



KOHTLA-JÄRVE LINNA ORU LINNAOSA ÜLDPLANEERING

KOHTLA-JÄRVE LINNA ORU LINNAOSA ÜLDPLANEERING

SELETUSKIRI

OÜ Hendrikson&Ko
Raekoja plats 8
51004 Tartu
<http://www.hendrikson.ee>
hendrikson@hendrikson.ee



Hendrikson & Ko

Kohtla-Järve Linnavalitsus
Keskallee 19, Kohtla-Järve
30395 Ida-Virumaa
<http://www.kohtla-jarve.ee>
linnavalitsus@kjl.lv.ee



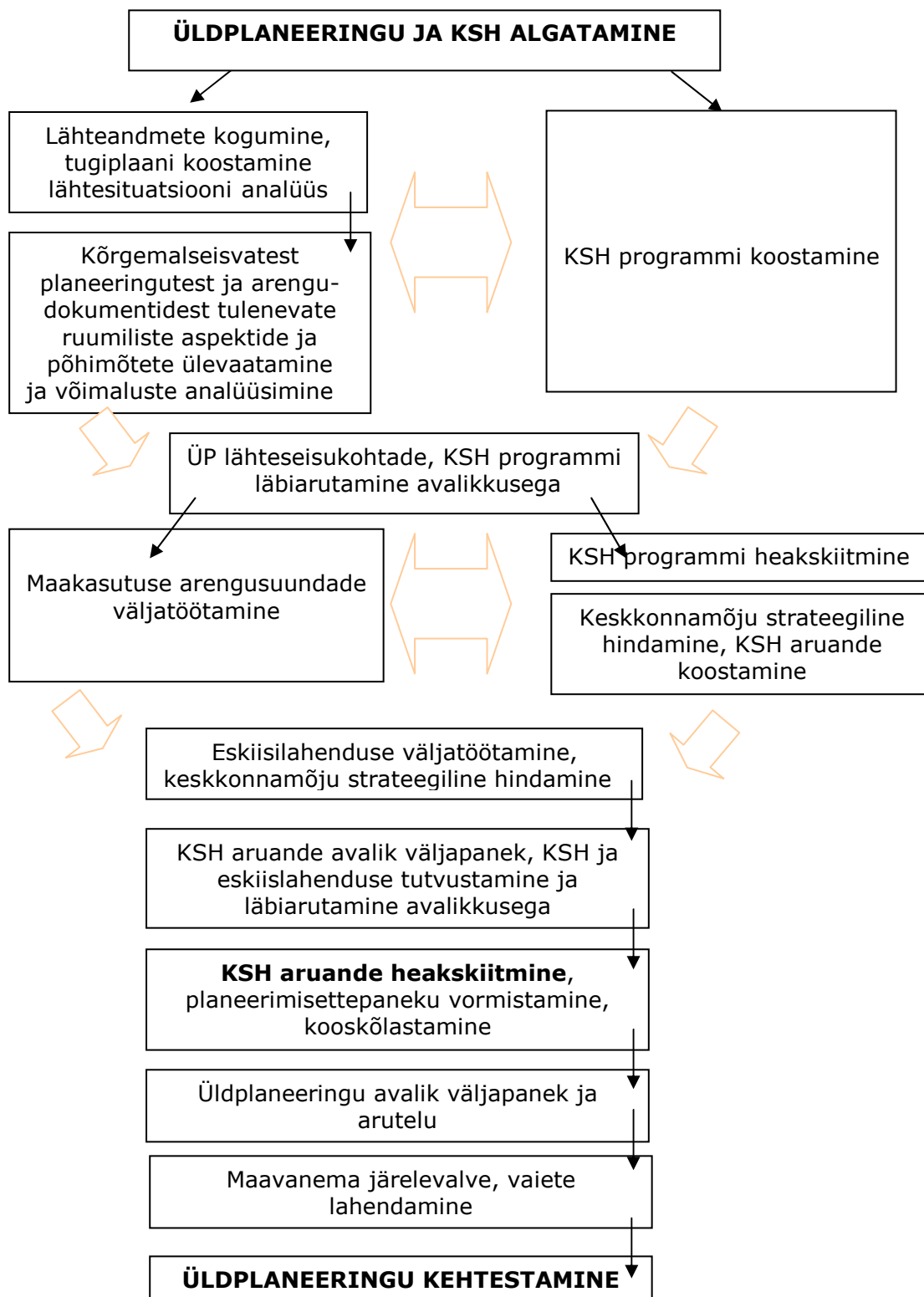
Sisukord

SISUKORD.....	3
1 ORU LINNAOSA ÜLDPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	6
2 ORU LINNAOSA RUUMILISE ARENGU SUUNDUMUSED	8
2.1 Kohtla-Järve linna arengustrateegia ja visioon	8
2.2 Oru linnaosa keskkonnaväärtused.....	8
2.3 Oru linnaosa pikaajalised arengueesmärgid	9
2.4 Oru linnaosa ruumilise arengu suundumused.....	9
3 MAAKASUTUSE PÕHIMÕTTED. ÜLEVAADE ÜLDPLANEERINGUST MAAKASUTUSE JUHTOTSTARVETE KAUPA	12
3.1 Maade reserveerimise põhimõtted.....	12
3.2 Elamumaa.....	12
3.3 Ärimaa.....	14
3.4 Tootmismaa	15
3.5 Üldkasutatava hoone maa	16
3.6 Haljasala ja parkmetsa maa.....	17
3.7 Kaitsehaljastuse maa	17
3.8 Puhke- ja virgestusmaa	18
3.9 Teemaa ja liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa	18
3.10 Looduslik haljasmaa.....	20
3.11 Tehnoehitiste maa	20
4 ÜLEVAADE ÜLDPLANEERINGUST TEEMADE LÖIKES.....	21
4.1 Roheline võrgustik.....	21
4.2 Tehniline infrastruktuur.....	21
4.2.1 Vesi ja kanalisatsioon.....	21
4.2.2 Elekter	22
4.2.3 Soojusvarustus	23
4.2.4 Gaasivarustus.....	23
4.2.5 Jäätmemajandus.....	23
4.3 Teed ja liiklusskeem	24
4.3.1 Teed ja tänavad	24
4.3.2 Kergliiklusteed	24
4.3.3 Raudteed.....	25
4.3.4 Ühistransport.....	25
4.3.5 Parkimine	25
4.3.6 Tänavavalgustus	26
5 HALDUSÜKSUSTE VAHELISE PIIRI MUUTMINE	27
6 KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMINE	28
7 ÜLDPLANEERINGU RAKENDUSKAVA	29
LISA. HALDUSÜKSUSTE VAHELISE PIIRI MUUTMISE ETTEPANEK	30
KAARDID	31



Sissejuhatus. Ülevaade üldplaneeringu koostamise protsessi

Üldplaneeringu väljatöötamine toimus järgneva põhimõttelise skeemi alusel:



Samaaegselt Oru linnaosa üldplaneeringu koostamisega toimus Kukruse linnaosa üldplaneeringu koostamine. Linnaosades on viidud läbi ühine avalik planeeringuprotsess, kus põhilahenduste väljatöötamine on toimunud linnavalitsuse spetsialistide, volikogu liikmete, ettevõtete esindajate ja linnaelanike poolt.

Protsessi kaasati Hendrikson & Ko OÜ konsultandid.

Oru linnaosa üldplaneeringu koostamise esimeseks etapiks oli lähteandmete kogumine ja analüüs, et saada ülevaade planeeringuala sotsiaal-, kultuurilistest-, majanduslikest- ja looduslikest eeldustest ja eripäradest ning lahendamist vajavatest probleemidest. Samuti töötati läbi üldplaneeringu põhilahenduse andvad kõrgemalseisvad arengudokumendid ja õigusaktid, mis koos hetkeolukorra analüüsiga on aluseks Kohtla-Järve linna Oru linnaosa üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisele ning keskkonnamõju strateegilisele hindamisele. Planeeringu koostamise esimesest etapist annab ülevaate köide „Kohtla-Järve linna Oru linnaosa lähtesituatsiooni analüüs”.

Paralleelselt üldplaneeringu koostamisega viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine. KSH aruanne Oru ja Kukruse linnaosa üldplaneeringute osas on koondatud ühte köitesse „Kohtla-Järve linna Oru ja Kukruse linnaosade üldplaneeringute protsessi ja planeeringute keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne”, mis samas annab põhjaliku ülevaate üldplaneeringute koostamise protsessist.

Planeerimise ja hindamise etapi tulemused on koondatud käesolevasse köitesse „Kohtla-Järve linna Oru linnaosa üldplaneering. Seletuskiri”, mis käsitleb ruumilise arengu põhimõtteid ning maa- ja veealade üldiseid maakasutamise- ja ehitustingimusi.

Kõik planeeringuprotsessi lisamaterjalid on koondatud lisade köitesse „Kohtla-Järve linna Oru linnaosa üldplaneering. Lisad”, mis sisaldab planeeringu koostamise ja menetlemise käiku ning protsessi dokumentatsiooni.



1 Oru linnaosa üldplaneeringu lähteseisukohad

Alljärgnevad lähteseisukohad koostati kehtiva Kohtla-Järve arengukava, üldplaneeringu koostamise käigus läbiviidud olemasoleva olukorra analüüsi, ametkondade poolt esitatud lähteseisukohtade, 05. septembril 2007 toimunud linnavalitsuse spetsialistide töögrupi töökoosoleku ja 12. märtsil 2008 toimunud avaliku arutelu põhjal.

Kohtla-Järve linna Oru linnaosa üldplaneeringu põhiülesanded tulenevad *Planeerimisseaduse* § 8 lõikest 3.

Üldisest aspektist

- Määratleda Kohtla-Järve linna Oru linnaosa territooriumi sotsiaal-majanduslikud arengusuunad
- Seada säästva ja tasakaalustatud arengu tingimused
- Korraldada keskkonnamõju strateegiline hindamine

Elanikkond

- Luua eeldused elanikkonna suurenemiseks

Maakasutus

- Määrata perspektiivsed elamumaad mitmekesistades elamispinna valikut
- Määrata perspektiivsed ettevõtluspiirkonnad ning kavandada ettevõtluskeskkond, mis ei kahjusta elu- ja puhkekeskkonda
- Analüüsida parkide ja haljasalade vajadust ning määrata nende perspektiivsed asukohad
- Analüüsida Oru linnaosa ja Toila valla (Konju küla) vahelise halduspiiri muutmist ning vajadusel esitada ettepanek piiri muutmiseks

Linnamajandus

Teed, tänavad ja ühistransport

- Planeeritavad uued elamu- ja puhkepiirkonnad ühendada olemasoleva tänavavõrguga
- Kavandada kergliiklusteede võrgustik nii, et nende ristumisel maanteega on tagada sõidu sujuvus ja liiklusohutus
- Analüüsida ühistranspordi sagedust
- Vajadusel siduda aiandusühistute piirkond (Toila vallaga halduspiiri muutmise korral) linnaosa tänavatevõrguga, tagades teede rekonstrueerimise võimalused

Veevarustus ja kanalisatsioon

- Uued arendatavad alad linnaosas liita vee- ja kanalisatsioonivõrguga
- Vajadusel määrata perspektiivsete põhitrasside asukohad
- Määrata reovee kogumisala piir
- Analüüsida tsentraalse kanalisatsiooni ja veevarustuse laiendamist praegusele aiandusühistute territooriumile (halduspiiri muutmise korral)



Soojamajandus

- Täpsustada kaugküttepiirkond
- Arvestada võimalusega arendatavad alad liita kaugküttevõrguga
- Uute arendatavate alade planeerimisel arvestada maagaasi kasutamise võimalustega

Elektrivarustus

- Arvestada võimalusega varustada planeeritavad alad sideteenuste, elektrienergia ja tänavavalgustusega
- Määrata täiendava tänavavalgustuse rajamise vajadus
- Võimalusel vältida täiendavate õhuliinide rajamist

Elamumajandus

- Tagada võimalus uute elamumaade arendamiseks mitmekesistades elamispinna valikut
- Elamumaadele määrata konkreetset, antud ümbruskonnaga sobivad ehitustingimused
- Lahendada parkimine ja liikluskorraldus
- Tagada laste mänguväljakute olemasolu
- Määrata lemmikloomade jalutamise piirkonnad

Ettevõtlus

- Määrata äri-, kaubandus- ja tootmistegevuseks vajalike maade asukohad
- Endise AS Oru turbatööstuse maa-ala korrastamise eesmärgil suunata piirkonda tootmis- ja äritegevus, millega ei kaasne kahjulike mõjude kandumist elu- ja puhkepiirkonda
- Kaardistada turismialast väärtust omavad objektid ja territooriumid (nende olemasolul)

Haridus, kultuur, sport ja vaba aja veetmine

- Analüüsida ja vajadusel täpsustada haridusasutuste maakasutus tulevikus
- Analüüsida ja vajadusel reserveerida täiendavalt maad laste mänguväljakute rajamiseks, vabas õhus viibimiseks ja sportimiseks
- Analüüsida kultuuritegevuse ja kolmanda sektori maakasutust ja vajadusel reserveerida selleks otstarbeks maad

Tööhõive

- Tööhõive suurendamiseks tagada üldplaneeringu koostamisega tingimused transpordiskeemi arenguks, võimaldamaks töötamist ka väljaspool linnaosa

Pargid ja rohealad

- Tagada haljasalade ja parkmetsa säilimine

Miljööväärtuslikud hoonestusalad

- Määrata miljööväärtuslikud hoonestusalad ja objektid (nende olemasolul), seada nende kaitse- ja kasutustingimused



2 Oru linnaosa ruumilise arengu suundumused

2.1 Kohtla-Järve linna arengustrateegia ja visioon

Kohtla- Järve linna arengustrateegia aastateks 2006-2016 sätestab: linna arengu eesmärgiks olla inimkeskne, haridust, kultuuri ja sporti väärtustav, koostööle ja avatusele orienteeritud, tasakaalustatud arenguga ja konkurentsivõimeline linn Eestis.

Visioon - 2016. aastaks on Kohtla-Järve:

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

2.2 Oru linnaosa keskkonnaväärtused

Oru linnaosa on rajatud turbatootmisettevõtte töölisasulana 1960-ndatel aastatel ning alates 1994. aastast kuulub linnaosana Kohtla-Järve linna koosseisu. Linnaosa suurimaks väärtuseks on paiknemine looduskauni männi- ja kasemetsa all, mis loob linnaosast hea mulje ja meeldiva elukeskkonna. Meeldiva ja kvaliteetse elukeskkonna kujunemisele on samavõrd positiivselt mõjunud erineva iseloomuga piirkondade paiknemine linnaruumis – idaosas korruselamutest koosnev elamurajoon seda teenindava üldkasutatava linnaruumiga, lääneosas endise turbatootmisettevõtte tööstushooned ning puhastusseadmed ja settebasseinid.

Linnaosas nn turismiobjektid ja vaatamisväärsused puuduvad. Eelkõige omab linnaosa väärtust meeldiva ja looduslähedase elukeskkonnana, mille edasiarendamine elamu-, puhke- ja keskkonnasõbraliku ettevõtluspiirkonnana on oluline elanikkonna juurdekasvu ja linnaosa jätkusuutlikkuse tagamiseks.



2.3 Oru linnaosa pikaajalised arengueesmärgid

Kohtla-Järve linna arengukavast ja visioonist tulenevalt sõnastati Oru linnaosa arengueesmärgid:

- Tagada kvaliteetne elukeskkond. Ruumilises arengus lähtuda selgelt eristuva iseloomuga piirkondade paiknemisest linnaruumis
- Peatada elanike arvu langus. Luua võimalused uute elamumaade arendamiseks mitmekesistades elamispinna valikut
- Toetada ettevõtluse arengupotentsiaali. Luua võimalused endise Oru turbatootmisterritooriumi maa-alal keskkonnasõbraliku (inim- ja looduskeskkond) ettevõtluse arenguks
- Tagada esmatasandi teenuste kättesaadavus elukoha lähedal. Luua võimalusi elukondlike teenuste pakkumiseks linnaosa ja selle lähiümbruse elanikele

2.4 Oru linnaosa ruumilise arengu suundumused

Kohtla-Järve linna Oru linnaosa ruumilise arengu puhul tuleb esmatähtsaks pidada linnaosa aedlinnalist iseloomu. Oluline on tagada esmatarbeteenuste ja töökohtade kättesaadavus kohapeal ning kiire ja mugav ühendus teiste linnaosade ja oluliste tõmbekeskustega.

Oru linnaosa ruumilise arengu suunad väljendavad kokkulepet sellest, kuidas linnaosa territooriumit edasi arendada. Ruumilise arengu põhimõtted on nii mõneski mõttes olulisemad kui üldplaneeringu maakasutuskaart, kuna üldiseid arengusuundi ja -põhimõtteid on võimalik järgmiseks aastakümneks paremini prognoosida, kui konkreetse maa-ala arendamist või funktsiooni muudatust. Seega üldplaneeringu järgimisel on oluline eelkõige mitte minna vastuollu ruumilise arengu põhimõtetega, mõni väiksem erinevus aga reaalse elu ja perspektiivse maakasutusplaani vahel ei tähenda üldplaneeringu muutmist.

Oru linnaosa ruumilise arengu suunad väljendavad Kohtla-Järve linna arengukavas ning töörühmas väljaselgitatud tulevikunägemusest. Ruumiliste arengusuundade alusel töötati välja linnaosa üldplaneeringu lahendus – maa- ja veealade üldised arenduspõhimõtted ning kasutamise- ja ehitustingimused.



Oru linnaosa ruumiline areng lähtub kaasaegse multifunktsionaalse aedlinna põhimõtetest ja selgelt eristuva iseloomuga piirkondade paiknemist linnaruumis – idaosa kui elamu- ja puhkepiirkond ning lääneosa kui tootmis- ja ettevõtluspiirkond. Linnaosas kujundatakse välja avalik ruum ning tagatakse esmatarbeteenuste kättesaadavus (ühiskondlikud hooned, kaubandus-teenindus, vaba aeg jne). Tagatakse pargialade ja puhkealade olemasolu puhkuse ja vaba aja veetmise võimaldamiseks. Turvalisuse ja liiklusohutuse tagamiseks kavandatakse kergliiklusteede võrgustik, võimaldades liiklemist erineval kasutusotstarbel kas suunal kodu – lasteaed – kool – töökoht – kodu või liiklemist vabal ajal.

Ruumilise arengu põhimõtted peamiste funktsioonide lõikes

Elamumaad

Linnaosale on omane madaltihe asustumuster - olemasolevad korruselamud on kuni 5 korruselised. Uuselamualade korruselisuse ja elamutüüpide määramisel on aluseks linnaosa aedlinnaline iseloom ning eesmärk tagada linnaosa elanikele kvaliteetne elukeskkond läbi asustusstruktuuri väärtustamise ja mitmekesistamise.

Linnaosa elamuarendus toimub pere- ja ridaelamute ning korterelamute rajamise näol Lagedi-Oru kõrvalmaanteest ja Briketi tänavast idasuunas, kuhu tootmistegevust ei kavandata.

Äri- ja tootmistaad

Olemasolevad ärimaad Virmalise tn ja Lagedi-Oru kõrvalmaantee ristumiskohas säilivad. Esmatarbeteenuste kättesaadavuse parandamiseks antakse võimalus arendada keskkonnasõbralikku väikeettevõtlust ka elamupiirkonnas, mille tarbeks reserveeritakse maa-ala linnaosa kaguosas. Äriplane tegevus, mis oma mahu ja iseloomu poolest ei sobi elamupiirkonda, suunatakse tootmisterritooriumile linnaosa läänepiirkonnas.

Kogu tootmistegevus suunatakse Briketi tn ja Lagedi-Oru kõrvalmaanteest läänesuunas, kusjuures lubatud on üksnes tootmistegevus, mis ei too kaasa elukeskkonna kvaliteedi halvenemist elu- ja puhkepiirkonnas, st tootmistegevusega kaasneda võivad mõjud ei tohi väljuda krundi piirest. Transpordivood tootmispiirkonda, sh endise Oru turbatootmisettevõtte territooriumile, suunatakse linnaosa loodeosas asuva tee mööda, mis vähendab transpordiga kaasnevat mõju elu- ja puhkepiirkonnale ning tagab liiklusohutuse linnaosa keskteljel, Lagedi-Oru kõrvalmaanteel.

Hasartmänguseaduses lubatud hasartmängude korraldamine linnaosa territooriumil ei ole lubatud.

Puhkealad ja üldkasutatavad hooned

Oru linnaosa asub looduslikult kauni männimetsa all, mis loob meeldiva elukeskkonna. Selle hoidmiseks ja säilitamiseks on oluline kõrghaljastust maksimaalselt säilitada (välja arvatud juhul, kui väärtusliku kõrghaljastuse vähendamine on vajalik liiklusohutuse tagamiseks). Linnaosa puhkevõimalused



tagatakse haljas- ja pargialade ning spordi- ja mänguväljakute määratlemise kaudu. Linnaosa eri piirkondades asuvad puhkealad seob ühtseks tervikuks kavandatav kergliiklusteede võrgustik. Üldkasutatav puhkeruum, sh laste mänguväljakute olemasolu, tuleb tagada ka linnaosa kaguosas asuva elamumaa väljaarendamisel, mis loob võimaluse elukoha lähedal puhata ja vabas õhus viibida.

Üldkasutatavad hooned säilivad, vajadusel täpsustub nende kasutusfunktsioon tulevikus.

Teed ja liiklusskeem, parkimine

Linnaosa liiklusskeemis pööratakse olulist tähelepanu kergliiklusteede võrgustiku väljaarendamisele. Kergliiklusteede kaudu seotakse elamumaad ühiskondlike hoonete, puhkealade ning olemasolevate ja loodavate töökohtadega. Linnaosa oma suurusest tulenevalt on sobilik jalgsi või rattaga läbimiseks, mis võimaldab kergliiklejal liiklemist suunal kodu – lasteaed – kool – kauplus – teenindus – töökoht - kodu või liiklemist vabal ajal. Linnaosa keskeljel Lagedi-Oru kõrvalmaantee ja Briketi tn piirkonnas tuleb rakendada tänapäevaseid liikluse rahustamise võtteid.

Liikluskorralduslikult tuleb liiklusohutuse tagamiseks linnatänavad renoveerida (vajadusel laiendada, et tagada ohutu liiklemine) ning tagada kergliiklusega juurdepääs ka perspektiivsele äri- ja tootmispiirkonnale linnaosa lääneosas.

Parkimiskohtade defitsiidi vähendamiseks reserveeritakse maa-alad parklate rajamiseks Kase tn olemasolevate korterelamute piirkonda. Pereelamute rajamisel tuleb parkimine tagada omal krundil. Äri- ja tootmistegevuse kavandamisel tuleb parkimine tagada äri-või tootmisettevõtte territooriumil arvestades kehtivaid norme.



3 Maakasutuse põhimõtted. Ülevaade üldplaneeringust maakasutuse juhtotstarvete kaupa

3.1 Maade reserveerimise põhimõtted

Üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate ja perspektiivsete ressursside parima kasutusviisi. Selleks määratakse üldplaneeringu kaardil vastavaid leppemärke¹ kasutades osadele maa-aladele nt pereelamu maa, korterelamu maa, tootmismaa vms juhtotstarve. Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise **valdav otstarve** - näiteks võib pereelamu või korterelamu maaks määratud alale üldplaneeringu järgi planeerida ka ala teenindamiseks vajalikke kaubandus-teenindushooneid. Üldplaneering kavandab maakasutust üldisel tasemel, maa-alade täpne funktsioonide jaotus ja sellest tulenev tehnilise infrastruktuuri lahendus määratakse detailplaneeringu või projektiga. **Üldplaneeringu kehtestamisega ei muudeta koheselt praegust maa-alade sihtotstarvet ja funktsiooni, maaomanik saab maa-ala kasutada praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib. Üldplaneeringuga ei muudeta omavalitsuse poolt enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuid.** Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub läbi detailplaneeringute. Arendustegevusel on kohustuslik arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi.

Linnaosa territooriumil on arendus- ja ehitustegevuse aluseks detailplaneering, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik *Planeerimisseaduse* § 3 lõikest 2 nimetatud juhtudel.

Üldplaneeringu muutmise

Planeerimisseaduse kohaselt võib detailplaneering sisaldada põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Juhul, kui detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut, ei tohi detailplaneeringu koostamise tellimist üle anda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule.

Kui kehtestatav detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut ja maavanem on järelvalve käigus muudatustega nõustunud, kannab kohalik omavalitsus pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatused üldplaneeringusse.

3.2 Elamumaa

Elamumaa jaguneb üldplaneeringu kohaselt kaheks: **pere- ja ridaelamu maa (EV)** ning **korterelamu maa (EK)**.

¹ „Planeeringute leppemärgid“, Keskkonnaministeeriumi 2002



Pereelamu on krundil paiknev ühe korteriga elamu.

Ridaelamu on korteritest koosnev elamu, mille igal korteril on oma sissepääs maapinnalt.

Pere- ja ridaelamu maale võib ehitada pere- ja ridaelamuid. Lubatud on maksimaalselt 6 korteriga ridaelamud.

Korterelamu on korteritest koosnev elamu. Käesoleva planeeringu tähenduses 2 ja enam korrusega, 4 ja enama korteriga ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu. Korterite arvuks elamus loetakse hoone valmimisjärgne korterite arv.

Korterelamu maale võib ehitada 2 kuni 5 korruselisi korterelamuid.

Elamumaa reserveerimine

Arvestades linnaosa arenguvisioni ning linnaosa ruumilise arengu suundumusi reserveeritakse täiendavalt elamumaad:

- Pere- ja ridaelamu maa linnaosa kaguosas Briketi tn idasuunas
- Pere- ja ridaelamu maa Kesk tn põhjasuunas
- Korterelamu maa Kesk tn lõunasuunas
- Korterelamu maa Kase tn lõunasuunas
- Garaažide maa-alad linnaosa ida-kaguosas

ELAMUMAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- ❑ Olemasolevad elamumaad säilivad. Linnaehitusliku keskkonna kujundamiseks tuleb elamumaid kavandada olemasolevate elamumaade laiendusena selleks sobivatel aladel
- ❑ Mitmekesistamiseks elamispinna valikut lubatakse rajada pere-, rida- ja korterelamuid
- ❑ Korterelamute rajamine on lubatud üksnes korterelamu maal
- ❑ Virmalise tn 1, 3 ja Kesk tn 8, 10 kruntidele võib rajada üksnes korterelamuid
- ❑ Keskkonnakaitselistest kaalutlustest tulenevalt tuleb elamumaad ühendada vee- ja kanalisatsioonivõrguga
- ❑ Sõidetavuse parandamiseks ja liiklusohutuse tagamiseks tuleb arendatavate alade väljaarendamisel arvestada teemaa määramise vajadusega tänavavõrgu laiendamiseks ja kergliiklustee rajamiseks
- ❑ Esmatarbeteenuse kättesaadavuse parandamiseks ja väikeettevõtluse soodustamiseks linnaosa sees, samuti töökohtade loomiseks elukoha lähedal, on vajadusel lubatud anda elamumaadele ärimaa kõrvalotstarve selleks sobivates piirkondades (korterelamu maal linnavalitsuse otsuse ja korteriühistu nõusoleku alusel)
- ❑ Tagada puhkealade ja laste mänguväljakute rajamine linnaosa erinevates piirkondades elukoha lähedal
- ❑ Linnaosa aedlinnalise iseloomu säilitamiseks tuleb krundil olev kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses säilitada
- ❑ Kvaliteetse elukeskkonna tagamiseks tuleb tagada normatiivne mürakaitse, kasutades selleks näiteks looduslikke müratõkkeid (kõrg)haljastusega



- Linnaosa ida- ja kaguosas asuvad garaažikompleksid jäävad endiselt kasutusele garaažidena.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks – pere- ja ridaelamu maa

- Krundi kasutamise sihtotstarve on pere- ja/või ridaelamu maa
- Parkimine tuleb lahendada arendataval krundil
- Pereelamu maa krundi lubatud minimaalne suurus on 0,1 ha ja suurim ehitistealune pind kuni 30 % krundi pindalast
- Ridaelamu maa krundi suurus ja ehitistealune pind määratakse detailplaneeringuga
- Parima planeeringulahenduse saavutamiseks tuleb linnaosa kaguosa pere- ja ridaelamu maale koostada ühine kogu ala hõlmav detailplaneering, mille koostamise käigus lahendatakse terviklikult erinevate elamutüüpide (pere- ja ridaelamu) ja üldkasutatavate puhke- ja haljasalade paigutus ning teede ja tehnovõrkude lahendused. Planeeringualast 15 % peab jääma üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks või puhke- ja virgestusmaaks, kuhu rajatakse palli- ja mänguplatsid, sh laste mänguväljakud vms
- Piirete (piirdeaed) lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 1,2 m

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks – korterelamu maa

- Krundi kasutamise sihtotstarve on korterelamu maa, mille ehitise tüübiks on korterelamu
- Parkimine tuleb lahendada arendataval krundil vastavalt parkimisnormidele
- Krundi suurus ja ehitusalune pindala määratakse detailplaneeringuga
- Maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 5 korrust
- Kõikidele reserveeritavatele korterelamu maadele võimaldatakse ärimaa kõrvalotstarve 25 % ulatuses krundi pindalast, eesmärgiga soodustada teenindussfääri arengut ja töökohtade loomist elukoha lähedal. Esimesele korrusele on lubatud rajada büroo- ja äriruumid või teenindusruumid (nt perearstikeskus, kohvik, kauplus vms). Ärimaa kõrvalotstarbe väljaarendamisega kaasnevad mõjud (liiklusvoogude suurenemine ning võimalikud keskkonnamõjud), ei tohi avaldada naaberaladele olulist negatiivset mõju
- Piirdeaedade püstitamine ei ole lubatud

3.3 Ärimaa

Ärimaa (B) all on mõeldud kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja majutushoone maad; kontori- ja büroohoone maad.

Ärimaa reserveerimine

Üldise linnaosa arengu soodustamiseks ning arvestades ruumilise arengu suundumusi reserveeritakse ärimaad:

- Linnaosa kaguosas olemasolevate garaažide piirkonnas
- Linnaosa loodeosas tootmispiirkonnas
- Virmalise tn 2 krundi laiendusena



ÄRIMAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- ❑ Olemasolevad ärimaad säilivad. Ettevõtluse soodustamiseks tuleb täiendavalt ärimaad kavandada selleks sobivatel aladel teenindussfääri mitmekesistamiseks ja teenuste kättesaadavuse parandamiseks
- ❑ Soositud on äritegevus, mis loob juurde uusi töökohti
- ❑ Linnaosa aedlinnalise iseloomu säilitamiseks tuleb krundil olev kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses säilitada (va ehitistealune pind)
- ❑ Hasartmänguseadusega lubatud hasartmängude korraldamine linnaosa territooriumil ei ole lubatud

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks – ärimaa

- ❑ Krundi kasutamise sihtotstarve on kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa ja/või majutushoone maa ja/või kontori- ja büroohoone maa, mille täpne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringuga
- ❑ Parkimine tuleb lahendada detailplaneeringuga vastavalt kehtivatele parkimisnormidele
- ❑ Vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sadevete kogumist ja esmast puhastamist krundi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt. Maapinna tase ei tohi tõusta võrreldes olemasolevaga üle 15 cm
- ❑ Territooriumi piiravaid piirdeaedu tuleb võimalusel vältida, nende rajamisel peavad piirdeaiaid olema läbipaistvad
- ❑ Krundi lubatud maksimaalne ehitistealune pind on kuni 70 % krundi pindalast
- ❑ Tagada ärimaadele juurdepääs kergliiklusega

3.4 Tootmismaa

Tootmismaa (TT) all on mõeldud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis antakse tootmismaaale ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina.

Tootmismaa reserveerimine

Arvestades linna arenguvisioni ning linnaosa ruumilise arengu suundumusi reserveeritakse tootmismaad:

- Linnaosa lääneosas Endise AS Oru turbatööstuse maa-ala ja selle lähialad

TOOTMISMAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- ❑ Säilitamaks elu- ja puhkepiirkonna selget eristumist tootmispiirkonnast, lubatakse tootmistegevust arendada ja tootmishooneid rajada üksnes kõrvalmaanteest nr 13138 Lagedi-Oru läänesuunas



- ❑ Otsustusprotsessis tuleb kasutada ettevaatuse põhimõtet, st ei lubata arendusi enne, kuni nende võimalik kahjulik keskkonnamõju on selgunud
- ❑ Arendustegevusel tuleb lähtuda eelkõige ettevõtluse mitmekesistamise ning uute töökohtade loomise vajadusest
- ❑ Raskeveokid tuleb tootmispiirkonda suunata linnaosa loodeosas asuva tee kaudu (raudteega paralleelselt kulgev olemasolev tee, mida vajadusel rekonstrueeritakse), mis väldib transpordist tulenevate võimalike kahjulike mõjude kandumist elamu- ja puhkealadele
- ❑ Olemasolevatel/taaskasutusse võetavatel tootmismaadel tuleb enne nende kasutuselevõtmist likvideerida jääkreostus selle olemasolu korral (omanikuta metalli- ja ehitusjätmed, klaas jne)
- ❑ Tootmisega kaasneva võivate mõjude minimeerimiseks näha ette kaitsehaljastus

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks-tootmismaa

- ❑ Krundi kasutamise sihtotstarve on tootmis- ja/või ärimaa, mille täpne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringuga
- ❑ Detailplaneeringu koostamise raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine, kui tootmise iseloomust tulenevalt eeldatakse, et tootmisega kaasneb hoonest või krundilt väljuv oluline keskkonnamõju
- ❑ Parkimine lahendatakse tootmisterritooriumil detailplaneeringuga vastavalt kehtivatele parkimismääradele
- ❑ Tagada tootmismaale juurdepääs kergliiklusega
- ❑ Vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sadevete kogumist ja esmast puhastamist krundi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt. Maapinna tase ei tohi tõusta võrreldes olemasolevaga üle 15 cm
- ❑ Piirdeaedu võimalusel vältida, rajamisel peavad piirdeaiaid olema läbipaistvad
- ❑ Krundi maksimaalne ehitistealune pind kuni 70 % krundi pindalast
- ❑ Krundi pindalast minimaalselt 20% tuleb kavandada haljasalaks

3.5 Üldkasutatava hoone maa

Üldkasutatava hoone maa (AA) all mõeldakse tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuste maad, teadus-, haridus- ja lasteasutuste maad, spordihoonete-, kultuuri ja kogunemisasutuste maad, sakraal- ja tavandihoone maa.

Üldkasutatava hoone maa reserveerimine

Täiendavalt reserveeritakse üldkasutatava hoone maad olemasolevate üldkasutatavate hoonete lähinaabrusesse.

ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- ❑ Kõik ühiskondlikud hooned säilivad avalikul funktsioonil
- ❑ Olemasolev kõrghaljastus tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada
- ❑ Võtta kasutusele turvariske ennetavad ja maandavad meetmed (valgustus, liiklusohutus)



Tingimused detailplaneeringu koostamiseks – üldkasutatava hoone maa

- Krundi kasutamise sihtotstarve on teadus-, haridus- ja lasteasutuste maa ja/või spordihoone- ja kompleksi maa ja/või tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa ja/või kultuuri- ja kogunemisasutuste maa, mille täpne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringuga
- Tagada aladele juurdepääs kergliiklusega
- Tagada ühiskondlike hoonete maa-ala, va lasteaia territooriumi, kasutamise võimalused ka puhkeotstarbel

3.6 Haljasala ja parkmetsa maa

Haljasala ja parkmetsa (HM) maa alla kuuluvad alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui nn ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni.

Rohelise infrastruktuuri põhieesmärgiks on ühelt poolt säilitada bioloogilist mitmekesisust ning teisalt tekitada inimestes huvi tervislike eluviiside, looduses liikumise ja puhkamise vastu. Inimese täisväärtuslikuks eluks on vajalik parkide, haljasalade, looduslike ja poollooduslike metsaalade olemasolu. Samuti tõstab haljastus koha esteetilist väärtust ning muudab inimese elukeskkonna tervislikumaks ja meeldivaks.

Haljasala ja parkmetsa maa reserveerimine

- Kõrghaljastusega alad linnaosa elamu- ja puhkepiirkonnas

HALJASALA JA PARKMETSA MAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Haljasala ja parkmetsa maana reserveerida kõrgemat puhkeväärtust omavad kõrghaljastusega pargialad
- Üldiseks suunaks on vabaõhu puhkeala
- Üldreeglina on haljasala ja parkmetsa maal ehitustegevus keelatud, välja arvatud tehniliste kommunikatsioonide ja sihipärase kasutamisega seonduvate ehitiste rajamine (laululava, peoplats, istepingid vms)
- Linnaosa kirdeosas (Kase tn ja ühiskondlike hoonete vahelina pargiala) asuvale haljasala ja parkmetsa maale on lubatud rajada väikesemahulisi teenindusettevõtteid, nt kohvik. Toitlusettevõtete rajamine ei tohi kahjustada ala puhkemajanduslikku väärtust
- Puhkerajatiste planeerimisel lahendada neile ligipääs kergliiklusega

3.7 Kaitsehaljastuse maa

Kaitsehaljastuse maa (HK) all mõeldakse eriomase koosseisu ja struktuuriga metsaalasid või kõrghaljastusega ribasid, mille ülesandeks on keskkonnakaitseks kahjulike mõjude, nagu näiteks tööstuslikust tootmistest või teatud iseloomuga äritegevusest või transpordist tekkivate negatiivsete mõjude (tolm, müra, lõhnad jms) leevendamine või vältimine.



Kaitsehaljastuse maa reserveerimine

Kvaliteetse elukeskkonna tagamiseks ning tootmistegevuse ja transpordiga kaasneda võivate kahjulike mõjude minimeerimiseks reserveeritakse kaitsehaljastuse maad:

- Raudteega külgnevad alad
- Lagedi-Oru maantee ja Briketi tänavaga piirnev ala teest läänesuunas

KAITSEHALJASTUSE MAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Tagada kaitsehaljastuse maa avalik kasutus
- Kaitsehaljastuse täpne ulatus (kõrghaljastuse riba laius) täpsustatakse tootmismaa planeerimisel

3.8 Puhke- ja virgestusmaa

Puhke- ja virgestusmaa (PP) all mõeldakse haljas- ja metsaalasid, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid ehitisi (puhke-, spordi- ja kogunemisehitisi), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Hoonete ja rajatiste pinna suhe krundi kogupinda on väike. Põhiliselt kasutuseks on tegevus välisõhus.

Puhke- ja virgestusmaana käsitletakse käesolevas planeeringus ka haljasala ja parkmetsa maa juhtotstarbega maad ning staadioni maa-ala.

Puhke- ja virgestusmaa reserveerimine

Vaba aja veetmise võimaluste suurendamiseks reserveeritakse puhke- ja virgestusmaad:

- Virmalise tn 5 ja 7 kruntide vaheline ala
- Kase tn 6 krundist ida suunas

PUHKE- JA VIRGESTUSMAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Linnaosa kaguosas asuva pere- ja ridaelamu maa arendamisel tuleb planeeringualast 15 % jätta üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks või puhke- ja virgestusmaaks ning rajada sinna palli- ja mänguplatse vms
- Alade arendamisel tuleb ette näha turvariske ennetavad ja maandavad meetmed (valgustus, liiklusohutus) ning alad varustada prügiurnide, istepinkide vms
- Tagada aladele juurdepääs kergliiklusega

3.9 Teemaa ja liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa

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



Oru linnaosa haldusterritooriumil asub kõrvalmaantee nr 13138 Lagedi-Oru km 1,118-1,640, mille kaitsevöönd on 50 meetrit äärmise sõiduraja teljest ja sanitaarkaitsevöönd sõiduraja servast 60 meetrit.

Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa (LE) – liiklust teenindavate hoonete ja rajatiste ala: jaamahoonete, terminalide, dispetšerpunktide jne teenindusmaa, samuti parklate ja parkimishoonete alune maa.

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

Kergliiklustee on riigi või kohaliku maantee ääres autoliiklusest eraldatud ja/või omaette paiknevad jalgratta- ja jalgteed, mis on mõeldud kõigile kergliiklejatele ühiseks avalikuks kasutamiseks.

Olulisemad muudatused

- Teemaa reserveerimine tänavate laiendamiseks
- Kergliiklustee võrgustiku planeerimine
- Tootmispiirkonda teenindava raskeveoki suunamine tootmisterritooriumile linnaosa loodeosas asuva juurdepääsutee kaudu (raudteega paralleelselt kulgev tee)
- Parklate kavandamine

Laiendatavad tänavad

Liiklusohutuse tagamiseks reserveeritakse teemad järgmiste tänavate laiendamiseks:

- Kesk tänav
- Virmalise tänav
- Kase tänav
- Männi tänav

Parklad

Parkimiskohtade tagamiseks reserveeritakse parklad:

- Korteralamute piirkonnas
- Tootmispiirkonnas

TEEMAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Sõidetavuse parandamiseks ja liiklusohutuse tagamiseks tuleb arendatavate alade väljaarendamisel arvestada teemaa määramise vajadusega tänavavõrgu laiendamiseks ja kergliiklustee rajamiseks
- Mõjude hindamise läbiviimise vajaduse otsustab linnavalitsus igal üksikjuhul eraldi

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks – teemaa ning liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa

- Krundi kasutamise sihtotstarve on tee ja/või tänava maa ja/või kergliiklusmaa ja/või parkimisrajatise maa ja/või reisiterminali maa, mille täpne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringuga



- Teede rekonstrueerimisel või planeerimisel arvestada kergliiklustee arendamise vajadusega
- Kavandada kaitsemeetmed kahjulike mõjude elamu- ja puhkealadele kandumise vältimiseks (hekid, kaitsehaljastus)

3.10 Looduslik haljasmaa

Loodusliku haljasmaa (HL) all mõeldakse looduslike alasid, kus inimese mõju on vähene.

Loodusliku haljasmaa reserveerimine

Rohelise üldilme säilitamiseks reserveeritakse loodusliku haljasmaad:

- Linnaosa lõuna- ja loodeosas

LOODUSLIKU HALJASMAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Säilitada looduslik haljasmaa rohelise üldilme säilitamiseks
- Looduslikul haljasmaal on ehitustegevus keelatud va tehniliste kommunikatsioonide rajamine

3.11 Tehnoehitiste maa

Tehnoehitiste maa (OT) all mõeldakse inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluvat maad. Siia kuuluvad sideteenust pakuvad, energiat tootvad ja jaotavad, puhast vett tootvad ja jaotavad ning reoveepuhastusega tegelevad ettevõtted.

Vastavalt Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. aasta määrusele nr 55 *Tee projekteerimise normid ja nõuded* kehtestatud nõuetele tuleb tehnovõrkude paigaldamisel maantee all või peal paiknev ning temaga paralleelselt kulgev tehnovõrk projekteerida vastavalt selle tehnovõrgu projekteerimisnormidele ja käesolevatele projekteerimisnormidele. Maanteega paralleelselt kulgevad tehnovõrgud peavad reeglina paiknema väljaspool mullet (v.a mulde drenaaž), nii et nende ehitus-, remondi- või puhastustööd võimalikult vähe häiriks liiklust.

Tehnoehitise maa reserveerimine

Reovee kogumiseks ja puhastamiseks ning põhja- ja pinnavee kaitseks reserveeritakse tehnoehitise maad:

- linnaosa lääne-edelaosas

TEHNOEHITISTE MAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Keskkonnakaitse eesmärgil toimub reovee kogumine kanalisatsiooni abil



4 Ülevaade üldplaneeringust teemade lõikes

4.1 Roheline võrgustik

Roheline võrgustik on ökoloogiline infrastruktuur, mis koosneb **tugialadest** ning neid ühendavatest **koridoridest**. Tugialadel asuvad olulised elupaigad ja kasvukohad ning koridorid võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt tugialalt teisele. Tugialadele on omane massiivsus, kompaktsus ja looduskaitseline väärtus, koridorid seovad omakorda tugialad tervikuks, tagades liikide leviku.

Oru linnaosa hõlmav roheline võrgustik on paika pandud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" (2003), mis määratleb linnaosa territooriumil asuva rohelise võrgustiku. Rohelise võrgustikuga on hõlmatud minimaalses ulatuses linnaosa kirde- ja loodeosa, millega on arvestatud maakasutuse juhtotstarbe määramisel. Maakasutuse juhtotstarve rohelise võrgustikuga hõlmatud aladel on looduslik haljasmaa, kaitsehaljastuse maa või puhke- ja virgestusmaa, mis ei kahjusta rohelise võrgustiku toimimist. Rohelise võrgustiku toimimise ja sidususe tagamisel omab positiivset mõju linnaosa paiknemine looduslikult kauni männimetsa all. Väärtusliku kõrghaljastuse säilitamisega võimalikult suures ulatuses on arvestatud maa- ja veealade kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel.

Oru linnaosa üldplaneering ei muuda maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratud rohelise võrgustiku piire Oru linnaosa territooriumil.

4.2 Tehniline infrastruktuur

4.2.1 Vesi ja kanalisatsioon

Üldplaneering ei näe ette olulisi muudatusi vee- ja kanalisatsioonivõrgu toimimises, oluline on olemasolevate võrkude rekonstrueerimine ja uute arendatavate alade liitmine ühisvee- ja kanalisatsioonivõrku.

Kõik arendatavad alad tuleb liita ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga, lokaalseid lahendusi lubatud ei ole. Selleks tuleb välja ehitada tsentraalvõrgud reserveeritud elamu- ja tootmismaa piirkonnas. Tootmispiirkonna tsentraalvõrgud on võimalik ühendada endise AS Oru turbatööstuse ala juba toimivate võrkudega.

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

- Reoveekanalisatsiooni arengu põhisuunaks on lahkvoolse kanalisatsiooni rajamine
- Vee- ja kanalisatsioonivõrgud planeerida avalike teede ja tänavate alale
- Veevõrgud projekteerida ringvõrkudena



- Tuletõrje veevõtt planeerida hüdrantide baasil

Täpsed trassivalikud teostatakse arendusprojektidega.

Reovee kogumisala

Keskkonnakaitselistest ja majanduslikest kaalutlustest tulenevalt on ühiskanalisatsiooni edasiarendamine otstarbekas olemasoleval ja kavandataval kompaktse asustusega alal.

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse reovee kogumisala vastavalt keskkonnaministri käskkirjaga kinnitatud reovee kogumisala piirile ning üldplaneeringuga väljaarendamiseks kavandatud alal linnaosa territooriumil.

Reovee kogumisala piir on kantud maakasutusplaanile (kaart nr 1) ning olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud vee- ja kanalisatsioonitorustike kaardile (kaart nr 2).

Sadevete ärajuhtimine

Oru linnaosas sadevete ärajuhtimise kanalisatsioonivõrk puudub. Sadevete ärajuhtimise lahendamiseks tuleb läbi viia väliuuring ja koostada tehniline projekt.

Linnaosa sadevete ärajuhtimiseks saab kasutada eesvooluna Vasavere jõge.

Tuletõrje veevõtukohad

Tuletõrje veevarustus toimub tuletõrjehüdrantide baasil, mis on kantud vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaardile (kaart nr 2). Uute elamu- ja tootmiskaade arendamisel tuleb koos veevarustuse planeerimisega planeerida täiendavad tuletõrjehüdrandid veevõtuks kustutustööde läbiviimisel.

4.2.2 Elekter

Oru linnaosas asub 110 kV alajaam ning linnaosa läbivad 110 kV ja 330 kV elektriliinid, mille kaitsevööndiga tuleb arendustegevuse kavandamisel arvestada. Arendustegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et 110 kV õhuliini kaitsevööndi laius liini teljest mõlemale poole on 25 meetrit (kogu laius 50 meetrit) ja 330 kV õhuliini kaitsevööndi laius liini teljest mõlemale poole on 40 meetrit (kogu laius 80 meetrit).

Olemasolevad elamu- ja ettevõtluspiirkonnad on elektrivõrguga kaetud. Elektrivarustus toimub Oru 110/6 kV alajaama baasil. Uute arenduspiirkondadena planeeritavad elamu- ja tootmispiirkonnad saab lülitada olemasolevale alajaamale. Uute elamupiirkondade arendamisel tuleb lahendada elektrivarustus võimalusel maakabliga, mis paigutatakse teemaa piirile.

Vastavalt arengukavale ei ole Oru linnaosas kavandatud uute 110-330 kV elektriliinide ja alajaamade rajamist kuni aastani 2020.



Olemasolevad elektriliinid on kantud tänavavalgustuse ja elektrivarustuse kaardile (kaart nr 4).

4.2.3 Soojusvarustus

Oru linnaosa soojavarustus on osaliselt kaugküttel, on ka lokaalseid lahendusi. Oru linnaosas ei ole Kohtla-Järve Linnavolikogu poolt kaugküttepiirkonda määratud. Ka käesoleva üldplaneeringuga ei määrata kaugküttepiirkonda, küll aga antakse võimalus kaugkütet kasutada. Selleks määratakse perspektiivsed soojatorustiku asukohad, torustiku täpsed asukohad lahendatakse hilisema projektlahendusega vastavalt vajadusele ja arendajate soovile kaugküttega liituda.

Uute elamu- ja tootmismaade arendamisel ja olemasolevate laiendamisel jäetakse üldplaneeringuga arendajatele õigus kasutada ka alternatiivseid küttelahendusi.

4.2.4 Gaasivarustus

Oru linnaosa katlamaja kasutab soojatootmiseks gaasi. Korterelamute, ühiskondlike hoonete ja kaubandusettevõtete piirkond linnaosas on gaasivõrguga kaetud. Uute võrkude väljaehitamise vajadus võib tekkida uute elamumaade arendamise korral linnaosa kaguosas, kui gaasi soovitakse kasutada soojusenergia tootmiseks. Üldplaneeringuga on planeeritud gaasivõrgu perspektiivne trass kavandatavate elamu- ja ärimaadeni, võimaldades gaasivõrguga liitumist.

Linnaosa lääneosas, äri- ja tootmismaa arendamisel, antakse üldplaneeringuga võimalus kaugkütet kasutada. Selleks on planeeritud perspektiivne trass, kuid jäetakse arendajale õigus kasutada ka alternatiivseid küttelahendusi.

Täpsed trassivalikud teostatakse arendusprojektidega.

Olemasolevad ja perspektiivsed soojatorustikud on kantud soojatorustiku kaardile (kaart nr 3).

4.2.5 Jäätmemajandus

Jäätmekäitluse üldise korra Kohtla-Järve linna haldusterritooriumil, sh Oru linnaosas, määrab **Kohtla-järve linna jäätmehoolduseeskiri**.

Linnaosa territooriumil asuvad MTÜ Eesti Pakendiringluse papi-, paberi- ja pakendikonteinerid, kuhu saab jäätmeid liigiti paigutada. Kortermajade elanikud ja ettevõtted peavad majapidamises tekkivad segaolmejäätmed koguma



jäätmekonteineritesse (võib ka mitme ettevõtte või kodumajapidamise peale olla ühine).

4.3 Teed ja liiklusskeem

4.3.1 Teed ja tänavad

Oru linnaosa omas suhteliselt hästi väljakujunenud tänavatevõrku juba enne üldplaneeringu algatamist, mistõttu olulisi muudatusi väljakujunenud tänavavõrgus ei kavandata. Linnaosa peatänavaks on põhja-lõunasuunaliselt kulgev kõrvalmaantee nr 13138 Lagedi-Oru ja Briketi tn (mis on ka linnaosa peatänavaks), mis jagab linnaruumi selgelt eristuva iseloomuga piirkondadeks – tootmis- ning elamu- ja puhkepiirkonnaks. Probleemiks on linnaosa kitsad tänavad, mis on takistavaks teguriks linnaosa siseses liikluses. Turvalisuse ja liiklusohutuse tagamiseks tuleb tänavaid laiendada, mille vajadusega peab arvestama tänavate äärsete alade väljaarendamisel.

Üldplaneeringuga kavandatakse oluline liikluskorralduslik muudatus tootmisterritooriumi teenindava rasketranspordi liikumistee osas. Oru turbatööstuse territooriumile juurepääsuks on rasketransport kasutanud kõrvalmaanteed Lagedi-Oru, tuues kaasa võimaliku negatiivse mõju kandumise elamu- ja puhkealadele (müra, õhusaaste vms). Vastavalt üldplaneeringule suunatakse rasketransport tootmispiirkonda linnaosa loodeosas raudteega paralleelselt kulgevat teed mööda, vältides raskeveokite liikumist läbi linnaosa. Liiklusohutuse tagamiseks on vajalik tee laiendamine.

4.3.2 Kergliiklusteed

Kergliiklustee käesolevas üldplaneeringus on rajatis, mis on ehitatud või kohandatud nii jalakäijatele, jalgratturitele kui rulluisutajatele liiklemiseks.

Üldplaneeringuga on kavandatud kergliiklusteede võrgustik, mis tagab ohutu juurdepääsu üldkasutatavatele hoonetele, töökohtadele ja puhkealadele. Kergliiklusteede rajamine on oluline ka tervise- ja keskkonnasõbralikku liikumisviisi soodustamiseks. Kavandamise põhimõtteks on erinevaid kasutajagruppe arvestades katkematu kergliiklusteede rajamine ning sõidu sujuvuse tagamine. Kasutusotstarve on nii igapäevane liikumine suunal kodu – töökoht/lasteaed – teenindusasutused - puhkealad - kodu kui ka liikumine vabal ajal. Ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed/kõnnitavad planeerida ka arendatavate alade sees (elamu- ja tootmismaa väljaarendamisel).

Kergliiklusteede kavandamisel tuleb tagada nende ohutu kasutamisevõimalus. Liiklusohklik koht linnaosas on Virmalise tn ja Lagedi-Oru kõrvalmaantee ristumiskoht.



Kergliiklusteede täpne lahendus antakse detailplaneeringu või teede projekteerimisega.

Peamised kergliiklusteede suunad on kantud maakasutusplaanile (kaart nr 1). Üldplaneering ei lahenda kavandatavate kergliiklusteede täpset paiknemist, vaid näidab üksnes maantee ja tänavad, kuhu kergliiklustee rajamine on vajalik ja oluline. Kergliiklustee täpne paiknemine ja iseloom lahendatakse hilisema jätkuprojektiga.

4.3.3 Raudteed

Oru linnaosa läbib Eesti Raudteele kuuluv raudtee ning linnaosa territooriumil asuvad jaamateed ja Oru raudteejaam. Linnaosa läbib Tallinn-Narva reisirong loob ühenduse nii Narva kui Tallinna linnaga. Raudteed ei kasutata linnaosas üksnes reisijateveoks, raudteedpidi toimub ka Tapa-Narva suunaline kauba- ja transiitvedu.

Uute tootmis- ja elamumaade planeerimise seisukohalt omab reisirongi kasutamisevõimalus olulist rolli linnaosa arengu realiseerumisel. Pikemas perspektiivis kavandab Eesti Raudtee Jõhvi linnast kuni Oru linnaosani olemasolevast rööbastest põhja suunas teise rööbastee ehitamist. Rööbastee ehitamine toimub olemasolevale transpordimaale, mistõttu üldplaneeringuga puudub vajadus täiendava transpordimaa reserveerimiseks.

Raudteede kaitsetsooni on planeeritud kaitsehaljastus vähendamaks kahjulike mõjude kandumist naaberaladele.

4.3.4 Ühistransport

Ühistranspordi peatuse asukoht on Vikerkaare tänaval. Linnaosa suurusest tulenevalt puudub enne kavandatud arengu realiseerumist vajadus muuta ühistranspordi liikumismarsruuti või olemasoleva peatuse asukohta linnaosa sees. Ühistranspordi liikumismarsruudiks jääb ka edaspidi Lagedi-Oru mnt – Kesk tn - Vikerkaare tn – Lagedi-Oru mnt.

Vajadus täiendava ühistranspordi peatuse ja liikumissuuna järele võib ilmneda pärast kavandatud tootmispiirkonna väljaarendamist, kui tekitab vajadus arvestada töötajatega väljastpoolt linnaosa. Selleks on tootmispiirkonda reserveeritud täiendav ühistranspordi peatuse asukoht.

4.3.5 Parkimine

Parkimine elamumaadel tuleb lahendada detailplaneeringuga krundi piires. Juba olemasolevate Kase tn korterelamute piirkonnas on parkimisprobleemide



lahendamiseks reserveeritud täiendavad maa-alad parklate rajamiseks, mida saavad kasutada ka naabruses asuvate korterelamute omanikud.

Uute tootmis- ja äripindade planeerimisel tuleb tagada parkimiskohtade olemasolu arendataval territooriumil vastavalt kehtivate normatiividele (Eesti projekteerimismid nr. 17). Üldkasutatavate hoonete territooriumi planeerimisel tuleb tagada parkimine arendatavatel aladel või nende lähiterritooriumitel.

4.3.6 Tänavavalgustus

Elamupiirkond ja üldkasutatav linnaruum on tänavavalgustusega rahuldavalt kaetud – valgustatud on põhitänavad ja üldkasutatavate hoonete lähiterritoorium. Vajalik on lisavalgustite paigaldamine. Valgustamata on linnaosa lääne- ja kaguosa, kus turvalisuse tagamiseks on arendatavate alade väljaarendamisel vajalik ka tänavavalgustuse rajamine, soovitavalt koos tänavavõrgu rekonstrueerimise ja kergliiklusteede rajamisega. Samuti tuleb valgustada üldkasutatavad pargialad ja puhkekohad.

Olemasolev tänavavalgustus ning elektriliinid on kantud tänavavalgustuse ja elektrivarustuse kaardile (kaart nr 4).



5 Haldusüksuste vahelise piiri muutmine

Üldplaneeringu koostamise käigus selgus vajadus muuta haldusüksuste vahelist piiri (Lisa. Haldusüksuste vahelise piiri muutmise ettepanek) järgmiselt:

- o Liita Kohtla-Järve linnaga Oru linnaosast idasuunas asuvad aiandusühistu maa-alad

Toila valla Konju külas asuv aiandusühistu maa-ala on enam seotud Oru linnaosaga (vahetu paiknemine linnaosa piiril, territooriumi kasutavad Oru linnaosa elanikud), moodustades ühtse ja tervikliku tiheasustusalala. Seega on perspektiivis aiandusühistu territooriumi arvamine Kohtla-Järve linna koosseisu põhjendatud. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek alustada läbirääkimisi Toila vallaga nimetatud ala liitmiseks Kohtla-Järve linnaga. Piiri muutmine toimub vastavalt „Eesti territooriumi haldusjaotuse seadusele“.



6 Kuritegevuse riskide vähendamine

Kuritegevuse ennetamiseks on vajalik luua kvaliteetne elukeskkond, kus tekib peremehetunne ja hooliv suhtumine ümbritsevasse. Linnaosa arengu kavandamisel on lähtutud mitmefunktsionaalsete, inimeste erinevaid vajadusi rahuldava linnaruumi kujundamise vajadusest.

Üheks olulisemaks, samas ka kõige odavamaks, turvalisuse tõstmise viisiks on naabrivalve piirkondade loomine.

Turvalisuse tõstmisega tuleb arvestada juba detailplaneeringute koostamisel, selleks tuleks silmas pidada alljärgnevaid soovitusi:

- jaotada piirkonna avalik ruum elanikele hästi jälgitavateks aladeks
- planeerida valgustus lisaks elamualadele ka parklates ja puhkealadel
- valgustada kergliikluseteed
- ühiskondlike hoonete planeerimisel/renoveerimisel tagada territooriumi vaadeldavus
- planeeringutega kavandada kruntide piirded, mis eristavad avaliku ruumi ja eravalduse, korrastades sellega elanike vahelisi suhteid ning tugevdades omanikutunnet



7 Üldplaneeringu rakenduskava

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

Üldplaneeringu kehtestamisega ei muudeta kehtetuks eelnevalt kehtestatud detailplaneeringuid (kõik eelnevalt kehtestatud detailplaneeringud jäävad kehtima) ning menetluses olevate detailplaneeringute planeerimisettepanekud ei tohi minna vastuollu kehtestatud üldplaneeringuga (detailplaneeringutega kavandatav tegevus peab järgima üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi).

Üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks on vajalik järgmiste tegevuste elluviimine:

1. Koostada järgmised planeeringud:

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

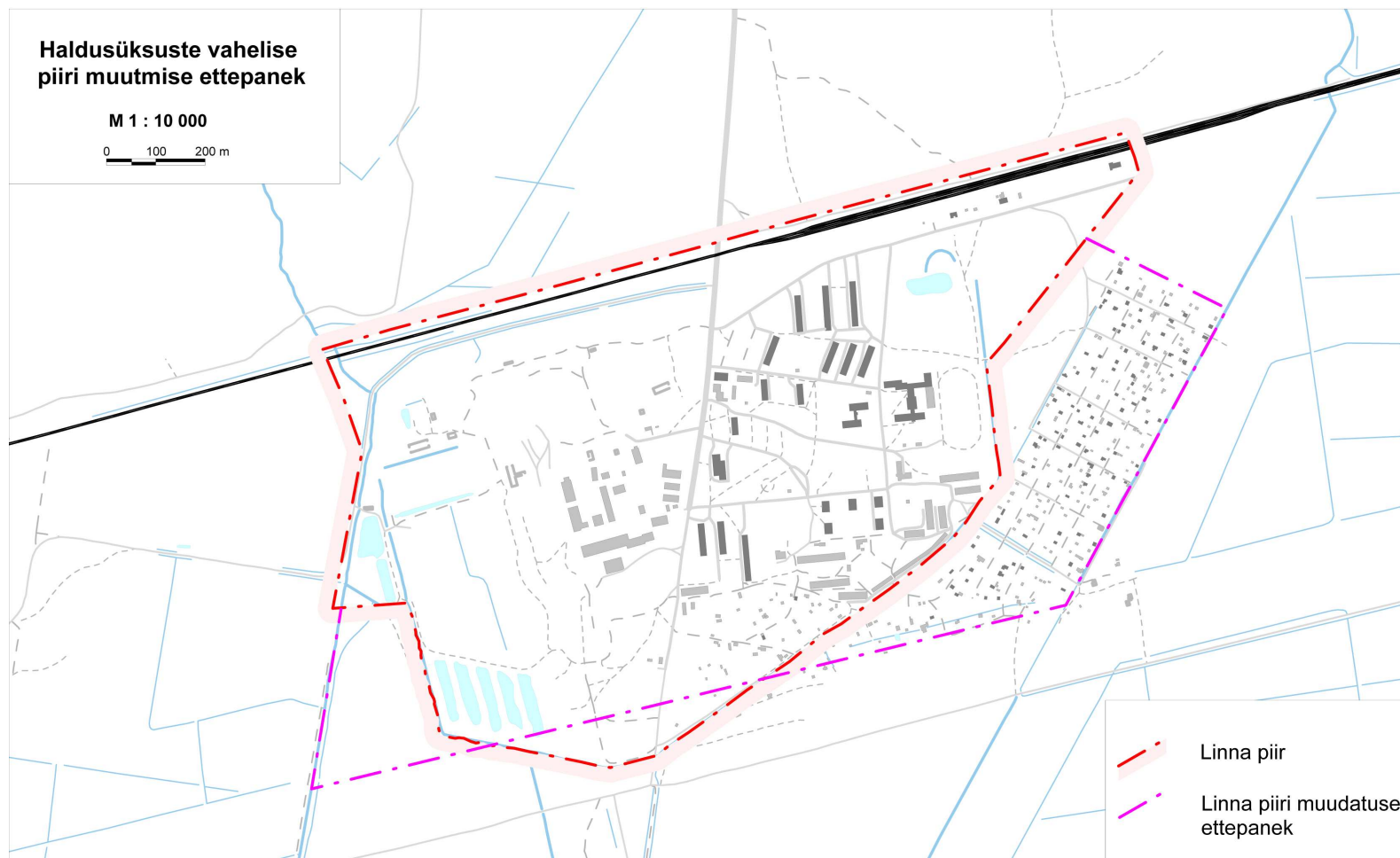
Kindlasti muudaks elanikele ja arendajatele elamuehituse atraktiivsemaks linna poolt koostatud **detailplaneering linnaosa kaguosa elamualale**. Samaaegselt saaks sellega linn suunata arendustegevust linnale kõige sobivamas suunas.

2. Elukeskkonna kvaliteedi säilitamiseks ja tõstmiseks on vajalik koostada piirkonna välisõhu kvaliteedi parandamise tegevuskava.

3. Alustada läbirääkimisi Toila vallaga aiandusühistu maa-ala liitmiseks Kohtla-Järve linnaga



Lisa. Haldusüksuste vahelise piiri muutmise ettepanek



Kaardid

1. Kaart nr 1. Maakasutusplaan
2. Kaart nr 2. Vee- ja kanalisatsioonitorustikud
3. Kaart nr 3. Soojustorustikud
4. Kaart nr 4. Tänavavalgustus ja elektrivarustus

