

KOHTLA-JÄRVE LINNA
SOMPA LINNAOSA
ÜLDPLANEERING.
SELETUSKIRI



Kohtla-Järve - Tartu 2011

Kohtla-Järve linna Sompa linnaosa üldplaneering. Seletuskiri

Kohtla-Järve Linnavalitsus
Keskallee 19, Kohtla-Järve
<http://www.kohtla-jarve.ee>

OÜ Hendrikson&Ko
Raekoja plats 8, Tartu
<http://www.hendrikson.ee>



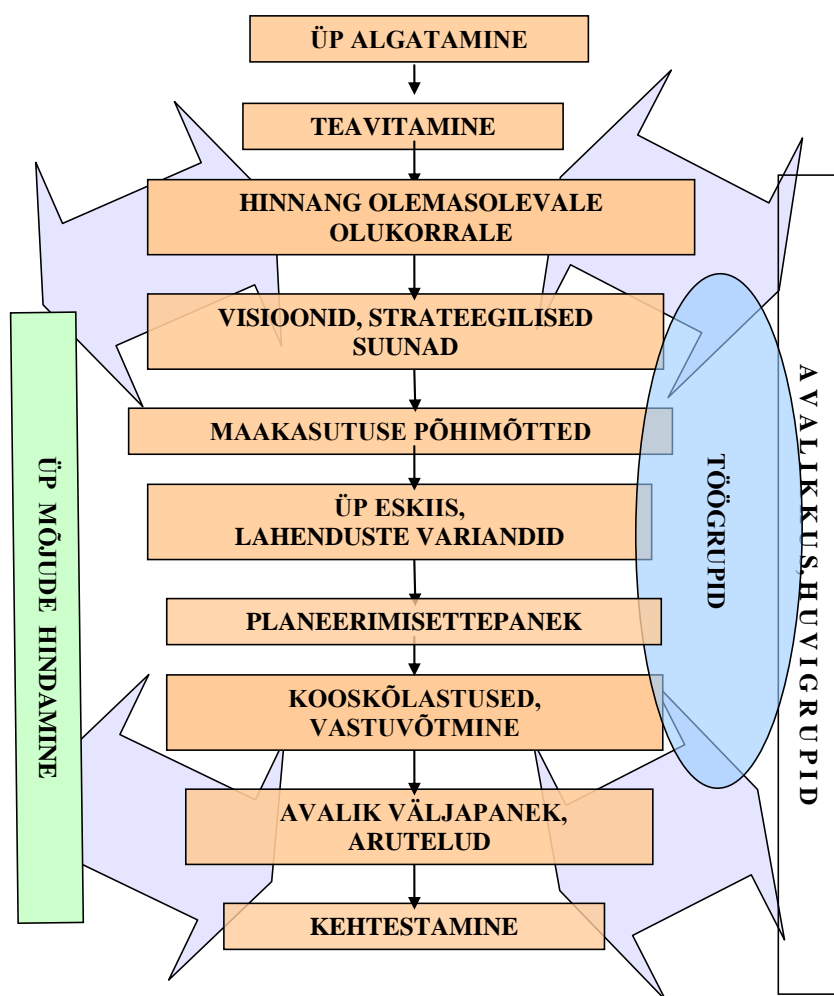
SISUKORD

SISSEJUHATUS. ÜLEVADE ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE PROTSESSIST	6
1. ÜLDPLANEERINGU ALUSED	8
1.1 Kohtla-Järve linna arengukava ja visioon.....	8
1.2 Visioon: Sompalinnosa 2016.....	9
1.3 Sompalinnosa üldplaneeringu lahenduse põhiseisukohad ja kaalutlemise alused ..	9
3. MAAKASUTUSE PÕHIMÕTTED	11
3.1 Maade rimise põhimõtted Kohtla-Järve Sompalinnosa üldplaneeringus	11
3.2 Elamumaa.....	12
3.3 Tootmis- ja äri segafunktsiooniga maa.....	13
3.4 Äri- ja büroohoone maa.....	15
3.4. Haljasalade ja parkide maa	15
3.5. Kaitsehaljastuse maa	16
3.6. Miljööväärtuslikud alad	17
3.7. Üldkasutatavate hoonete maa.....	18
3.8. Liiklusmaa	18
3.9. Jäätmekäitluse maad	19
3.10. Maavarad ja altkaevandatud maa-alad	19
3.10.1 Maavarad.....	19
3.10.2 Altkaevandatud alad	19
4. ÜLEVADE ÜLDPLANEERINGUST TEEMADE LÕIKES	21
4.1 Tehniline infrastruktuur	21
4.1.1 Vesi ja kanalisatsioon	21
4.1.3 Tuletõrje veevõtukohad	22
4.1.4 Elekter.....	22
4.1.4 Side.....	22
4.1.5 Soojusvarustus	22
4.1.6 Gaasivarustus	23
4.2 Teed ja liiklusskeem.....	23
4.2.1 Teed ja tänavad	23
4.2.2 Kergliiklusteed	23
4.2.3 Raudteed	24
4.2.4 Ühistransport.....	24
4.2.5 Parkimine	24
4.2.6 Tänavavalgustus	24
4.3 Kuritegevuse riskide vähendamine	24
5. MAADE MUNITSIPALISEERIMISE JA SUNDVÕÖRANDAMISE OSTMISE VAJADUSED ...	25
6. ETTEPANEKUD MUUDATUSTE SISSEVIIMISEKS MAAVARADE REGISTRISSE.	25
7. ÜLDPLANEERINGU RAKENDUSKAVA	26
KAARDID	28
Lisa nr 1. Sompalinnosa jäävate riigimaanteed loetelu.....	29

Formatted: Font: Verdana

Sissejuhatus. Ülevaade üldplaneeringu koostamise protsessist

Sompalinnosa üldplaneeringu koostamine algas 2006. a. mais. 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:

27.12.2006 Ahtme ja Sompa linnaosa ÜP lähteülesannete analüüsi arutelu KJLV ametnikega
15.05.2007 Ahtme ja Sompa linnaosa ÜP lähteseisukohad on heaks kiidetud Kohtla-Järve Linnavalitsuse poolt (LV korraldus nr 646 15.05.07)
07.06.2007 K-Järve linna Ahtme linnaosa läbiva raudtee kaasnevate mõjude hindamise arutelu
05.09.2007 Ahtme ja Sompa linnaosa ÜP eskiislahenduse ettepanekute LV hariduse alal ja spordikomisjonil arutelu
12.10.2007 Ahtme ja Sompa linnaosa ÜP eskiislahenduse arutelu
28.11.2007 Ahtme ja Sompa linnaosa ÜP eskiislahenduse arutelu ettevõtetega ja tehnovõrkude valdajatega
22.01.2008 Ahtme ja Sompa linnaosa ÜP KSH aruande ja ÜP eskiisi avalik arutelu
05.02.2008 Ahtme ja Sompa linnaosa ÜP eskiisi avalik arutelu Sompa linnaosa elanikega (Sompa klubis)

Lisaks eelpoolnimetatud koosolekutele on toimunud erinevad kohtumised spetsialistidega ning mitmed üldplaneeringu töörühma ringsõidud linnaosas.

Üldplaneeringu väljatöötamist konsulteerisid Hendrikson & Ko konsultandid.

Üldplaneeringu strateegiline keskkonnamõjude hindamine toimus paralleelselt üldplaneeringu koostamisega, KSH aruanne on Ida-Viru keskkonnateenistuse poolt heaks kiidetud 03. märtsil 2008. Mõjude hindamise ekspertidega toimus koostöö kogu üldplaneeringu väljatöötamise ajal. KSH aruanne on esitatud eraldi köitena.

Põhjalikuma ülevaate üldplaneeringu koostamise protsessist annab üldplaneeringu lisade köide.

1. Üldplaneeringu alused

1.1. Kohtla-Järve linna arengukava ja visioon

Kohtla -Järve arengukavas aastateks 2007-2016 on antud suunad linna arenguks.

Arengu üldeesmärk

Kohtla-Järve linna arengu üldeesmärk on olla inimkeskne, haridust, kultuuri ja sporti väärtustav, koostööle ja avatusele orienteeritud, tasakaalustatud arenguga ja konkurentsivõimeline linn Eestis.

Arengu lähteülesanded

- Ettevõtluse arendamine, erasektori tugevdamine
- Infrastruktuuri parandamine ja arendamine
- Haridusvõrgu arendamine ja korrastamine
- Linna maine tõstmine

Visioon: Kohtla-Järve 2016

2016. aastaks on Kohtla-Järve linn

- ⇒ hästi arenenud infrastruktuuriga tööstuslinn, mis on võimeline eraldama ettevalmistatud maad tootmise laiendamiseks olemasolevates ettevõtetes ja uute ettevõtete rajamiseks.
- ⇒ keskus, kus juurutatakse ohutuid tehnoloogiaid põlevkivi töötlemiseks, Ida-Virumaa tööstusliku ja kultuurilise arengu keskus ning sobiv paik elamiseks ja investeerimiseks.
- ⇒ kus võib saada kvaliteetset ning konkurentsivõimelist kesk-, keskeri- ja kõrgharidust.
- ⇒ kujunenud spordi- ja tervisekeskuseks, linnaks, kus on kõikidele vanuse- ja sotsiaalsetele gruppidele tagatud võrdsed võimalused ning toimib koostöö-võrgustik laste- ja noorteprobleemide ennetamiseks.
- ⇒ kus inimeste heaolu on linnaelarve prioriteediks ning vastab linnaelanike ootustele ja vajadustele.

Kuna Kohtla - Järve koosneb lahustükkidena paiknevatest linnaosadest, siis toimivad need linnaosad ka teatud ulatuses autonoomsete asulatena. Igaühel nendest on oma ajalugu, väljakujunenud elukorraldus ja seosed teiste linnaosadega ning naaberomavalitsustega. Nii on vajalik kujundada nendele ka omaette allvisioonid, mis täpsustaksid konkreetse linnaosa arengueesmärke, rõhutades nende omapära, mis rikastab Kohtla-Järvet, kui ühtselt toimivat linna.

1.2 Visioon: Sompalinnosa 2016

Sompalinnosa üldplaneeringu aluseks võetakse järgnev tulevikunägemus:

- ⇒ kõrge elukvaliteediga ning isikupärase hoonestusega aedlinn.
- ⇒ valdavalt väikeelamutega asustatud, privaatsete kruntidega linnaosa.
- ⇒ miljööväärtusliku südamega väikeasula.
- ⇒ pakutakse kvaliteetset ning konkurentsivõimelist alus- ja algharidust.
- ⇒ on tagatud sportimis- ja puhkamisvõimalused vabas õhus.
- ⇒ on loodud esmasel võimalusel osalemiseks kultuuritegevuses.
- ⇒ omab head ühendust teiste linnaosade ja naaberomavalitsustega.

2.3 Sompalinnosa üldplaneeringu lahenduse põhiseisukohad ja kaalutlemise alused

Ajalooliselt tööstuslinnana kujunenud Kohtla-Järve ja selle Sompalinnosa elanikud koos Eesti taasiseseisvumisega ja tööstuse ümberstruktureerimisega üle ajastu, kui tekkis tagasilööki tööstuses, elanike arv vähenes ja sellest tulenevalt tekkisid sotsiaalsed ja majanduslikud probleemid. Toimus erastamine nii ettevõttes, kui ka elamumajanduses. Uute omandisuhete ja nendest tulenevate väärtushinnangute taustal tekkisid uued vajadused ka linna arengu suunamisel. Muutunud tingimustes uute ruumiliste arengusuundade seadmiseks algatati üldplaneering, mille raames töötatakse välja tingimused väärtuste säilitamiseks ja elanike ning ettevõtete vajaduste paremaks lahendamiseks.

Tulenevalt Sompalinnosa eripärasest – kompaktnest, roheline, valdavalt väiksemahuliste korter- või paarismajadega hoonestatud linnaosa – on arengusuunaks Ida- Virumaa tööstuspiirkonna aedlinnalaadne asum, mis pakub alternatiivset elukeskkonda teistele Kohtla-Järve linnaosadele. Kui teistes linnaosades domineerivad elamufondis suuremad korterelamud ja sellest tulenevad omandi- ja inimsuhted, siis Sompas panustatakse just privaatsele, looduslikkusele ja suuremale „elamisruumile“. Sompalinnosa on nn stalinistliku linnaehituse heaks näiteks, kus vääritavad säilitamist nii linnaosa teljelise põhistruktuur kui iseloomulik hoonestus. Täpsemad tingimused hoonete rekonstrueerimiseks määratakse miljööväärtuslike alade teemaplaneeringuga.

Sompalinnosa omab hulgaliselt erineva funktsiooniga rohealasid, kokku hõlmavad need linnaosa territooriumist ligi 41 %, ehk 186 ha. Seega üle 1300 m² elaniku kohta. Üldplaneeringuga on osadele aladele, mida seni ei ole parkidena käsitletud määratletud tulevase funktsioonina pargi ülesanded. Vastavalt võimalustele tuleb seni olulise hoolduseta alad kujundada parkideks. Üldplaneeringuga on täpsustatud Ida-Virumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ lahendust rohevõrgustiku tuumalade ja koridoride piiride osas. Lähtutud on linnalisele asulale sobivast rohealade planeerimise meetodikast, kus rohevõrgustiku olulisteks osadeks on ka alleed ja väiksemad haljasalad.

Rutiku park linnaosa lääneservas on kavandatud metsapargina mida saab kasutada ka tervisespordi harrastamiseks. Talvel on ala kasutatav suusatamiseks.

Sportimise otstarbeks säilitatakse endise koolimaja kõrval asuv endise staadioni maa. Seda praegu intensiivselt ei kasutata, kuid tulevikus on sinna võimalik rajada piirkonda teenindav spordirajatis. Klubi esist väljakut on võimalik kasutada vabaõhuürituste läbiviimise kohana.

Tootmismaid kavandatakse Sompas olemasolevate tootmismaa laiendusena ning ärimaa kõrvalfunktsiooniga, võimaldamaks piirkonnas ettevõtluse arenemist ja töökohtade teket. Elukondliku teeninduse osas nähakse linnaosas arenevana eelkõige kohalikule elanikkonnale esmavajalikke teenuseid pakkuvaid ettevõtteid. Nii töö- kui teenindusalase pendelrände paremaks korraldamiseks pööratakse tähelepanu keskkonnasäästlikule ühis- ja kergtranspordile.

Avalike teenustena säilitatakse kultuurilist ja hariduslikku tegevust pakkuva klubi töö ja luuakse maade rimisega võimalused sportimiseks vabas õhus ning vajadusel lasteaed-alkkooli rajamiseks.

Laiendatakse väikeelamute ehitamise võimalusi selleks maade rimisega. Väikeelamumaa staatus antakse ka endistele suvilarajoonidele, kus on maju aastaringsesse kasutusse juba võetud. Väikeelamuehituse arendamiseks sobib nimetatud piirkond eelkõige oma väljakujunenud väärtushinnangute, arenenud haljastuse ja osaliselt väljakujunenud teedevõrgu poolest.

Linnaosast kujundatakse heas mõttes „unine“ linnaosa, kus saab eemalduda suurlinlikus melust, kuid säilitatakse linnalise eluviisi mugavused.

3. Maakasutuse põhimõtted

3.1 Maade kavandamise põhimõtted Kohtla-Järve Sompalinnosa üldplaneeringus

Üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, lähtudes piirkonna eripära rõhutavatest väärtustest. Selleks kavandatakse maa-aladele mingi kindel juhtotstarve. **Praegust maa-alade juhtotstarvet 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. Arendustegevusel on kohustuslik arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi.

Üldplaneeringu muutmine

Planeerimisseaduse kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Juhul, kui detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut ei tohi detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda.

Kui kehtestatav detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelevalve käigus muudatusega nõustunud, kannab kohalik omavalitsus pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse. Planeerimisseadus sätestab üldplaneeringu ülevaatamise kohustuse hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi.

3.2 Elamumaa

Sompa linnaosa toimib põhiliselt esmaseid elukondlikke teenuseid pakkuva väikese linnaosana koostöös teiste, valdavalt Järve ja Ahtme linnaosadega. Üldplaneeringu koostamise käigus ei peetud vajalikuks linnaosasisest jaotust asumiteks.

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 teemplaneeringuga.
- Tsoneerida elumumaa korruselamute ja väikeelamute (ridaelamute ja pereelamute) lõikes.
- Vajadusel on lubatud elumumaadele 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 mürabarjääre (kõrg)haljastusega.

Elamumaa jaguneb üldplaneeringu kohaselt kaheks: **väikeelamumaa**, millele võib ehitada pere-, kaksik (kaks plokistatud üksikelamut) ja ridaelamuid ning **korruselamute** (2 korruselised, kuni 6 korteriga korterelamud) ja nende teenindamisega tihedalt seotud ehitiste maa.

Uute **elamumaadena** kavandatakse olemasolevate elumumaa vahelised ja lähialad.. Korruselamuid on lubatud rajada olemasolevale korruselamute maadele lammutatud hoonete kruntidele. Samuti antakse perspektiivse väikeelamumaa juhtotstarve aiandussuvilate maadele.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – väikeelamumaa

- ❑ Maa-alade juhtotstarbeks 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 osäüldplaneering.
- ❑ Väikeelamumaa krundi minimaalseks suuruseks kehtestatakse 0,15 ha ja suurimaks (*krundi täisehitatuse protsent*) ehitistealuseks pinnaks 30 %.
- ❑ Olemasolevate aiandusühistute elamukvartaliks ümberplaneerimiseks tuleb koostada ühine detailplaneering.
- ❑ Paariselamu minimaalseks krundi suuruseks kehtestatakse 0,2 ha ja ehitusaluseks pinnaks 30 %.
- ❑ Ridaelamute krundi suurus ja ehitusalune pind määratakse detailplaneeringu lähteülesande koostamise käigus.

3.3 Tootmis- ja äri segafunktsiooniga maa

Tootmismaa 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 ning sageli eristumatu, siis on tootmismaaale lisatud ka ärimaa kõrvalfunktsioon. Seega on aladel lubatud arendada tootmis- või äritegevust või nimetatud funktsioonide kombinatsiooni.

Tootmis- ja ärimaad jaotuvad oma mõjust ümbruskonnale kolmeks:

1) Arvestavat mõju avaldava tootmise maa – territooriumil asub tootmine, millega kaasnev negatiivne mõju ümbritsevale keskkonnale ulatub kaugemale krundi piiridest. Ala määramist ei käsitleta olulise ruumilise mõjuga objekti (Vabariigi Valitsuse 15. juuli 2003. a määrus nr 198) asukohavaliku protsessina. Eelnimetatud objektide asukoha valikul tuleb lähtuda Planeerimisseaduse sätestatud korrast. **Üldplaneeringu lahenduse järgselt Sompalinnosas puuduvad arvestatavat mõju avaldava tootmisega maad.**

2) Nõrka mõju avaldava tootmise maa. Negatiivne mõju ei välju krundi piirest. Siia kuulub ka ladude ja transpordiettevõtete maa, kus ümbruskonda mõjutab intensiivne suurveokite liiklus ja sellest tekkivad müra ning heitgaasid. Maakasutuskaardil tähistatud tumedama lilla tooniga (II keskkonnamõjukategooria).

3) Tootmismaa – territooriumil asub tootmine, millega ei kaasne hoonest väljuvat negatiivset keskkonnamõju. Maakasutuskaardil tähistatud helelilla tooniga (III keskkonnamõjukategooria)

Üldplaneeringu lahenduse järgselt on kõik tootmismaad perspektiivis III keskkonnamõjukategooriaga tootmismaad, kus tootmistegevusega ei kaasne hoonest väljuvat negatiivset keskkonnamõju.

TOOTMIS- JA ÄRIMAAD KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Olemasolevate tootmiskaade kasutamise intensiivistamine.
- 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 ehitusjäätmed) olemasolul eelnevalt see likvideerida. Suurematele ja ümbritsevatele keskkonnale olulisemat mõju avaldavatele tootmiskaadele on vajalik luua seda ümbritsev kaitsehaljastuse maa juhtfunktsiooniga ala, leevendamaks võimalikku tootmistevõimusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju
- Tootmiskaade võib rajada naftasaaduste hoidmisehitisi, kui täidetakse veekaitse nõudeid vastavalt *Naftasaaduste hoidmisehitiste veekaitse nõuded* Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a. määrusele nr. 172

Üldplaneeringu käigus säilitatakse olemasolevad tootmiskaad, millele lisatakse ärimaa funktsioon. Uusi tootmiskaad üldplaneeringuga ei kavandata.

Olemasolevatele tootmis/ärimaa aladele on vajalik roheliste puhvertsoonide säilitamine või rajamine, leevendamaks võimalikku tootmistevõimusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju.

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

- Ala juhtotstarbeks on tootmiskaad ärimaa kõrvalfunktsiooniga, mis võimaldab maa-aladel arendada kas äri- või tootmistevõimust 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 strateegiline hindamine, kui lähedusse jäävad elamud või ühiskondlikud hooned;
- Detailplaneeringuga tuleb lahendada parkimine vastavalt kehtivatele parkimisnormidele krundi piires.
- Suurematele tootmis- ja ärimaadele planeerida rohelistes puhvertsoonid.
- Vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sadevete kogumise ja esmase puhastamise kurndi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt.

3.4 Äri- ja büroohoone maa

Maakasutuse juhtotstarbeks on äri- ja büroohonete, käesoleva planeeringuga mõeldakse selle all: kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete, büroode ja kontorihoonete maad.

Ärimaade kavandamisel on vaja lähtuda järgmistest seisukohtadest:

ÄRI- JA BÜROOHOONE MAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Äri- ja büroohonete maadele loodavad ettevõtted on mõeldud teenindama peale kohaliku elanikkonna ka linnaosa lähialasid.
- Äri- ja büroohonete maad peavad ratsionaalselt liituma linna liiklusskeemiga ja ühistranspordivõrguga.

Äri- ja büroohonete maad kavandatakse Tarna ja Rutiku tänava piirkonnas.

Linnaosasse väikekioskite paigutamine on üldjuhul keelatud. Erandkorras, elanike parema teeninduse tagamiseks on see lubatud ainult linnavalitsuse igakordse otsuse alusel. Taotlus peab sisaldama ka müüdavate kaubagruppide kirjelduse ja kioski arhitektuurse eskiisprojekti.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – äri-ja büroohoone maa

- Krundi maksimaalseks (*krundi täisehitatuse protsent*) ehitusalaseks pinnaks on 60 %.
- Parkimine lahendada planeeritava objekti krundi piires.
- Planeeringutega tagada nendele ligipääs kergliiklusega.

3.5 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 kavandamisel on vaja lähtuda järgmistest seisukohtadest:

HALJASALA JA PARKMETSAS KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Haljasalade ja parkide maadena kavandada kõrgemat puhkeväärtust omavad maa-alad.
- Planeeringuga võimaldada nende alade kasutamine ka virgestusaladena.
- Vajadusel kavandada haljasalade maa tootmisaladega külgnevates piirkondades vältimaks kahjulike mõjude kandumist elamualadele.
- Lubatud on aladele nende kasutamise mitmekesistamiseks, väiksemate spordirajatiste ja toitlustusettevõtete rajamine.

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

- Betooni ja Humala tänava vahelisel alal, Sompalinnast põhja suunas asuval alal
- Videviku ja Rutiku tänava piirkonnas

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – haljasala ja parkide maa

- Maa-alade konkreetne kasutus täpsustub detailplaneeringute käigus, üldiseks suunaks on vabaõhu puhkealad ning ökoloogilised puhversoonid.
- Puhke- ja teenindusotstarbelise hoonestusala osatähtsus ei tohi ületada 5% pargi pindalast
- Puhkerajatiste planeerimisel lahendada nende ligipääs kergliiklusega.
- Toitlustusettevõtete rajamine ei tohi kahjustada alade puhkemajanduslikku väärtust.

3.6 Kaitsehaljastuse maa

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

Uute kaitsehaljastuse maade kavandamisel on vaja lähtuda järgmistest seisukohtadest:

KAITSEHALJASTUSE MAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Kaitsehaljastuse maade kavandamisega vähendada liiklusest ja tootmisest tekkivaid kahjulikke mõjusid
- Kaitsehaljastuse planeerimisega üritada need liita olemasoleva rohevõrgustikuga ja tagada nende avalik kasutus.

Kaitsehaljastuse maa on kavandatud mõlemale poole linnaosa läbivat raudteed.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – kaitsehaljastuse maa

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

3.7 Miljööväärtuslikud alad

Miljööväärtuslikud alad jagunevad looduslike ning kultuurilisi väärtusi omavateks piirkondadeks. Üsikobjektidena loetakse miljööväärtuslikeks aladeks ka arhitektuurilist väärtust omavad ehitised ja nende lähiümbrus. Üldplaneeringus on need objektid kantud kaardile punktobjektidena ja neid ümbritsev miljööväärtusliku ala suurus määratakse vastava teemaplaneeringuga.

Miljööväärtusliku hoonestusalana on Sompas üldplaneeringuga määratletud linnaosa keskuses asuv vanema hoonestusega ala, mis on kajastatud maakasutuse kaardil. Piirid täpsustatakse teemaplaneeringu käigus.

Käesoleva üldplaneeringuga kehtestatakse miljööväärtuslikele aladele alljärgnevad üldised kasutustingimused.

- Kõigile miljööväärtuslikele aladele 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.
- Täpsemad tingimused miljööväärtuslikele aladele sätestatakse vastava teemaplaneeringuga.

3.8 Üldkasutatavate hoonete maa

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

Olemasolevate üldkasutatavate hoonete maade kasutamisel on vaja lähtuda järgmistest seisukohtadest:

ÜLDKASUTATAVATE MAADE KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- ❑ Arendustegevuse käigus mitte lubada ühiskondlike maade lähialadel tegevust, mis kahjustaks nende maade väärtust, või takistaks nendele ohutut ligipääsu.

Üldplaneeringu käigus kavandatakse üldkasutatavate hoonete maana ala Sompalinnosa idapoolses osas, Kanarbiku tn piirkonnas lasteaed-alkooli rajamiseks.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – üldkasutatavate hoonete maad

- ❑ Maa-alade konkreetne kasutus täpsustub detailplaneeringute algatamise staadiumis.
- ❑ Detailplaneeringus täpsustatud suunast lähtuvalt lahendatakse parkimine vastavalt kehtivatele parkimismääradele.
- ❑ Elamuualadesse jäävate üldkasutatavate hoonete maade arendamisel tuleb suurt tähelepanu pöörata kergliiklusesõbraliku liikluskeemi väljatöötamisele.
- ❑ Haridusasutuste planeeringute korral pöörata erilist tähelepanu liiklusohutusele.
- ❑ Elamuualadesse kavandatavate üldkasutatavate hoonete maade arendamine ei tohi halvendada kogu elumuala elukvaliteeti.

3.9 Liiklusmaa

Liiklusmaa – maantee, puiestee, tänav või muu liikluseks kavandatud rajatise alune maa koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteede, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega. Liiklusmaa alla kuulub ka **liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa** – jaamahoonete, terminaaside, dispetšerpunktide jne teenindusmaa, samuti parklad ja parkimishooned.

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

Üldplaneeringuga ei kavandata liiklusmaa osas olulisi muudatusi. Rekonstrueerimist vajavad aiandussuvilate piirkondade teedevõrgud.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – liiklusmaad

- Maa-alade juhtotstarbeks on liiklusmaa.
- Teede planeerimisel arvestada ka turvalise kergliikluse arendamise vajadusega.
- Kavandada kaitsemeetmed kahjulike mõjude elamu- ja puhkealadele kandumise vältimiseks.
- Mõjude hinnangu koostamise vajaduse otsustab linnavalitsus igal üksikjuhul eraldi.

3.10 Jäätmekäitluse maad

Linnaosas asuvad kahe endise kaevanduse aherainemäed. Kuna nendele aladele jäätmeid enam ei ladustata, määratakse mõlemale üldplaneeringuga tootmismaa juhtotstarve. Sorteeritud jäätmete kogumispunkti kavandatakse Tuule tänava piirkonda. Jäätmete kogumispunktide vajadus ja asukohad täpsustatakse linna jäätmekavaga (lisatud üldplaneeringu rakenduskavva). Jäätmepunktide asukohtade määramisel tuleb arvestada ligipääsetavuse, täiendava liiklusvoo ning lähialadele avalduva visuaalse mõjuga. Jäätmepunkti paigutamisel elamu- või puhkealade vahetusse naabrusesse tuleb rajada piirdehekk või -tara.

3.11 Maavarad ja altkaevandatud maa-alad

3.11.1 Maavarad

Sompa linnaosa all asuvad Eesti põlevkivimaardla Sompa kaevevälja passiivsed tarbevarud, mis ei kuulu kaevandamisele.

3.11.2 Altkaevandatud alad

Üldplaneeringu maakasutusplaanile on tuginedes Ida-Virumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Ida-Virumaa põlevkivikaevandamisalade ruumiline planeering“ kantud Sompa linnaosa alad, kus on toimunud põlevkivi maa-alune kaevandamine. Nendel aladel ei ole arendustegevus keelatud, kuid tuleb arvestada eritingimustega.

Sompa linnaosas tuleb piirangutega arvestada praktiliselt kogu ajaloolisest elamukvartalist välja jäävatel aladel. Samuti ei ole kaevandatud aherainemägede ja kaevandushoonete alt.

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".



4. Ülevaade üldplaneeringust teemade lõikes

4.1 Tehniline infrastruktuur

4.1.1 Vesi ja kanalisatsioon

Teemakaardile „Vee- ja kanalisatsioonitorustikud“ on kantud reoveekogumisalade piirid (kinnitatud Keskkonnaministri määrusega 02. juuli 2009. a).

Erandkorras on lubatud aiandussuvilate territooriumitel 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 Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaardile (kaart nr. 3). Välja tuleb ehitada uute elamurajoonide tsentraalvõrgud.

Probleemsed on aiandussuvilate alade ja endise Sompakaevanduse tootmiskaade varustamine vee- ja kanalisatsioonivõrguga. Üldplaneeringuga on ette nähtud perspektiivsete peamagistraalide asukohad.

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

Uute ja renoveeritavate reoveekanalisatsioonide ning veevõrgu projekteerimisel tuleb arvestada järgmistest nõuetega:

- Reoveekanalisatsiooni 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.

4.1.2 Sadevete ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimise süsteem Sompalinnosas puudub. Sadevesi kogutakse kolme kogumiskraavi Betooni, Kelluka ning Oblika tänavate ääres ning immutatakse pinnasesse. Liigvee probleeme linnaosas ei esine.

Kaardianalüüsi alusel saab Sompalinnosa sadevete ärajuhtimiseks tulevikus kasutada eesvooluna linnaosa kagupiirilt algavat kuivenduskraavi, mis suundub Jõhvi vallas asuvasse Kohtla jõkke.

Üldplaneeringu Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaardile (kaart nr. 3) on kantud eelnimetatud eesvool. Liitumise sobivad kohad ja magistraaltrasside kulgemine tiheasustusaladeni ja nende sisese probleemi lahendamine vajab juba konkreetsemaid geodeetilisi mõõdistustöid ja projekteerimist.

Kuna nimetatud eesvool asub väljaspool Sompalinnosa territooriumi siis vajab probleemi lahendamine naaberomavalitsuse kaasamist.

Formatted: Font: 10 pt

4.1.3 Tuletõrje veevõtukohad

Tuletõrje veevõtukohad on kantud Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaardile (kaart nr. 3). Uute elamu- ja tootmismaade arendamisel on koos veevarustuse planeerimisega vajalik planeerida ka uued tuletõrje veevõtukohad.

4.1.4 Elekter

Elektrivarustuse, gaasi- ja soojatorustike kaardile (kaart nr. 2) on kantud olemasolevad kõrge- ja keskpingeliinide ning kaablite trassid ja alajaamad.

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

Tootmisalade arendamisel on valdavalt võimalik kasutada olemasolevate alajaamade võimsusi. Alade arendamise käigus koostatavate detailplaneeringutega tuleb täpsustada perspektiivsed vajalikud võimsused ja sellest tulenevalt vajadusel planeerida ka uute alajaamade asukohad.

4.1.4 Side

Telefoni- ja andmeside areng toimub vastavalt erinevate teenust pakkuvate ettevõtete arengusuundadele.

Sidevõrguga on nõrgalt varustatud enamused aiandussuvilate piirkondadest. Nende alade sidevõrgu arendaja saab vajadusel kaablid paigutada olemasolevate tänavate koridoridesse.

4.1.5 Soojusvarustus

Kaugkütteseaduse alusel määratud kaugküttepiirkonna moodustab Sompalinnosa Kohtla-Järve Linnavalikogu määrusega nr. 88 22.detsembrist 2004.a. kogu Sompalinnosa 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 kasutada ka alternatiivseid küttelehendusi.

Ühe võimalusena Ahtme linnaosa varustamiseks kaugküttega on kavandatud magistraalsoojatranss ühendamaks Kohtla-Järve Soojuselektrijaama Ahtme linnaosaga. Perspektiivne trass kulgeb Järve linnaosast läbi Sompalinnosa paralleelselt linnaosa läbiva raudteega. Trassi ehitamise korral on võimalik seda kasutada ka Sompalinnosa elamumaade varustamiseks kaugküttega. Kaugkütte trassid on kantud Elektrivarustuse, gaasi- ja soojatorustike kaardile (kaart nr. 2)

4.1.6 Gaasivarustus

Üldplaneeringu koostamise ajal Sompalinnosas gaasivõrk puudub.

Elektrivarustuse, gaasi- ja soojatorustike kaardile (kaart nr. 2) on kantud perspektiivse gaasi magistraaltrassi asukoht. Lokaalvõrgu kavandamise korral tuleb trassid paigaldada võimalusel tänavakoridoridesse.

Tootmisalade varustamisel gaasiga lahendatakse gaasitrasside täpne paiknemine detailplaneeringute koostamise käigus. Magistraalvõrkudele tuleb rida koridoreid perspektiivsete tänavate liiklusmaal alade detailplaneeringute või siis tänavate projekteerimise käigus.

4.2 Teed ja liiklusskeem

4.2.1 Teed ja tänavad

Sompalinnosa omab hästi väljakujunenud ning stalinistlikule linnaehitusele iseloomulikke teljelisi tänavatevõrku. Linnosa peatänavateks on kirde-edelasuunalised Ülase ja Aruserva tänavad ning neid ühendavad Kanarbiku, Kannikese ja Kelluka ning Betooni ja Terase tänavad. Linnosa läänepiiril asub Kohtla-Järve – Mäetaguse maantee, mille kaudu on linnosa ühendatud Järve linnosaga ja sealtkaudu Tallin-Narva maanteega ja kogu ülejäänud Eestiga ning laiemalt nii Euroopaga, kui ka Venemaa loodepiirkonnaga.

Üldplaneeringuga ei kavandata olulisi muudatusi linna tänavatevõrgus.

Uute elamualade ja aiandussuvilate elamumaadeks muutmise käigus tuleb kavandada nende tänavate optimaalne struktuur – kavandada tuleb tänavate hierarhiline süsteem (põhitänavavõrk, kõrvaltänavad ja ligipääsud)

Olemasolevad ja perspektiivsed teed ning riigimaanteed kaitsevööndid piirangualana on kantud Maakasutuskardile (kaart nr. 1). Riigimaanteed loetelu on esitatud lisas nr 1.

4.2.2 Kergliiklusteed

Tulenevalt linnosa tänavate väikesest liikluskoormusest ning hästi väljakujunenud tänavavõrgust koos kõnniteedega ei ole Sompas vajalik kavandada eraldiseisvat kergliiklusteede võrgustikku.

Tänavate rekonstrueerimise käigus tuleb luua võimalused kergliikluse ohutuks toimimiseks.

Linnosa tihedamalt asustatud elamuala sidumiseks läänepoolse puhke ja virgestusalaga kavandati kergliiklustee rajamine, mis oleks talvel kasutatav suusarajana.

4.2.3 Raudteed

Sompalinnosa läbib Eesti Põlevkiviraudteele kuuluv Järve ja Ahtme linnaosad ühendav raudtee. Kuna Ahtme linnaosa üldplaneeringuga kavandatakse Ahtme-Jõhvi raudtee likvideerimine, võib linnaosa läbiva raudtee kasutus suurenedada.

Lähim reisirongi kasutamisevõimalus avaneb Kohtla asulas ja Jõhvi linnas, millel on ühendus Narva ja Tallinnaga. Käesoleva üldplaneeringuga reisijateveo arendamist raudteel ette ei nähta, kuid arvestatakse selle võimalusega liinil Ahtme-Sompalinnosa-Järve. Eelkõige võib see vajadus tekkida Ida-Viru tööstuslinnastu sisetranspordiskeemi arendamisel.

Tootmisalade arendamisel saab raudteeühendust kasutada ühe alade atraktiivsust tõstva elemendina.

4.2.4 Ühistransport

Sompalinnosas toimivad ühistranspordiliinid on kantud Bussiliinide kaardile (kaart nr. 7).

Uusi marsruute üldplaneeringuga ei kavandata.

4.2.5 Parkimine

Parkimine elamualadel tuleb lahendada detailplaneeringute käigus ja valdavalt kruntide piires. Korruselamute maade siseselt tuleb parkimisprobleemid lahendada teemaplaneeringuga.

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

4.2.6 Tänavavalgustus

Enamus Sompalinnosast omab rahuldavat tänavavalgustust, mis on esitatud Tänavavalgustuse kaardil (kaart nr. 4).

Kõige halvemas olukorras on aiandussuvilate piirkondade tänavavalgustus. Püsielanike arvu kasvades tuleb rajada kaasaegne tänavavalgustus ka siin. Sobiv oleks seda teha koos tänavatevõrgu rekonstrueerimisega.

Sompalinnosa klubi tagusele pargialale tuleb rajada koos pargi väljaehitamisega ka tänavavalgustus.

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

4.3 Kuritegevuse riskide vähendamine

Kuritegevuse ennetamiseks on vajalik luua kvaliteetne elukeskkond, kus tekitab peremehetunne ja hooliv suhtumine ümbritsevasse. Kogu linnaosa kavandamisel on lähtunud ühistunnet ja sotsiaalsete kontrolli tekitava väikelinna õhustiku loomisele. Üheks olulisemaks ja samas ka kõige odavamaks turvalisuse tõstmise viisiks on naabrivalve piirkondade loomine.

Turvalisuse tõstmine on võimalik ka läbi detailplaneeringute koostamise. Selleks tuleks silmas pidada alljärgnevaid 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 piirde, mis eristavad avaliku ruumi ja eravalduse, korrastades sellega elanike vahelisi suhteid ning tugevdades omanikutunnet.

5. Maade munitsipaliseerimise ja sundvõõrandamise ostmise vajadused

Planeeringulahenduse väljatöötamise käigus ei ilmnenu kohest vajadust maade sundvõõrandamiseks.

Vajalik on alata maade munitsipaliseerimine linnale kuuluvatele või tulevikus rajatavatele objektidele teenindusmaade määramiseks. Munitsipaliseerimist vajavad maad on esitletud kaardil nr. 5

6. Ettepanekud muudatuste sisseviimiseks maavarade registrisse.

Linnakeskkonna turvalisuse tagamiseks on otstarbekas arvata maavarade registrist välja Sompa linnaosa all asuvad Eesti põlevkivimaardla Sompa kaevälja varud, kuna ohutu kaevandamistöõde läbiviimine nendel aladel oleks majanduslikel põhjustel ebamõistlik.

7. Üldplaneeringu rakenduskava

7.1 Vajalikud arengudokumendid

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

Linnaosa tasakaalustatud arengu saavutamiseks on vajalik koostada järgmised planeeringud ja sektorarengukavad:

- **Miljööväärtuslike alade teemaplaneering**, mille käigus täpsustatakse alade piire ja objektide loetelu, kirjeldatakse nende väärtused ja määratakse konkreetsemad kaitsemeetmed ning tegevused nende realiseerimiseks.
- Jäätmekava
- **Detailplaneeringud uutele elamualadele k.a aiandusmaad.**

7.2 Seiremeetmed üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandest

Kohtla-Järve linna Ahtme ja Sompalinnosade üldplaneeringuga kavandatud tegevuste reaalse keskkonnamõju hindamiseks on vajalik perioodiliselt läbi viia keskkonnakomponentide kvaliteedi seire. Lähtudes *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest* on KSH aruandega kinnitatud seiremeetmed strateegilise planeerimisdokumendi elluviijale, so kohalikule omavalitsusele järgimiseks kohustuslikud. Seiremeetmete rakendamiseks vajalike kulutuste vähendamiseks on otstarbekas rakendatavad seireprogrammid siduda juba toimiva riikliku seireprogrammiga. Kogutud seireandmed tuleb perioodiliselt koondada ning võrrelda neid varem kogutud andmetega. Kui seireandmete analüüsil ilmneb mõne keskkonnakomponendi kvaliteedi oluline halvenemine võrreldes eelnevate perioodidega, tuleb teostada täiendav kontroll ning rakendada meetmeid negatiivse mõju vältimiseks või leevendamiseks.

Looduskeskkonna kvaliteedi hindamiseks on soovitatav keskkonnaseire korraldamisel hinnata järgnevaid indikaatoreid:

VÄLISÕHK

- liiklusest ja tööstusest tulenev õhusaaste, eelkõige elamupiirkondade lähedal (välisõhu saastelubadega ettevõtted; maantee-äärsete uusarenduste planeeringute raames välisõhu kvaliteedi hinnang)
- elanike kaebused seoses ettevõtete tegevusega

PINNA- JA PÕHJAVESI

- joogivee kvaliteet (regulaarsed analüüsid, radionukliidide sisaldus) veekogudesse suunatav heitvesi ning veekvaliteet
- ühiskanaliseerimise osatähtsus (ühiskanaliseerimise ühendatud vs lokaalse puhastiga majapidamiste arv)
- reovee puhastamisvõime arv ja reoveepuhastitisse üleantud reovee kogus

Kohtla-Järve Linnavalitsus

- puurkaevude reaalse kasutuse ja seisundi kindlakstegemiseks tuleb ptk-s 6.8 loetletud puurkaevud üle vaadata ja nende seisund kindlaks määrata

PINNAS

- teostada radooniuring, et välja selgitada radooni sisaldus õhus ning lähtudes sellest rakendada meetmeid radooniohutu hoone projekteerimiseks
- altkaevandatud alade seisund ja stabiilsus

JÄÄTMEAJANDUS

- nn isetekkeliste jäätmeladestuspaikade perioodiline kontroll
- jäätmekogumispunktide arv ja tühjendamissagedus ning korraldatud jäätmeveoga liitunute arv

HALJASALAD JA LOODUSLIK MITMEKESISUS

- uued hoonestusalad roheline võrgustiku aladel
- kaitsehaljastus ja puhveralad tööstus- ja tootmispiirkondades

Sotsiaalse keskkonna osas ei ole võimalik esitada üheseid seiremeetmeid ning mõõdetavate indikaatorite piirmäärasid. Ometi soovib KSH töörühm välja tuua tähelepanu vajavad valdkonnad, mille arengule tuleb tähelepanu pöörata üldplaneeringu regulaarsel ülevaatamisel, tagamaks kvaliteetset elukeskkonda:

- esmatarbeteenuste olemasolu olemasolevates ja rajatavates elumupiirkondades;
- toimiva ja elanikearvule vastava puhkealadevõrgustiku olemasolu. Tähelepanu tuleb pöörata nii asumite sisestele pargialadele kui suurematele looduslikele piirkondadele asulate läheduses;
- kergliiklusteede kogupikkus, erinevate piirkondade omavaheline ühendatus ning ühendused lähedalasuvate kohalike keskustega
- ühistransport – elanike rahulolu, reaalne kasutatavus

Piirkonna üldiste ruumilise arengu suundade kaasajastamiseks on oluline üldplaneeringu iga-aastane ülevaatus. Juhul kui arengusuunad on oluliselt muutunud, on vajalik algatada üldplaneeringu muutmine.

Kaardid

Kaart nr. 1 – Maakasutus

Kaart nr. 2 – Elektrivarustus, Gaasi- ja soojustorustik

Kaart nr. 3 – Vee- ja kanalisatsioonitorustik

Kaart nr. 4 – Tänavavalgustus

Kaart nr. 5 – Munitsipaliseeritavad maad

Kaart nr. 6 – Spordirajatiste maad

Kaart nr. 7 – Bussiliinid

Kaart nr. 8 – Maardlad

Lisa nr 1. Sompalinnosasse jäävate riigimaanteedete loetelu

Tee nr	Tee nimetus	Algus km	Lopp km	Pikkus	Perspektiivne liiklussagedus
1301	JÕHVI - EREDA	0	330	330	450
13101	JÕHVI - EREDA	6572	9201	2629	1354,5
13126	KOHTLA-JÄRVE - MÄETAGUSE	6927	8505	1578	2077,5