvapargis Järve linnaosas
- Mälestuskivi "Möödunud sõjas langenute, nõukogude sõjavangide ja tsiviilisikute mälestuseks, kes kannatasid selles paigas" Päikese tänaval, AÜ Keemik 3 ja AÜ Trud vahel
- Mälestuskivi "Kohtla-Järve – Outokumpu sõpruslinnad" Outokumpu tänaval hoone nr 7 vastas
- Saksa sõjavangide mälestuskivi Käva asumist läänes *Ehitajate tänava ja raudtee vahel.*
- Käva kaevanduse tähistuskivi *aadressil Päikese tn. 24.*

Käesoleva üldplaneeringuga kehtestatakse miljööväärtuslikele aladele alljärgnevad üldised kasutustingimused.

Kõigile miljööväärtuslikele aladele ja nendega võrdsustatud üksikobjektidele ning nende lähialadele laieneb detailplaneeringu koostamise kohustus. 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.

4.9 Ühiskondlike hoonete maa

Ühiskondlike hoonete maana tähistatakse nii valitsus- ja ametiasutuste maad kui ka üldkasutatavate hoonete maad (tervishoiu-, teadus-, haridus- ja lasteasutuste, kultuuriasutuste ning usu- ja tavandiasutuste maad).



Olemasolevate ühiskondlike hoonete maade kasutamisel on vaja lähtuda järgmistest seisukohtadest:

ÜHISKONDLIKE MAADE KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Jälgida, et kõigis asumites oleks tagatud ühiskondlike teenuste osutamiseks vajalik maaressurss.
- Arendustegevuse käigus mitte lubada ühiskondlike maade lähialadel tegevust, mis kahjustaks nende maade väärtust, või takistaks ohutut ligipääsu nendele.

Üldplaneeringu käigus säilivad enamus senistest ühiskondlike hoonete maadest. Uutele objektidele reserveeritakse alljärgnevad alad:

- Kunstikoolile esmaselt kaks perspektiivset asukohta:
 - Endine TTÜ kolledž Järveküla teel,
 - Kutsekooli hoone Kalevi tänaval.
- Keskraamatukogule polütehnikumi hoonetekompleksi läheduses.
- Lasteaed-algkooli maad Käva asumis.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – ühiskondlike hoonete maad

- Maa-alade konkreetne kasutus täpsustub detailplaneeringute algamise staadiumis.
- Detailplaneeringus täpsustatud suunast lähtuvalt lahendatakse parkimine vastavalt kehtivatele parkimismääradele.
- Elamualadesse jäävate ühiskondlike hoonete maade arendamisel tuleb suurt tähelepanu pöörata kergliiklusesõbraliku liiklusskeemi väljatöötamisele.
- Haridusasutuste planeeringute korral pöörata erilist tähelepanu liiklusohutusele.
- Elamualadesse kavandatavate ühiskondlike hoonete maade arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti.
- Planeeringutega tagada ühiskondlike hoonete, va. lasteaedade kruntide kasutamise võimalused ka puhkeotstarbel.

4.10 Spordirajatiste ja spordihoonete maa

Spordirajatiste ja spordihoonete maadena tähistatakse erinevate spordiväljakute, ja spordihoonete maa koos nende juurde kuuluva teenindusmaaga, kaasa arvatud koolide spordiobjektid.

SPODIRAJATISTE JA SPORDIHOONETE MAADE KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Jälgida, et kõigis asumites oleks tagatud sportimisvõimalusi pakkuvate objektide arendamiseks vajalik maaressurss.
- Arendustegevuse käigus mitte lubada spodirajatiste ja spordihoonete maade lähialadel tegevust, mis kahjustaks nende maade väärtust, või takistaks ohutut ligipääsu nendele .
- Kohandada koolide spodirajatised linnaelanike teenindamiseks tundide välisel ajal.

Üldplaneeringu käigus säilivad senised spodirajatiste ja spordihoonete ning koolide staadionite maad. Uutele objektidele reserveeritakse alljärgnevad alad:

- Ala Kalevi ja Metsapargi tänavate ristmikust kirdes.
Järveküla tee 41 maa spordikeskuse ehitamiseks.
- Outokumpu tänavast läänepoolsed alad jalgpallistaadioni ehitamiseks.
- Kardirajast lõuna- ja idapoolsed alad tehnikasportikeskuse arendamiseks.
- Tenniseväljakute maa Aia tänaval.
- Jäähallist lääne poole jääv endine jäätmekäitlusmaa jalgratturitele.
- Väiksemad alad asumites , mille suurus täpsustatakse detailplaneeringutega.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – spodirajatiste ja spordhoonete maad

- Detailplaneeringutega tagada sõidukite parkimise lahendamine vastavalt kehtivatele parkimismormidele.
- Alade arendamisel tuleb suurt tähelepanu pöörata kergliiklusesõbraliku liiklusskeemi väljatöötamisele.
- Elamuualadesse ja nende lähistelev kavandatavate spodirajatiste maade arendamine ei tohi halvendada kogu elamuuala elukvaliteeti.

4.11 Liiklusmaa ja liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa

Liiklusmaa – maantee, puiestee, tänav või muu liikluseks kavandatud rajatise alune maa koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteede, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega.



Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa – liiklust teenindavate hoonete ja rajatiste ala: jaamahoone, terminaali, dispetšerpunktide jne teenindusmaa, samuti parklad ja parkimishooned.

Teede ja tänavate ehitamise ja rekonstrueerimise käigus tuleb arvestada teemaade määramisel ka kergliiklusteede / jalgrattateede rajamise vajadustega.

Olulisemad üldplaneeringuga kavandatavad muudatused liikluse osas on alljärgnevad:

- Kogu linnaosa ja lähialasid hõlmava kergliiklusteede võrgustiku planeerimine.
- Järveküla tee pikendamine lääne suunas kuni Tallinn Narva maanteeni
- Uue teedevõrgu rajamine linnaosa edelapoolsetel tootmisaladel.
- Käva asumi ühendamine Ehitajate teega mööda Vabaduse tänavat.
- Piirimuudatuse ettepaneku realiseerumise järgselt Käva asumit üle Mõisamaa põldude Järveküla teega ühendava tee rekonstrueerimine.
- Põllu tänava pikendamine Sinivoore tänavani.
- Sinivoore ja Katse tänava ühendamine autobussijaama piirkonnas.
- Mõisa asumi uue elamuala ühendamine Olevi tänavaga.
- Korruselamutega elamukvartalite planeeringute käigus loodavad elamute juurde kuuluvad parklad, milleks on lubatud osaliselt kasutada kohalikke haljasalaid.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – teemaad

- Maa-alade juhtfunktsiooniks on transpordimaa.
- Teede planeerimisel arvestada ka turvalise kergliikluse arendamise vajadusega.
- Tänavate ja raudtee ristumistele kavandada ülekäigukohad jalakäijatele ja kergliiklusele.
- Kavandada kaitsemeetmed kahjulike mõjude elamu- ja puhkealadele kandumise vältimiseks.
- Mõjude hinnangu koostamise vajaduse otsustab linnavalitsus igal üksikjuhul eraldi.

4.12 Jäätmekäitluse maad

Tulenevalt ajalooliselt väljakujunenud tootmisstruktuurist moodustavad jäätmekäitluse maad arvestatava osa linnaosa territooriumist.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta endise Käva kaevanduse aherainemäed pargialaks, kasutades mägesid lauskmaad rikastava maastikuelemendina.

VKG jäätmete ladustamise alad osalt suletakse jäätmete ladustamiseks ja teine osa rekonstrueeritakse. Üldplaneeringu koostamise ajaks ei ole veel valminud suletava ala rekultiveerimisprojekti ja seega ei saa määratleda nende alade tulevast kasutusotstarvet. Linnaosa arenguvõimaluste mitmekesistamiseks tasub kaaluda nende kasutuselevõttu turismiobjektina, kui seda võimaldavad tootmisalased ja keskkonnakaitse tingimused.

Jäätmekäitlusmaana kasutatakse ka linnaosa loodenurgas asuvat Kivi tee 2 kinnistut ehitusjäätmete ladustamiseks.

Ohtlike jäätmete kogumispunkt ehitatakse koostöös Kohtla Vallaga Järve külla. Kogumispunkti asukoht on näidatud maakasutuse kaardil.

4.13 Riigi- ja sisekaitsemaa

Üldplaneeringuga reserveeritakse Järveküla tee 46 kinnistu sisekaitsemaana Ida-Eesti päästkeskuse Kohtla-Järve tugikomandole uue depoohoone ehitamiseks.

Üldplaneeringuga muudetakse Järveküla tee 11 kinnistu sihtotstarve perspektiivseks ärimaaks.

5 Maavarad ja altkaevandatud maa-alad

5.1 Maavarad

Järve linnaosa lõunapoolsetele aladele ulatuvad Eesti põlevkivimaardla Kohtla kaevevälja passiivsed reservvarud ja passiivsed tarbevarud (Maavarade ja altkaevandatud alade kaart nr. 10). Põlevkivivarud asuvad linnaosa kavandatavate tiheasustusalade all, Tallinn - Narva raudteeliiniga ja Kohtla raudejaamaga külgnevatel aladel. Arvestades soodsat asukohta ja liitumist toimivate tootmisomadega on otstarbekas nendele aladele kavandada uued tootmismaad. Seega tehakse ettepanek arvata need põlevkivivarud välja maavarade registrist.

5.2 Altkaevandatud alad

Maavarade ja altkaevandatud alade kaardile (Kaart nr. 10) on kantud Järve linnaosa alad, milliste alt on toimunud põlevkivi maa-alune kaevandamine. Nendel aladel ei ole arendustegevus keelatud, kuid tuleb arvestada eritingimustega. Hea näitena edukast arendustegevusest saab tuua Lõuna asumis Outokumpu tänava korruselamud, millised on ehitatud altkaevandatud alale.

Järve linnaosas tuleb piirangutega arvestada Ehitajate teest lääne poole jäävatel aladel, Kogu Käva asumis, Rahvapargi asumis idapoolsematel aladel ja Lõuna asumis. Vähesel määral ka Mõisa asumis lõunapoolsetel ja Keskuse asumis idapoolsetel maa-aladel.

Arendustegevuse käigus tuleb hoonetele ja rajatistele sobiva asukoha valikuks kooskõlastada detailplaneeringud AS Eesti Põlevkiviga. Eesti Vabariigis ei ole erinõudeid sellistele aladele ehitamiseks välja töötatud, kuid kasutada saab 1979 aastal altkaevandatud aladele koostatud projekteerimis- ja ehitusnorme SNiP II-8-78 "Hooned ja rajatised altkaevandatud aladel".

6 Ülevaade üldplaneeringust teemade lõikes

6.1 Tehniline infrastruktuur

6.1.1 Vesi ja kanalisatsioon

Reovee kogumisala piirid ühtivad Järve linnaosa administratiivpiiridega. Erandkorras on lubatud Käva asumis kasutada reovee kogumiseks lokaalseid mahuteid. Väljastatavate detailplaneeringute lähtetingimustega ja ehituslubadega kehtestatakse kohustus liituda tsentraalsete võrkudega nende väljaehitamise järgselt.

Üldplaneeringuga ei nähta ette olulisi muudatusi vee- ja kanalisatsioonivõrgu toimimises. Nimetatud võrgud on kantud tehnovõrkude kaartidele (kaart nr. 3 ja nr. 4).

Välja tuleb ehitada uute elamurajoonide tsentraalvõrgud. Mõisa asumi laienduse juures on selle teostamine lihtne, liites need Põhja asumi tehnovõrkudega.

Problemaatilisem on Käva asumi varustamine vee- ja kanalisatsioonivõrguga. Üldplaneeringuga nähakse perspektiivse peamagistraali asukoht paralleelselt Päikese tänavaga. Juhul kui realiseerub Mõisamaa põldude liitmine Järve linnaosaga, on soovitatav ühendada Käva asum Järve võrkudega ka üle Mõisamaa põldude.

Uute tootmiskaade arendamisel on võimalik need ühendada kas naabruses asuvate tootmisalade juba toimivate võrkudega, või siis linnaosa võrkudega.

Uute ja renoveeritavate reoveekanaliseerimise ning veevõrgu projekteerimisel tuleb arvestada järgmiste nõuetega:

- Reoveekanaliseerimise arengu põhisuunaks on lahkvoolse kanalisatsiooni rajamine.
- Trassid planeerida avalike teede ja tänavate alale.
- Veevõrgud projekteerida ringvõrkudena.
- Tuletõrje veevõtt planeerida hüdrantide baasil.
- Täpsemad trassivalikud teostatakse piirkondade arendusprojektide käigus.

Kaardile nr. 11 „Ohtlikud ettevõtted“ on kantud Järve Biopuhasti kuja. Eesti Vabariigi Valitsuse määruse „Kanaliseerimise tehnikavõrkude veekaitsenõuded“ järgi on kuja puhul tegemist uue puhasti planeerimisnõudega, mis olemasolevale puhastile automaatselt ei laiene.

Arvestades strateegiliste mõjude aruandest tuleneva viitega biopuhastist lähtuva õhusaaste võimalikkuse kohta otsustati kuja kaardile kanda. Kuna sette lõplik töötlemine saab toimuma väljas siis määratleti kuja suuruseks 300 m.

Kujaga tähistatud alal arendustegevuse planeerimisel tuleb arvestada biopuhastist lähtuvate mõjudega.

Sadevete ärajuhtimine

Üldplaneeringu lähteülesandes püstitati eesmärk, anda lahendus sadevete ärajuhtimiseks Järve linnaosast, lahenduse pakkumisel on tuginetud PB Maa ja Vesi poolt teostatud uuringu „Kohtla-Järve ja Jõhvi piirkonna tiheasustus- ja tootmisaladelt sade-, pinna-, drenaaži- ja kaevandusvete ärajuhtimise teostatavusuuring“ andmetele.

Uuringu kohaselt saab Järve linnaosa sadevete ärajuhtimiseks kasutada järgmisi eesvoolusid:

- Valaste oja
- Varbe peakraav
- Vahtsepa peakraav
- Kohtla-Järve peakraav
- VKG kraav
- Ontika peakraav
- Esna kraav

Üldplaneeringu Kanalisatsiooni kaardile (kaart nr. 3) on kantud eelnimetatud eesvoolud. Liitumise sobivad kohad ja magistraaltrasside kulgemine tiheasustusaladeni ja nende sisese probleemi lahendamine vajab juba konkreetsemad geodeetilisi mõõdistustöid ja projekteerimist, millised ei ole üldplaneeringu osaks.

Kuna kõik nimetatud eesvoolud asuvad väljaspool Järve linnaosa territooriumi ja vajavad korrastamist kas suuremal või vähemal määral, siis vajab probleemi lahendamine naaberomavalitsuste kaasamist.

6.1.2 Tuletõrje veevõtukohad

Tuletõrje veevõtukohad on kantud Veetrasside kaardile (kaart nr. 4). Uute elamu- ja tootmiskaade arendamisel on koos veevarustuse planeerimisega vajalik planeerida ka uued tuletõrje veevõtukohad.

6.1.3 Elekter

Elektrivarustuse ja sideliinide kaardile (kaart nr. 5) on kantud olemasolevad kõrge- ja keskpingeliinide ning kaablite trassid ja alajaamad.

Linnaosa kasutatavad alad on elektrivõrguga kaetud. Uute arenduspiirkondadena planeeritavad elamualad saab lülitada naabruses olevatele alajaamadele. Uute elamupiirkondade arendamise korral on lubatud elektrivarustuse arendamine kaabelliinidega, millised paigaldatakse transpordimaale.

Tootmisalade arendamisel on valdavalt võimalik kasutada olemasolevate alajaamade võimsusi. Probleeme võib tekkida Autobussipargi kõrvale jääval tootmisalal. Ala arendamise käigus koostatava detailplaneeringu koostamisel



tuleb üle täpsustada perspektiivsed vajalikud võimsused ja sellest tulenevalt vajadusel planeerida ka uue alajaama asukoht.

6.1.4 Side

Telefoni- ja andmeside areng toimub vastavalt erinevate teenust pakkuvate ettevõtete arengusuundadele. Olulisemad AS Elion Ettevõtted sidekaablite trassid on kantud Elektrivarustuse ja sideliinide kaardile (kaart nr. 5).

Sidevõrguga on nõrgalt varustatud osa Põhja asumi korrusmajadest, enamus Mõisa asumi elamutest ja Rahvapargi asumi lõunaalad. Nende alade sidevõrgu arendaja saab vajadusel kaablid paigutada olemasolevate tänavate teemaale.

6.1.5 Soojusvarustus

Kaugkütteseaduse alusel määratud kaugküttepiirkonna moodustab Järve linnaosas Kohtla-Järve Linnavolikogu määrusega nr. 88 22.detsembrist 2004.a. kogu Järve linna administratiivpiiridesse jääv ala. Siin asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus.

Uute väikeelamute piirkondade arendamisel ja olemasolevate laiendamisel jäetakse volikogu määruse alusel võimalus arendajatele õigus kasutada ka alternatiivseid kütelahendusi. Käva asumi arendamisel ei nähta ette sinna kaugküttevõrgu ehitamist.

Järve linnaosa läbivana on planeeritud magistraalsoojatrass ühendamiseks Kohtla-Järve Soojuselektrijaama Ahtme linnaosaga. **Perspektiivne trass kulgeb Järve linnaosa Somp ja Ahtme linnaosadega ühendava raudteega paralleelselt ja on kantud soojus- ja gaasitrasside kaardile (kaart nr. 2).** Kuigi trass on mõeldud magistraaltrassina, saab seda tulevikus vajaduse korral kasutada ka arendatavate piirkondade varustamiseks soojusenergiaga.

6.1.6 Gaasivarustus

Soojus- ja gaasitrasside kaardile (kaart nr. 2) on kantud nii gaasi magistraalvõrgud, kui ka lokaalvõrgu olulisemad osad.

Valdav osa Järve linnaosast on gaasivõrguga kaetud. Uute võrkude väljaehitamise vajadus võib tekkida uute väikeelamumaade arendamise korral, kui gaasi soovitakse kasutada soojusenergia tootmiseks. Üldplaneeringuga on planeeritud gaasivõrgu paigaldamine arendatavate elamualade teemaale.

Uute tootmisalade varustamisel gaasiga lahendatakse gaasitrasside täpne paiknemine detailplaneeringute koostamise käigus. Magistraalvõrkudele tuleb reserveerida koridorid perspektiivsete tänavate transpordimaal alade detailplaneeringute või siis tänavate projekteerimise käigus.

6.2 Teed ja liiklusskeem

6.2.1 Teed ja tänavad

Järve linnaosa omas hästi väljakujunenud tänavatevõrku juba enne üldplaneeringu algatamist. Olemasolevad ja perspektiivsed tänavad on kantud Maakasutuskaardile (kaart nr. 1). Linnaosa peatänavateks on ida-läänesuunaliselt kulgev Järveküla tee ja põhja-lõunasuunaline Kalevi tänav. Mõlema tänava kaudu on Linnaosa ühendatud Tallinn-Narva maanteega. Nimetatud maantee kaudu on tagatud ühendus kogu Eestiga ja laiemalt nii Euroopaga, kui ka Venemaa loodepiirkonnaga. Linnaosa edela- ja läänealade tootmispiirkondi ja Käva asumit ühendab kesklinnaga Ehitajate tee. Peatänavana tuleb ka käsitleda läänepoolseid tootmisalasid Järveküla teega ühendavat Kauba tänavat koos selle perspektiivse pikendusega.

Ülejäänud tänavad ühendavad asumeid peatänavatega.

Üldplaneeringuga kavandatakse üks oluline linna tänavatevõrgu muudatus. Järveküla tee läänepoolne pikendus läbi tootmisalade, mis võimaldaks suunata tootmisalasid teenindavad ja linnaosa läbivad raskeveokid lühimat teed mööda Tallinn-Narva maanteele.

Liiklusskeemi väiksemaks muudatuseks kujuneb Põllu tänava pikendamine Sinivoore tänavani. Nii luuakse linnaosa lõunapoolsetele aladele väljapääs tiheasustusaladelt ilma Järveküla teed kasutamata. Teised uute perspektiivsete tänavate planeerimisega tagatakse tingimused tööstuspiirkonna arenguks, kuid need üldjuhul ei muuda linnaosa liiklusskeemi.

Suuremat rekonstrueerimist vajavad Sinivoore tänava pikendus lõuna suunas, mis loob võimaluse Põllu tänava pikendamise korral linnaosa lõunapoolsetele aladele väljapääsu Jõhvi suunas. Samuti vajavad rekonstrueerimist Outokumpu ja Katse tänavad, mis ühendavad Põhja asumi kesklinnaga.

Loodepoolsetele perspektiivsetele tootmismaadele on kavandatud peatänavate võrk, mille kaudu saavad sinna tulevikus loodavad ettevõtted ühenduse Ehitajate teega ja Kauba tänava kaudu Järveküla teega.

Liiklusrüüa seisukohalt on Järve linnaosa kõige aktiivsema liiklusega tänavate – Järveküla tee ja Kalevi tänava – kontaktvööndis tagatud rahuldavad akustilised tingimused (müratase 60 – 65 dB) hetkeliikluse tingimustes. Teistel tänavatel on teele lähimate hoonete alal tagatud head akustilised tingimused – päevane müratase jääb alla 60 dB.

Järve linnaosa liiklusrüüa olukord on kajastatud Müra kaardil (Kaart nr 12).

6.2.2 Kergliiklusteed

Kergliiklusteede lahendus on käesolevas üldplaneeringus üldine, näidatakse ära peamiste suundade asukohad. Teede liigitus tulenevalt kasutajagruppidest ning sellest tulenevad erinõuded kerg- ja mootorliikluse eraldatusele on teemaplaneeringu ülesandeks. Samuti tuleb teemaplaneeringuga lahendada kergliiklusteede väljaehitamise prioriteedid ja tähistamine (st eristada peamised kergliiklusteed) ning anda soovitusel teede projekteerimiseks. Kergliiklusteede teemaplaneering on lülitatud üldplaneeringu rakenduskavva.

Üldplaneeringu koostamisel seati eesmärgiks kavandada kergliiklusteede võrk, mis kataks kogu linnaosa. Kergliiklustee käesolevas üldplaneeringus on rajatis, mis on ehitatud või kohandatud nii jalakäijate kui ka jalgratturite, rulluisutajate ja suusatajate liiklemiseks.

Peamised kergliiklusteede suunad on kantud maakasutuskaardile. Kaardile on kantud olulisemad teed, mis ühendavad eri asumeid ning võimaldavad juurdepääsu ühiskondlikele hoonetele ja töökohtadele. Kavandamise põhimõtteks on erinevaid kasutajagruppe arvestava katkematu kergliiklusteede rajamine. Kasutusotstarveteks on nii igapäevane liikumine suunal kodu – töökoht/kool – teenindusasutused- kodu kui ka liikumine vabal ajal. Kergliiklusteed on kavandatud nii, et need ühendaksid Järve linnaosa ka naaberomavalitsustes asuvate puhkerajatistega. Eriti oluline on tagada juurdepääs mererannale ja sealsetele turismiobjektidele.

Kaardile kantud kergliiklusteede võib omistada kogujatee staatuse jalgrattateede hulgas. Detailplaneeringute koostamise käigus tuleb lahendada ohutu ligipääs nendele, planeerides vajadusel jalgrattateed ka arenduspiirkondade sisse.

Kõigi kergliiklusteede kavandamisel tuleb tagada nende ohutu kasutamisevõimalus. Järve linnaosa jaoks on kõige ohtlikumad Tallinn-Narva mnt ja Kalevi tänava ning Järveküla tee ületamine.

Kaardile kantud teede rekonstrueerimisel ja ehitamisel, on vajalik kergliiklusteed kajastada juba detailplaneeringu ja projekteerimise lähteülesannetes.

6.2.3 Raudteed

Raudteid kasutatakse Järve linnaosas ainult tootmisettevõtete vajadustes. Lähim reisirongi kasutamisevõimalus avaneb Jõhvi linnas, millel on ühendus Narva ja Tallinnaga. Käesoleva üldplaneeringuga reisijateveo arendamist ette ei nähta, kuid reserveeritakse maad Ehitajate tee ja Tallinn-Narva raudtee ristumiskoha läheduses raudteejaama ehitamiseks. Eelkõige võib see vajadus tekkida Ida-Viru tööstuslinnastu sisetranspordiskeemi arendamisel.

Seoses uute tootmisalade planeerimisega saab head raudteeühendust kasutada ühe alade atraktiivsust tõstva elemendina. Uute tootmisalade arendustegevuse käigus tuleks koos raudtee omanikuga hinnata olemasolevate raudteeharude paiknemise optimaalsust ja tänapäevastele vajadustele vastavust.

Olemasolevate raudteede kaitsetsoonidesse on planeeritud kaitsehaljastus vähendamaks kahjulike mõjude kandumist naaberaladele.

6.2.4 Ühistransport

Järve linnaosas toimivad ühistranspordiliinid on kantud maakasutuskaardile. Uute elamualade valmimise järgselt on vajalik need siduda ühistranspordivõrguga. Selleks tuleb elamualade detailplaneeringute koostamise käigus näha ette peatänavatele ühistranspordi peatuste asukohad.

Planeeringu käigus ilmnes vajadus muuta Olevi ja Virula väljaku-Keskallee ühistranspordi peatuste asukoha muutmiseks. Arvestades tegelikku elanike liikumissuundasid ning liiklusohutuse vajadusi tuleks nimetatud peatustele leida uued asukohad. Lahenduse leidmiseks on vajalik mõlema peatuse liiklussõlmede liiklusohutusosalase analüüsi koostamine koos uute peatuste asukohtade määramisega.

Üldplaneeringuga on juba planeeritud ühistranspordi lõpppeatuse edasiviimine pikki Kauba tänavat lõuna suunas. Tootmisala arenedes võib tekkida vajadus lõpppeatuse nihutamiseks kuni kavandatava raudteejaamani. Vajaduse tekkimisel tuleb peatuste asukohad näha ette detailplaneeringutega.

Linnadevahelise ühistranspordi ühe arenemisvõimalusena on reserveeritud linnaosa lõunaservas maa raudteejaama rajamiseks. Reisijateveo arendamise vajadus raudteel võib tekkida tööjõu liikumise soodustamiseks regioonis.

6.2.5 Parkimine

Parkimine elamualadel tuleb lahendada detailplaneeringute käigus ja valdavalt kruntide piires. Juba toimivate asumite siseselt tuleb parkimisprobleemid lahendada asumitesiseste teemaplaneeringutega, milleks on osaliselt lubatud kasutada ka naabruses asuvaid haljasalaseid.

Seni kasutatavatest garaažidest ja tasulistest parklatest määratakse likvideeritavateks Rahvapargiga piirnevast raudteest põhja pool paiknev garaažikompleks. Linnaplaneeringuliselt ei ole olemasolevate garaažikomplekside säilitamine kõige otstarbekam maakasutuse viis. Endla tänavaga garaažidealune maa on määratletud kui perspektiivne korruselamute maa. Sellest tulenevalt tuleb lammutada kasutust mitteomavad garaažid ja otsida kokkuleppeid kasutatavate garaažide omanikega esmalt territooriumi korrastamiseks ja pikemas perspektiivis vabastamiseks.

Uute tootmis- ja äripindade planeerimisel tuleb arvestada parklakohtade planeerimisel kehtivate normatiividega (Eesti projekteerimisnormid nr. 17), koos nende paiknemisega arendataval territooriumil.

Üldkasutatavate hoonete ja territooriumite detailplaneeringute koostamisel tuleb samuti planeerida parklakohti tulenevalt normidest koos nende paiknemisega arendatavatel aladel või nende lähiterritooriumitel.

6.2.6 Tänavavalgustus

Enamus Järve linnaosa asumitest omab rahuldavat tänavavalgustust, mis on esitatud tänavavalgustuse kaardil (kaart nr. 6).

Asumite planeeringute koostamise käigus tuleks koos asumisese tänavatevõrgu planeerimisega täiendada ka tänavavalgustust. Seda eriti kergliiklusteede ja kohalike spordiplatside osas.

Rahvapargi asumis tuleks rajada uus tänavavalgustus Pärna tänava pikendusena lääne suunas. Nii tekkiks parki järve ümbritsev valgustatud ringtee, mida on tervisesportlastel võimalik kasutada ka pimedal ajal. Valgusteid sobivalt suunates on talvel võimalik kõnniteede äärde luua ka suusarada. Samuti vajaks valgustust ka järve lähiümbrus, mis võimaldaks kasutada liuvälja pimedal ajal.

Kõige halvemas olukorras on Käva asumi tänavavalgustus. Asumis püsielanike arvu kasvades tuleb rajada kaasaegne tänavavalgustus ka siin. Sobiv oleks seda teha koos tänavatevõrgu rekonstrueerimisega.

Uute elamualade planeerimise käigus tuleb tänavavalgustuse planeerimise kohustus lülitada detailplaneeringute lähteülesannetesse.

6.3 Elamistingimused ja elukondlikud teenused

6.3.1 Elamumajandus

Järve linnaosa omab hästi väljakujunenud linnakeskkonda, kus suhteliselt kompaktselt asuvad nii elamualad, haridus-, kultuuri- ja spordiasutused, elukondlik teenindus ja töökohad. Uued reserveeritavad tootmismaad annavad võimaluse töökohtade juurdeloomiseks.

Elamispindade struktuuri optimeerimiseks reserveeriti üldplaneeringuga uusi elamumaid valdavalt väikeelamutele Mõisa ja Käva asumites ning Pargi asumi lõunaaladel ja Põhja asumi läänepoolsetel maadel. Uute kaasaegsete korrusmajade ehitamise võimalus säilitati osadel kruntidel millelt on hooned lammutatud. Samuti reserveeriti korterelamute maa Vahtra tänava põhjapoolisel pikendusel.

Nii saavutatakse elamispindade pakkumises mitmekesisus nendele, kes eelistavad linnalist elukeskkonda

Nimetatud muudatused tagavad linnaosa arenguvõimalused elamispindade arendamise mitmekesistamiseks.

6.3.2 Pargid ja spordirajatised

Järve linnaosa omab hulgaliselt rohealaid, millistele kõigile antakse üldplaneeringuga pargi sihtotstarve. Kokku hõlmavad need linnaosa territooriumist 9,59 %, ehk 51,7 ha. Seega üle 98 m² elaniku kohta. Maakasutuskaardil on need esitatud rohelistena. Üldplaneeringu kohaselt on ka aladele, mida seni ei ole parkidena käsitletud määratletud tulevase kasutusotstarbena pargi ülesanded. Vastavalt võimalustele tuleb seni olulise hoolduseta alad kujundada parkideks.

Tulenevalt asukohast kujunevad nendest erinevate ülesannetega haljasalad. Asumite sisesed väiksemad haljasalad, nendes toimivate haridus- ja kultuuriasutuste (va. lasteaiad) territooriumid koos spordirajatistega ja haljasaladega moodustavad ühtse terviku pakkumaks elanikele kodulähedasi lõõgastumis- ja sportimisvõimalusi.

Tallinn-Narva mnt äärne metsapark loob puhvertsooni maantee ja elamualade vahel ning ilmestab linnakeskkonda metsapargina. Siin asuvaid jalgrattateid saab kasutada ka tervisespordirajatistena. Talvel on ala kasutatav suusatamiseks.

Keskallee koos Rahvapargiga moodustab kogu linnaosa puhkeala, millega saab siduda vabaaja ja vabaõhu kultuuritegevuse. Selleks on lubatud nendel aladel arendada vastavaid teenuseid pakkuvat äritegevust. Parki rajatud valgustatud jalgradu ja tänavate äärset valgustust kasutades saab ala kasutada tervisespordi harrastamiseks. Väikeste täienduste sisseviimisel tänavavalgustusse on võimalik kasutusele võtta valgustatud suusarada. Pargis asuvale järvele on võimalik kujundada looduslik liuväli.

Kardiraja ja spordiväljakute vahelisele ajale on kavandatud park lemmikloomadega jalutamiseks. Suletud alade ehitamise korral on siin võimalik luua loomadele vaba liikumise tsoonid.

Kogu linnaosa ja laiemalt ka regiooni teenindavatena asuvad Pargi asumis spordirajatistena jäähall, staadion, spordihoone koos mänguväljakutega ja kardirada. Samalaadsetena on reserveeritud Kalevi tänava lõunapoolsele pikendusele territoorium jalgpallistaadionile ja ristumisele metsapargi tänavaga maa sportmängude halli rajamiseks. Suuremale tenniseväljakute kompleksile on maa reserveeritud Põhja asumis, Aia tänava ääres. Jalgratturitele krossi- ja vigursõiduks on ala reserveeritud Jäähallist läänes.

Lisaks eelloetletud suurematele spordiobjektidele on asukohad valitud ka väiksematele spordiväljakutele nii, et kõigis asumites oleks oma väiksem spordiväljak. Nende täpne asukoht ja suurus määratakse asumite planeeringuga.

Kokku hõlmavad spordirajatiste ja -hoonete maad linnaosa territooriumist 2,4 %, ehk 51,7 ha. Seega üle 24 m² elaniku kohta.

6.3.3 Haridus ja kultuur

Üldplaneeringuga säiluvad kõik haridus- ja kultuuriasutuste maad.

Kohtla-Järve Linnavalitsus



Reserveeritakse asukoht uuele keskraamatukogule Polütehnikumi hoonetekompleksi naabruses L. Koidula tänava ja Järveküla tee vahel. Kunstikoolile uue asukoha leidmiseks jäetakse üldplaneeringusse esialgu kaks valikuvõimalust, Endine TTÜ kolledž Järveküla teel ja Kutsekooli hoone Kalevi tänaval. Mõlemale objektile maad üldplaneeringuga ei reserveerita, täpsem krundi suurus ja asukoht selgub detailplaneeringu käigus.

Suuremate vabaõhuürituste läbiviimise kohtadena kavandatakse Rahvaparki, Virula Väljakut ja linnavalitsuse esist väljakut koos keskalleega. Ürituste korraldamise lihtsustamiseks ja võimaluste avardamiseks on vajalik algatada linnavalitsuse esise väljaku ja linnavalitsuse hoone fassaadi rekonstrueerimine, mille käigus tuleb kaaluda ka monumendi praeguse asukoha sobilikkust.

6.4 Keskuseala

Üldplaneeringu koostamise käigus selgus, et raske on juba toimivas linnakeskkonnas ühendada ettevõtlus-ärikeskuse ning administratiiv- ja teeninduskeskuse ülesanded. Lahendusena moodustatakse kaks keskuseala. Kuna Käva asum paikneb linna keskusest suhteliselt kaugemal, siis reserveeriti asumit teenindav keskusemaa ka Käva asumis.

6.4.1 Ettevõtlus-ärikeskus

Ettevõtlus-ärikeskus kavandatakse nn. Vanalinna territooriumile, kus juba paiknevad mitmete firmade büroohooned. Ala kujuneks loomulikuks üleminekutsooniks elamu- ja pargialalt tootmisaladele.

Tugevdamaks keskusena toimimist on soovitatav siin asuvad tootmisalad ümber kujundada ärimaadeks ja vajadusel tihendada hoonestust. Keskusesse koondusid ettevõtlus- ja äriteenuste osutamine koos selleks vajaliku teenindusega.

6.4.2 Kultuuri-, administratiiv- ja kaubanduskeskus

Keskusealana määratletakse Kalevi tänav koos esimeste hoonetega mõlemal pool tänavat ning Keskallee, Ravi tänava, Pärna tänava, Järveküla tee ja Torujõe tänava vaheline ala koos nende tänavate ääres paiknevate hoonetega.

Nimetatud alale koondub elukondlik teenindus ning kaubandus. Keskusefunktsiooni rõhutavad alal juba paiknevad linnavalitsus, TTÜ Kolledž, galerii, raamatukogu ning mitmete äri ja teenindusasutuste kontorid ning äripinnad.

Linnavalitsuse esise väljaku rekonstrueerimise järgselt kujuneks väljak koos keskalleega ka sümboolselt linna keskuseks.

Kuna ala on praktiliselt hoonestatud, siis uute hoonete lisamisega on keskuse kujundamine raskendatud. Võimalik on see Kalevi tänaval hoonetevaheliste alade kasutusele võtmisega koos esimeste korruste muutmisega äri- ja büroopindadeks. Nii tekitatakse peatänavale kohane hoonestusjoon ja välditakse keskusega kaasnevate mõjude kandumine elamualadele.

Paljude Keskallee ja peaväljaku äärsetel hoonetel on esimesed korrused juba avalikus kasutuses. Ka teistel hoonetel on see lubatud juhul kui kasutusotstarbe muutus ei too kaasa miljöövääruslike hoonete ümberehituse vajadust.

Soositud on kaubandus ja teenindusettevõtted, mis ei too endaga kaasa suuri transpordivedusid. Samuti väiksemad ja laiemat kliendibaasi omavad bürood. Soovitatav oleks lisavõimaluste loomine uute kultuuri- ja meelelahutusasutuste alale meelitamiseks.

Üldplaneeringuga lubatakse Järve linnaosas Hasartmänguseaduses lubatud hasartmänge korraldada ainult Kalevi tänavale kavandatava keskusemaa Kalevi tänava äärsete majade alal. Mängukoha võib avada ainult hoonete tänavapoolsetes ruumides.

6.4.3 Käva asumis keskus

Keskusemaa reserveeritakse asumile elukondlike teenuseid pakkuvate ettevõtete rajamiseks ja vajadusel lasteaia ehitamiseks. Keskusemaale on lubatud püstitada ka kuni kolmekorruselisi elamuid, mille alumistel korrustel paikneksid äriettevõtted ja ülemistel korterid.

6.5 Miljöövääruslikud alad

Miljöövääruslike alade loetelu on esitatud lk. 36-37 ja kantud Miljöövääruslike alade ja objektide kaardile (kaart nr. 7). Nende esiletoomise eesmärgiks on väärtustada aja jooksul kujundatud linnaruumi. Enamus nendest aladest ei ole riikliku kaitse all, vaid nendele on kehtestatud kasutuspiirangud üldplaneeringuga (lk. 37).

Tervete piirkondade esiletoomine arhitektuursete tunnuste järgi annab võimaluse ühe linna ulatuses jälgida meie linnaarhitektuuri kujunemist alates 1900-ndate aastate algusest tänapäevani.

Linna vaatamisväärsused esitatakse lähitulevikus paigaldatavatel turismiinfo tahvlitel, milliste asukohad on kantud Maakasutuse kaardile ning Miljöövääruslike alade ja objektide kaardile.

Üldplaneeringu rakenduskava kohaselt tuleb koostada teemaplaneering miljöövääruslike alade piiride täpsustamiseks, nende väärtuste hindamiseks, kaitse korraldamiseks ja arendustegevuse suunamiseks. Teemaplaneeringu eesmärgiks on väärtuslikum osa nendest säilitada ja omavahel lõimituna esitleda neid ühtse tervikuna.

6.6 Tootmine ja töökohad

Arenguvisionis nähakse linnaosa jätkuvalt Ida-Eesti tööstuspiirkonna ühe tööstuskeskusena. Sellest tulenevalt moodustavad toimivad ja perspektiivsed tootmismaad linna territooriumist 864 ha mis moodustab 40,1% ning ärimaad 71 ha ja 3,3%.

Ajalooliselt on linnaosas asunud ka ettevõtteid, milliste tootmine on avaldanud mõju ka ümbritsevale keskkonnale. Tänapäeval rakendatakse meetmeid nende ebasoovitavate mõjude vähendamiseks. Üldplaneeringu käigus viiakse läbi mõjude hindamine ja kavandatakse meetmed kahjulike mõjude vähendamiseks ja kaitse nende eest. Planeeringuliste vahenditena kasutatakse kahjulikku mõju omavate tootmisalade reserveerimist elamualadest võimalikult kaugel. Samuti määratletakse tootmise iseloom, millist võib arendada ja planeeritakse kaitsemeetmetena kaitsehaljastuse rajamine.

Linnaosa läänealadel asuvatel ja reserveeritud tootmismaaal on lubatud arendada tootmistegevust kogu selle mitmekesisuses. Loomulikult täites Eestis ja Euroopa Liidus kehtivaid norme. Alal on võimalik välja ehitada kõik vajaminevad tehnovõrgud ning piirkond omab transpordiühenduse teiste piirkondadega nii raudteed kui maanteed mööda.

Pargi asumist põhja poole jäävatel aladel on lubatud arendada majandustegevust, mille mõju ei välju krundi piirest. Ka siin on võimalik välja ehitada kõik tehnovõrgud ning piirkond omab raudtee ja maanteeühendust.

Kalevi tänavast läände jääval tootmismaal on lubatud arendada ettevõtlust, mis ei oma mõju ümbritsevale keskkonnale. Oma soodsa asendiga Tallinn-Narva maantee läheduses ja omades raudteeühendust sobib ala logistikaettevõtetele.

Turism, kui tegevusala ei oma seni eriti suurt osakaalu töökohtade pakkumises. Linnas tegutseb üks suurem majutusasutus, hotell aadressil Kalevi 3.

Piirkonna keskusena luuakse töökohti ka linnaosa keskusealadel asuvates äri- ja büroohonete maaal.

Olemasolevate tootmisalade säilitamisega, uute juurdeloomisega ja keskusealade määratlemisega on tagatud territooriumid ettevõtluse mitmekülgseks arenguks ja seeläbi erineva profiiliga töökohtade loomiseks.

6.7 Kuritegevuse riskide vähendamine

Kuritegevuse ennetamiseks on vajalik luua kvaliteetne elukeskkond, kus tekkib peremehetunne ja hooliv suhtumine ümbritsevasse. Kogu linnaosa kavandamisel on lähtutud mitmefunktsionaalsete, inimeste erinevaid vajadusi rahuldavate asumite kujundamise vajadusest.

Asumites, kui koostöötavates elanikegruppides tekkib ka suurem sotsiaalne kontroll ümbritseva suhtes. Üheks olulisemaks samas ka kõige odavamaks turvalisuse tõstmise viisiks on naabrivalve piirkondade loomine, millisteks võiksid kujuneda ka asumid.

Turvalisuse tõstmine on võimalik ka läbi detailplaneeringute koostamise. Selleks tuleks silmas pidada alljärgnevat soovitusi:

- jaotada piirkonna avalik ruum elanikele hästi jälgitavateks aladeks
- planeerida uuselamud väikeste kobaratena naabruskondade tekkimiseks
- korruselamute piirkondades planeerida valgustus ja hea nähtavus ka sisehoovides ja parklates
- tagada kergliikluse teede ja jalgteede valgustus
- ühiskondlike hoonete planeerimisel tagada territooriumi vaadeldavus
- planeeringutega kavandada kruntide piirded, mis eristavad avaliku ruumi ja eravalduse, korrastades sellega elanike vahelisi suhteid ning tugevdades omanikutunnet.

7 Ülevaade üldplaneeringust asumite lõikes

Planeeringu koostamise vajadustest lähtuvalt, linna juhtimise elanikele lähemale viimiseks ja elanike kohaidentiteedi suurendamiseks peeti vajalikuks moodustada linnaosasiseselt asumid.

Asumite moodustamisel püüti jälgida, et ühe asumi moodustaksid, elamupiirkonnad, milliste elanikel eksisteerivad ja tekkivad ühised vajadused ning huvid. Näiteks kodukool, -lasteaed, elukondlik teenindus, lähipuhkealad, elamutüübist ja kvartalisisesest planeeringust tekkivad elukorralduslikud vajadused jms.

Moodustati, ja piiritleti 8 asumit. Nendele anti esmalt järgmised nimed:

Käva
Rahvapargi
Lõuna
Ringi
Kesklinna
Endla
Põhja
Mõisa

7.1 Käva asum

Asum moodustub seni aiandussuvilatena kasutatud maadest ja nendega külgnevatest aladest ning Ehitajate tee ümbrusesse jäävatest elamutest.

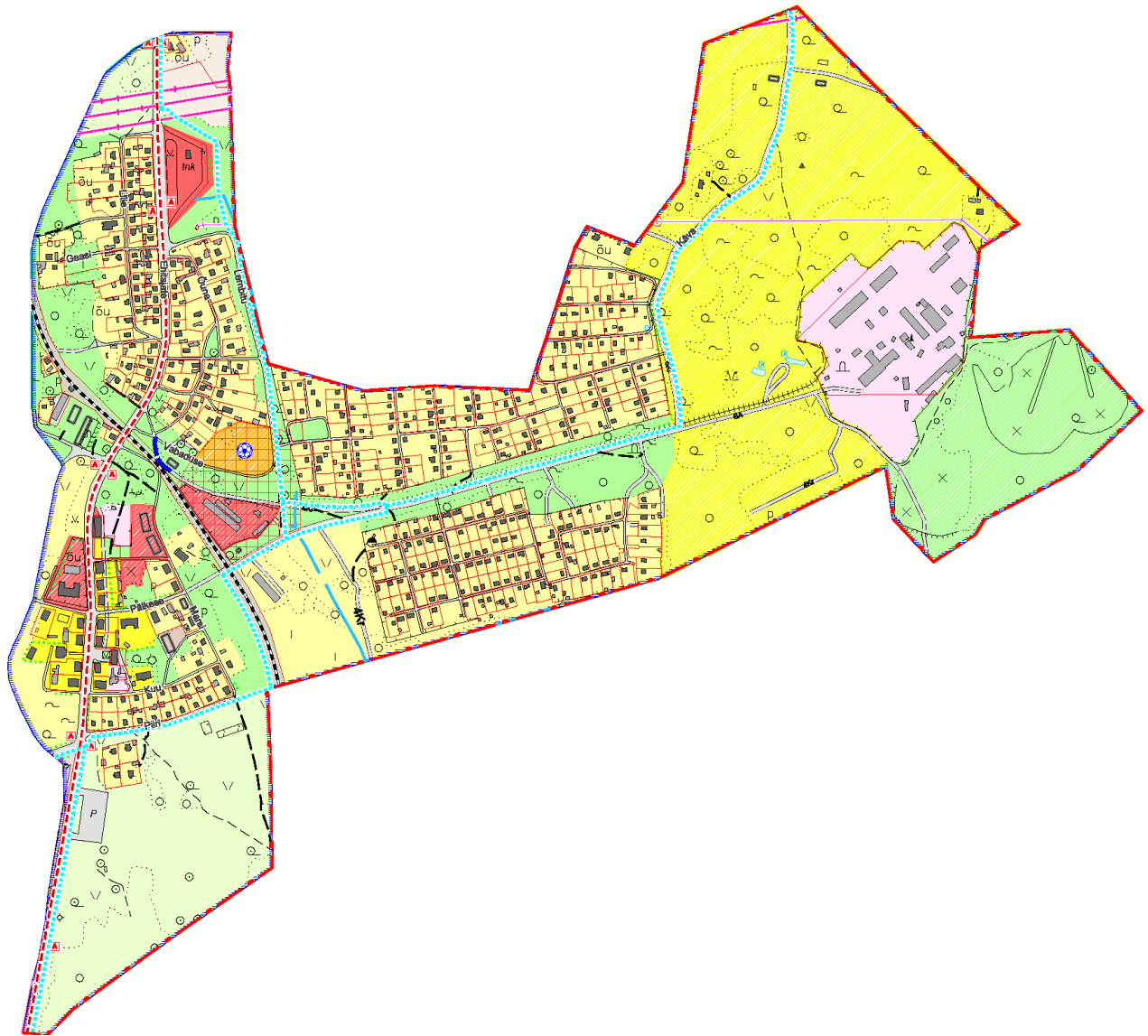
Valdavalt on tegemist väikeelamutega ja reserveeritavatele maadele on antud väikeelamumaa sihtfunktsioon.

Hoonete ümberehitamisel ja uute püstitamisel tuleb järgida järgmisi ehitustingimusi.

Asumisse on lubatud ehitada kuni 3korruselisi (k.a mansardkorrus) ja maksimaalselt 11 m kõrguseid maju. Hoone kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast. Hoonete välisilme, katuse kalle, fassaadi materjalid kooskõlastatakse ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades arhitektuurset sobivust ümbritsevate hoonetega.

Alaline elanikkond on väiksearvuline, kuid suureneb suveperioodil. Suvilate elamuteks ümberehitamisega hakkab alaliste elanike arv suurenema.

Piirkond vajab vee- ja kanalisatsioonivõrgu väljaehitamist. Asumisiseste teede rekonstrueerimisel tuleb need ehitada elamualade nõuetele vastavateks koos võimalusega teemaale ka tehnovõrkusid paigutada.



Käva asum

Elukondlik teenindus ja haridusasutused asumis puuduvad. Nende arendamiseks võimaluste loomiseks reserveeritakse keskusemaa Päikese tänava ja raudtee ristmiku naabruses.

Soovitav on asumi sisse jäävate väiksemate tootmismaade sihtotstarbe muutmine kas äri- või üldkasutatavate hoonete maaks. Tootmismaana säiluks ainult Käva kaevanduse tootmismaa.

Käva kaevanduse aherainemäed ja selle lähiumbrus kujundatakse pargialaks.

7.2 Rahvapargi asum

Pargi asum moodustab tulevikus kõige väiksema elanike arvuga, kõige suurema territooriumiga ja samas valdavalt avaliku kasutusega asumi.

Uusi elamumaid reserveeriti ainult asumi lõunaservas. Tulenevalt avaliku ruumi suurele osakaalule ja asumi arhitektuursele mitmekesisusele tuleb arendustegevuse käigus jälgida linnaosa ühiseid vajadusi ja üldplaneeringuga kehtestataavaid alljärgnevaid ehitustingimusi.



Rahvapargi asum

Rahvapargi asumis kehtestatakse ehitustingimused igal konkreetsel juhul vastavalt ümbritsevatele miljööväärtuslikele objektidele ja väljakujunenud arhitektuurile. Lubatud on ehitada kuni 5korruselisi ja kuni 15 m kõrguseid hooneid. Hoone kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast.

Asumis praktiliselt puudub elukondlik teenindus. Haridusasutustest töötab asumis 74kohaline lasteaed Pääsuke ja Järve Vene Gümnaasium 331 õpilaskohaga. Ühiskondliku transpordina on võimalik kasutada piki Järveküla teed kulgevaid bussiliine.

Omades rohelist keskkonda ja meeldivaid puhkevõimalusi ning asudes töökohtade ja kesklinna vahel, võib sellest asumist kujuneda kõige kiiremini arenev ja prestiižsem asum.

Suurusest tulenevalt tekib ilmselt elanike grupeerumine naabruskondadena.

7.3 Lõuna asum

Üldplaneeringu koostamise ajal moodustavad 100 % lõuna asumi elamispindadest korruselamud. Majad paiknevad kahe plokina, üks Järveküla tee äärsel elamukvartalina ja teine Outokumpu ja Sinivoore tänavate vahelise elamukvartalina. Kasutatud on valdavalt vabaplaneeringulist hoonete paiknemist, mis loob palju avalikku ruumi ja vähem privaatsust. Piirkonna edasise arendamise, planeerimise käigus tasub mõelda privaatsema keskkonna loomisele.

Asumis on Mesimumm lasteaed 80 lapsele, Buratino lasteaed 72 lapsele ja Järve Gümnaasium 566 õpilaskohaga ning Humanitaarne Eragümnaasium 140 õpilaskohaga. Igapäevased sisseostud on võimalik teostada lähikauplustest (Konsum). Üldplaneeringu käigus reserveeriti suurem ala ärimaana, mis parandab asumi varustatust veelgi. Ühiskondliku transpordina on võimalik kasutada piki Järveküla teed kulgevaid bussiliine.

Sportimise ja puhkamise võimalusena on võimalik kasutada kooli staadioni ja naabruses asuvaid Sinivoore mägesid. Üldplaneeringuga kavandatakse asumisse jalgpallistaadioni ehitamine ja väiksem spordiplats kohalikele elanikele.

Suhteliselt vähe on asumis rohealasid. Kavandatava jalgpallistaadioni ja Outokumpu tänava vaheline ala tuleks kujundada linnapargiks, mida saaksid kasutada nii lähedalasuvad haridusasutused, kui ka elanikud.

Asumi läänepoolsetele aladele on reserveeritud maa väikeelamutele. Soovitav on koostada kogu ala hõlmav ühtne detailplaneering, mille käigus on võimalik kujundada sujuv üleminek suurtelt korruselamutelt väikeelamutele. Arendustegevuse käigus on vajalik lähtuda alljärgnevatest ehitustingimustest.

Kodulähedaselt ühiskondliku transpordi kasutamise võimalused puuduvad. Oma keskse asendi poolest selleks ka oluline vajadus puudub.



Ringi asum

Üldplaneeringuga asumis muudatusi ei kavandata. Keskallee äärde jäävates hoonetes on lubatud elamute kasutusotstarbe muutmine äripindadeks, jälgides, et see ei mõjutaks oluliselt asumi elukvaliteeti. Pikemas perspektiivis tuleks suunata asumi keskel asuvate tootmise- ja ärimaade kasutus ühiskondlike hoonete maana kasutamise suunas.

Ringi asumis kehtestatakse ehitustingimused igal konkreetsel juhul vastavalt ümbritsevatele miljööväärtuslikele objektidele ja väljakujunenud arhitektuurile. Lubatud on ehitada kuni 4korruselisi ja kuni max 18 m kõrguseid hooneid. Hoone kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast.

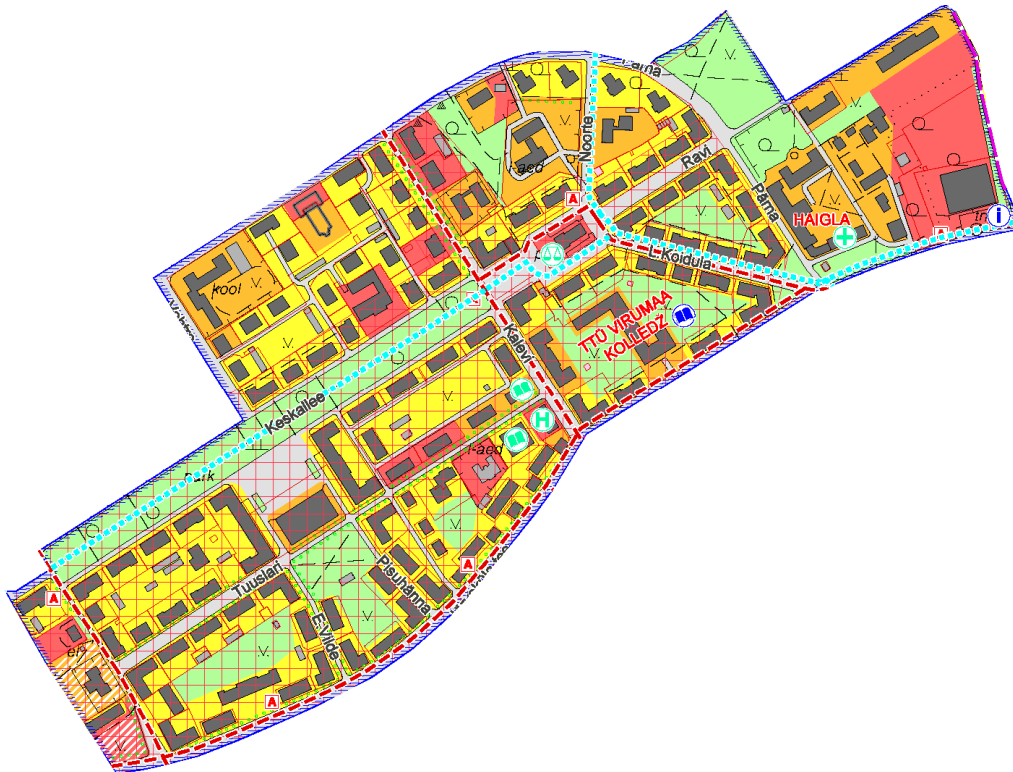
7.5 Kesklinn

Kesklinn koosneb erinevatest elamukvartalitest, millistel tekivad ühishuvid ilmselt varem, kui kogu asumit liitvad sidemed. Hooned paiknevad vaheldumisi haridus- ja kultuuriasutustega ning äripindadega. Osade elamute juurde on võimalik kujundada ka privaatsed krundid. Kuna enamuse asumis territooriumist kuulub keskusemaa kategooriasse, suureneb aja jooksul linnalise elustiili osakaal. Siia koondub rohkem teenuseid, inimesi ja koos nendega ka linnamelu. Avalikku kasutusse võetakse ilmselt ka osa seni suhteliselt privaatseid hoovialasid.

Asumis on Kirju-Mirju lasteaed 190 lapsele, Väikemees lasteaed 74 lapsele ja Õhtukeskkool 240 õpilaskohaga ja Kesklinna Gümnaasium 475 õpilaskohaga. Elukondlike teenuste vajadused on teiste asumitega võrreldes kõige paremini kaetud, kuna asumisse jääb oluline osa linna keskusemaadest. Ühistranspordist on võimalik kasutada nii mööda Järveküla teed, kui ka mööda Kalevi tänavat kulgevaid liine. Kõige nõrgemad on sportimise võimalused. Asumisisest on selleks tervisespordi harrastamiseks võimalik kasutada piki Keskalleed kulgevat

jalgrattateed. Omades head ühendust pargiga, on sealsed puhke- ja sportimisvõimalused kättesaadavad.

Üldplaneeringuga planeeritakse alale uue keskraamatukogu ja kunstikooli ehitamine, millised tõstavad asumi elukvaliteeti veelgi. Keskusemaa kategooriasse kuuluvatel aladel on lubatud elamute alumised korrused, või kogu väiksem hoone võtta kasutusele äripindadena. Kohtades, kus see ei lähe vastuollu arhitektuursete väärtustega on hoonestust lubatud tihendada.



Kesklinna asum

Järve linnaosa keskusemaa on ainuke maa-ala, kuhu on lubatud luua hasartmängude mängukohti. Hasartmänguseaduses lubatud hasartmänge on võimalik korraldada ainult Kalevi tänava äärsete majade alal. Mängukoha võib avada ainult hoonete tänavapoolsetes ruumides.

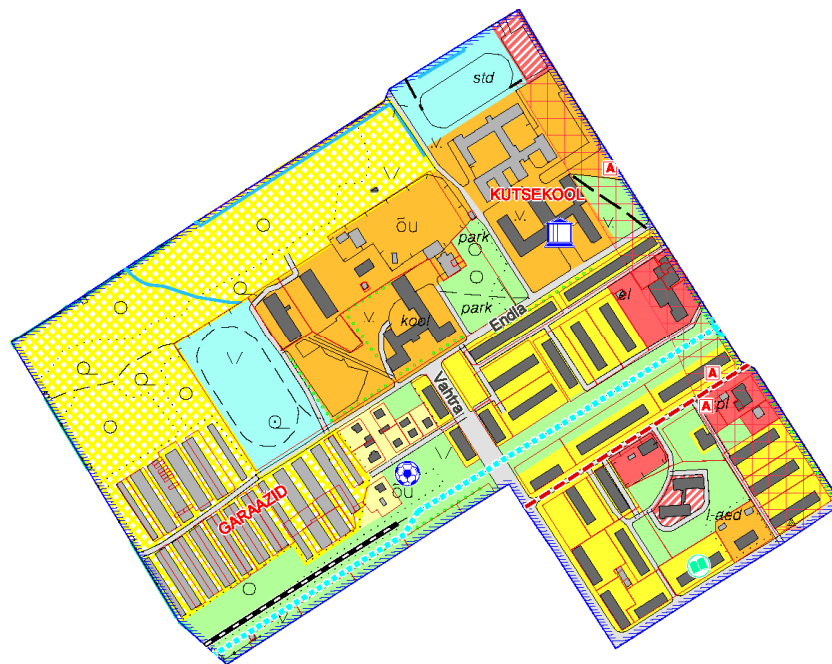
Arendustegevuses tuleb järgida järgmisi ehitustingimusi.

Asumisse on lubatud ehitada kuni 9korruselisi ja 28 m (ainult Järveküla teel) kõrguseid hooneid. Miljööväärtuslikel aladel - vastavalt eritingimustele. Hoone kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast.

7.6 Endla asum

Asumi moodustavad korruselamud ja ka perspektiivse elamumaana on reserveeritud maad korruselamutele. Arendustegevuse käigus tuleb järgida alljärgnevat ehitustingimusi.

Endla asumisse on lubatud ehitada kuni 16korruselisi ja kuni 50 m kõrguseid hooneid. Hoone kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast. On kohustuslik keskkonnamõjuhindamise läbiviimine tootmistsooni õhureostuse mõju kindlaks tegemiseks.



Endla asum

Asumis on Lepatriinu lasteaed 42 lapsele, ja Vahtra Põhikool 381 õpilaskohaga.

Elukondlike teenustega varustab asumit Kalevi tänav ja kesklinn.

Sportimis- ja puhkevõimalusi pakuvad nii Rahvapark kui ka metsapark.

Probleemseks alaks on garaažikompleks, mis praeguses olukorras mõjub ebaturvalisena. Pikemas perspektiivis on ala ette nähtud kujundada elumumaaks.

7.7 Põhja asum

Elamutena domineerivad suurmahulised korruselamud vabaplaneeringulistes kvartalites. Privaatsed territooriumid praktiliselt puuduvad. Isegi osa elamukvartaleid on ilmselt liiga suure elanike arvuga, et tekkiks ühishuvid. Siin võib koostöö tekkida väiksemate majadegruppide lõikes.

Asumis on lasteaiad Karuke 190 lapsele ja Aljonuška 178 lapsele, ning Slaavi Gümnaasium 445 õpilaskohaga ning Pärna Põhikool 217 õpilaskohaga.

Elukondlike teenustega varustatuse tagab Kalevi tänav oma keskusemaaga. Sportimisvõimalusi pakuvad koolistaadionid, ja metsapark. Pargina on kasutatav metsapark ja selleks otstarbeks saab tulevikus kujundada Olevi tänavaga paralleelselt kulgeva rohekoridori, millele on kavandatud jalgrattatee. Ühistranspordina on kasutatavad Kalevi tänava bussiliinid.



Põhja asum

Üldplaneeringuga on asumisse planeeritud ehitada sportmängude hall ja tenniseväljakud, lisaks kaks väiksemat spordiväljakut. Kalevi tänava keskusemaal on võimalik hoonestuse tihendamise ja alumiste korruste äripindadeks muutmise peatänava atraktiivsust oluliselt tõsta.

Arendustegevuse käigus tuleb järgida alljärgnevaid ehitustingimusi.

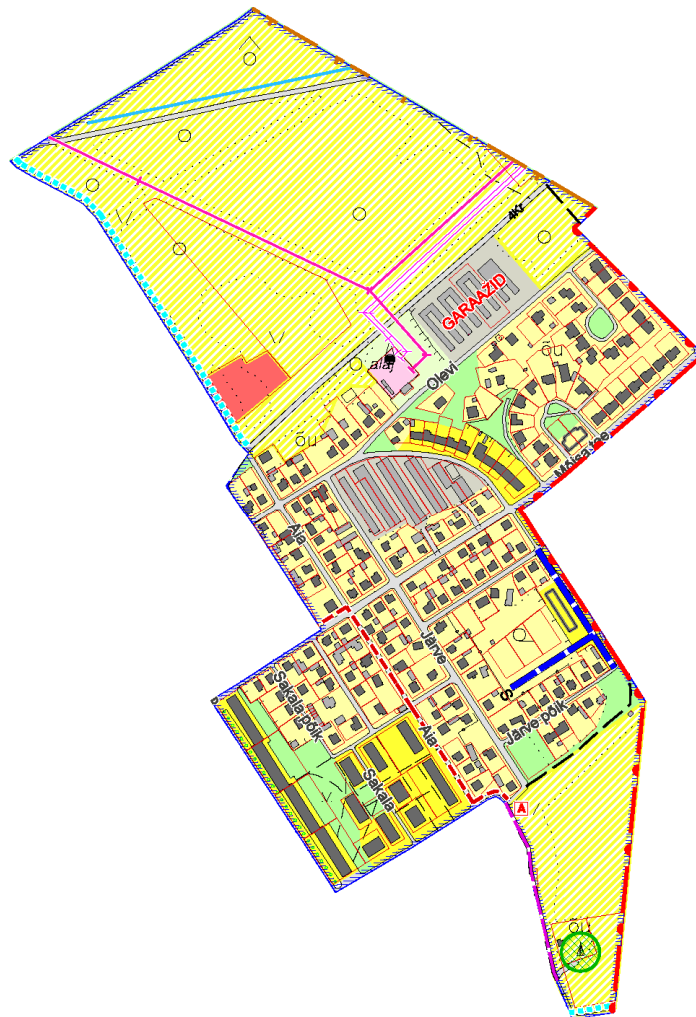
Põhja asumisse on lubatud ehitada kuni 16korruselisi ja kuni 50 m kõrguseid hooneid. Hoone kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast. On kohustuslik keskkonnamõjuhindamise läbiviimine tootmistsooni õhureostuse mõju kindlaks tegemiseks.

Asumi tulevase arendamise/planeerimise käigus tuleks kindlasti püüda säilitada avalikus kasutuses olevaid alasid, kujundades neid asumisesteks puhkealadeks ja parkideks koos vastavaid teenuseid pakkuvate asutustega.

7.8 Mõisa asum

Asumi moodustavad valdavalt väikeelamud. Avalik ruum praktiliselt puudub.

Asumis puuduvad haridus- ja kultuuriasutused. Nende teenuseid on võimalik kasutada põhja ja keskuse asumites. Sama olukord valitseb ka teenindussfääriga. Ühistranspordi kasutamiseks kodu lähedal võimalused puuduvad, kuid Järveküla tee liinideni ei ole pikk maa.



Mõisa asum

Üldplaneeringuga planeeritakse asumis kahekordne laienemine ja seda iseloomulikult väikeelamumuna. Koos uute elamualade väljaehitamisega on vajalik ühistranspordiliini kavandamine pikki Olevi tänavat asumis idapiirini, kuna siit on vahemaa keskusesse ja tootmisaladeni jalgsi käimiseks liiga pikk. Arendustegevuse käigus tuleb järgida alljärgnevat ehitustingimusi.

Mõisa asumisse on lubatud ehitada kuni 3korruselisi ja kuni 11 m kõrguseid hooned, välja arvatud olemasolevad viiekorruselised hooned. Hoone kõrgus mõõdetakse tänava tasapinnast. Ühepereelamud, ridamajad ja väiksemad kortermajad kavandatakse arhitektuurselt sobivate hoonetegruppidega. Hoonete

välisilme, katuse kalle, fassaadi materjalid kooskõlastatakse ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades arhitektuurset sobivust ümbritsevate hoonetega.

Pikemas perspektiivis tuleks likvideerida asumis olevad garaažikompleksid kui siia mittedsobivad.

8 Muudatused administratiivpiirides

Üldplaneeringu koostamise käigus selgusid järgmised administratiivpiiri muutmise vajadused:

- Tehakse ettepanek alustamaks läbirääkimisi Kohtla Vallaga Kalevi tänava pikenduse äärsete vallale kuuluvate alade liitmiseks Kohtla-Järve linnaga.
- Ratsionaalsemate arendustingimuste loomiseks väärrib tulevikus kaalumist Mõisamaa põldude läänepoolsed alade ühendamine linnaosaga.

Piirimuudatuste ettepanekud on esitatud Kaardil nr. 13 Piirimuudatuste ettepanekud.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek alustada läbirääkimisi Kohtla vallaga nimetatud alade liitmiseks Kohtla-Järve linnaga.

9 Maade munitsipaliseerimise, sundvõõrandamise ja ostmise vajadused

Töö käigus ei ilmnenu kohest vajadust maade sundvõõrandamiseks.

Vajalik on algatada maade munitsipaliseerimine linnale kuuluvatele või tulevikus rajatavatele objektidele teenindusmaade määramiseks.

Tööstuspargi komplekssemaks ja kiiremaks arendamiseks on vajalik algatada nimetatud maade munitsipaalomandisse taotlemise protsess. Kavandatava tööstuspargi territoorium on kujutatud kaardil nr. 11.

10 Ettepanekud muudatuste sisseviimiseks maavarade registrisse.

Otstarbekama maakasutuse tagamiseks tehakse ettepanek arvata maavarade registrist välja Järve linnaosas asuvad Eesti põlevkivimaardla Kohtla kaevevälja varud, kuna kaevandamistöõde läbiviimine nendel aladel oleks majanduslikel ja planeeringulistel põhjustel ebamõistlik.

11 Üldplaneeringu rakenduskava

Üldplaneeringuga kavandatu elluviimine toimub avaliku sektori, mittetulundusliku tegevuse ja eraettevõtluse koostöös. Lisaks on võimalik kaasata vahendeid Euroopa liidu fondidest.

Kiirema ja kvaliteetsema arengu saavutamiseks on vajalik koostada järgmised planeeringud:

Asumite üldplaneeringud üldisemal astmel, kui seda oleks detailplaneering. Üldplaneeringuga ei olnud võimalik lahendada elamukvartalite siseseid liikluskeeme, parkimisprobleeme, elukvaliteeti tõstvate väikeobjektide asukohti jms.

Miljööväärtuslike alade teemaplaneering, mille käigus täpsustatakse esitatud objektide loetelu, kirjeldatakse nende väärtused ja määratakse konkreetsemad kaitsemeetmed ning tegevused nende realiseerimiseks.

Kergliiklusteede võrgustiku teemaplaneering, mille alusel saaks taotleda toetusi terve võrgustiku ehituslikuks projekteerimiseks ja ehitamiseks. Teemaplaneering täpsustab käesolevas üldplaneeringus ära toodud kergliiklusuundi, kavandades teede täpsed asukohad ning parameetrid tulenevalt erinevate kasutajagruppide vajadustest.

Kindlasti muudaks elanikele ja arendajatele elamuehituse atraktiivsemaks linna poolt koostatud **detailplaneeringud uutele elamualadele**. Samaaegselt saaks sellega linn suunata arendustegevust linnale kõige sobivamas suunas.

Elukeskkonna kvaliteedi säilitamiseks ja tõstmiseks oleks vajalik järgmised tegevused:

Koostada piirkonna välisõhu kvaliteedi parandamise tegevuskava.

Algatada projekteerimine tööstus- ja elamualade vaheliste kaitsekulisside (kaitsevallid, haljaskulissid) asukoha ja tehnilise lahenduse väljatöötamiseks.



Kaardid

Kaart nr. 1 – Maakasutus

Kaart nr. 2 – Soojus- ja gaasitrassid

Kaart nr. 3 – Kanalisatsioon

Kaart nr. 4 – Veetrassid

Kaart nr. 5 – Elektrivarustus ja sideliinid

Kaart nr. 6 – Tänavavalgustus

Kaart nr. 7 – Miljööväärtuslikud alad ja objektid

Kaart nr. 8 – Üldkasutatavate hoonete maa

Kaart nr. 9 – Spordirajatiste maa

Kaart nr. 10 – Maavarad ja altkaevandatud alad

Kaart nr. 11 – Kavandatav tööstuspark. Ohtlikud ettevõtted.

Kaart nr. 12 – Mürakaart

Kaart nr. 13 – Piirimuudatuste ettepanekud.

