



KOHTLA-JÄRVE LINNA KUKRUSE LINNAOSA ÜLDPLANEERING

KOHTLA-JÄRVE LINNA KUKRUSE 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.v.ee



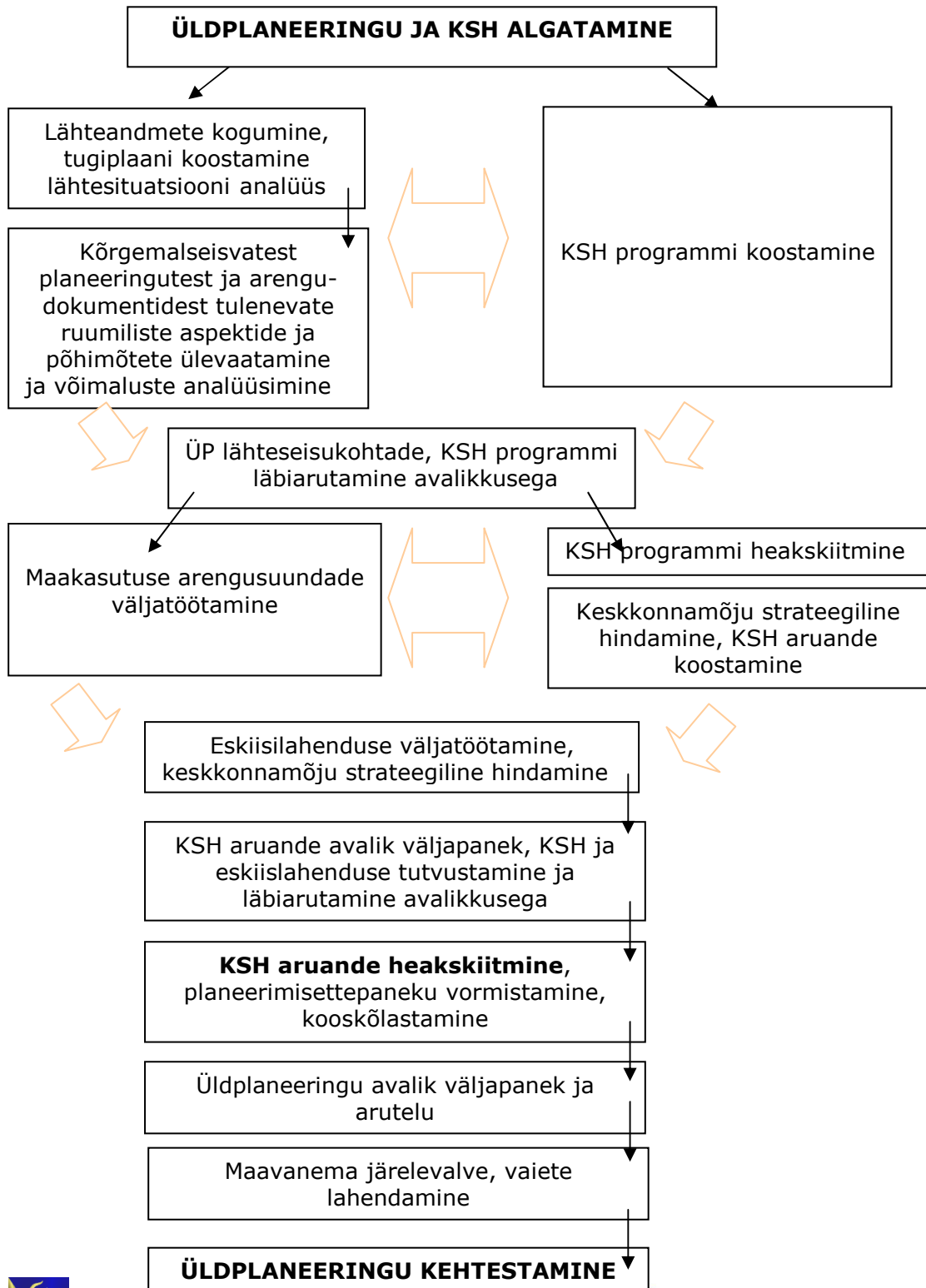
Sisukord

SISUKORD	3
SISSEJUHATUS. ÜLEVAADE ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE PROTSESSIST	4
1 KUKRUSE LINNAOSA ÜLDPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	6
2 KUKRUSE LINNAOSA RUUMILISE ARENGU SUUNDUMUSED	8
2.1 Kohtla-Järve linna arengustrateegia ja visioon	8
2.2 Kukruse linnaosa keskkonnaväärtused ja turismiobjektid	8
2.3 Kukruse linnaosa pikaajalised arengueesmärgid	9
2.4 Kukruse 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 Keskuse maa	16
3.5 Haljasala ja parkmetsa maa.....	16
3.6 Kaitsehaljastuse maa	17
3.8 Puhke- ja virgestusmaa	17
3.9 Teemaa ja liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa	18
3.10 Tehnoehitiste maad.....	19
3.11 Põllu- ja metsamajandusmaa.....	20
4.1 Väärtuslik maastik.....	21
4.2 Miljööväärtuslikud hoonestusalad	21
4.3 Maavarad ja altkaevandatud alad.....	23
4.4. Tehniline infrastruktuur	23
4.4.1 Vesi ja kanalisatsioon.....	23
4.4.2 Elekter	24
4.4.3 Soojusvarustus	24
4.4.4 Jäätmemajandus.....	25
4.5 Teed ja liiklusskeem	25
4.5.1 Teed ja tänavad	25
4.5.2 Kergliiklusteed	26
4.5.3 Ühistransport.....	26
4.5.4 Parkimine	26
4.5.5 Tänavavalgustus	27
5 KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMINE	28
6 ÜLDPLANEERINGU RAKENDUSKAVA	29
KAARDID	30



Sissejuhatus. Ülevaade üldplaneeringu koostamise protsessist

Üldplaneeringu väljatöötamine toimus järgneva põhimõttelise skeemi alusel:



Samaaegselt Kukruse linnaosa üldplaneeringu koostamisega toimus Oru 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.

Planeeringu 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 Kukruse linnaosa üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisele ning keskkonnamõju strateegilisele hindamisele. Planeeringu koostamise esimesest etapist ning kõrgemalseisvatest arengudokumentidest annab ülevaate köide „Kohtla-Järve linna Kukruse linnaosa lähtesituatsiooni analüüs“.

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

Planeerimise ja hindamise etapi tulemused on koondatud käesolevasse köitesse „Kohtla-Järve linna Kukruse 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 Kukruse linnaosa üldplaneering. Lisad“, mis sisaldab planeeringu koostamise ja menetlemise käiku ning protsessi dokumentatsiooni.



1 Kukruse linnaosa üldplaneeringu lähteseisukohad

Alljärgnevad lähteseisukohad koostati kehtiva Kohtla-Järve linna arengukava, üldplaneeringu koostamise protsessi 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 Kukruse linnaosa üldplaneeringu ülesanded tulenevad *Planeerimisseaduse* § 8 lõikest 3.

Üldisest aspektist

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

Elanikkond

- Luua eeldused elanikkonna suurenemiseks

Maakasutus

- Määrata maa- ja veealadele üldised kasutamise- ja ehitustingimused, sealhulgas maakasutuse juhtotstarve ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangud ja muud tingimused
- Määrata perspektiivsed elamumaad arvestades linnaosa arenguvisioni
- Määrata perspektiivsed ettevõtluspiirkonnad
- Analüüsida parkide ja haljasalade vajadust ning määrata nende perspektiivsed asukohad

Linnamajandus

Teed, tänavad ja ühistransport

- Planeeritavad uued elamu- ja puhkemaad ühendada olemasoleva tänavavõrguga
- Kavandada kergliiklustee võrgustik nii, et nende ristumisel maanteega on tagatud sõidu sujuvus ja liiklusohutus
- Analüüsida ühistranspordi kulgemise marsruuti
- Planeerimistegevusel arvestada Tallinn-Narva põhimaantee Kukruse-Jõhvi teelõigu rekonstrueerimisprojektiga

Veevarustus ja kanalisatsioon

- Uued arendatavad alad linnaosas liita vee- ja kanalisatsioonivõrguga
- Määrata perspektiivsete põhitrasside asukohad
- Määrata reovee kogumisala piir

Soojamajandus

- Täpsustada kaugküttepiirkond
- Arvestada võimalusega liita arendatavad alad kaugküttevõrguga



- Kaaluda AS Eesti Gaasi ettepanekut anda lahendid linnaosale maagaasivõrgu arendamiseks

Elektrivarustus

- Arvestada võimalusega alade varustamiseks sideteenustega, elektrienergiaga ja tänavavalgustusega
- Määrata tänavavalgustuse juurderajamise vajadused
- Võimalusel vältida täiendavate õhuliinide rajamist

Elamumajandus

- Tagada võimalus uute elamumaade arendamiseks
- Elamumaadele määrata konkreetsed, antud ümbruskonnaga sobivad ehitustingimused
- Lahendada parkimine ja liikluskorraldus
- Määrata laste mänguväljakute asukohad
- Määrata lemmikloomade jalutamise piirkonnad

Ettevõtlus

- Määrata perspektiivsed ärimaad
- Kaardistada turismialast väärtust omavad objektid ja territooriumid

Haridus, kultuur, sport ja vaba aja veetmine

- Analüüsida ja vajadusel täpsustada haridus- ja kultuuriasutuste maakasutus, vajadusel reserveerida täiendavalt üldkasutatavat maad
- Analüüsida ja vajadusel reserveerida täiendavalt maad laste mänguväljakute rajamiseks, vabas õhus viibimiseks ja sportimiseks

Tööhõive

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

Pargid ja rohealad

- Analüüsida parkide ja rohealade täiendavat vajadust ja vajadusel reserveerida selleks täiendavalt maad

Miljööväärtuslikud hoonestusalad

- Määrata miljööväärtuslikud hoonestusalad, seada nende kaitse- ja kasutustingimused



2 Kukruse 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 linnaelarve prioriteediks, ning vastab linnaelanike ootustele ja vajadustele.

2.2 Kukruse linnaosa keskkonnaväärtused ja turismiobjektid

Kukruse linnaosa teke ja kasv on olnud seotud põlevkivitööstuse arenguga. Kukruse allmaakaevanduse rajamist alustati juba 1916. aastal. Kolmekümnendatel aastatel, kui nõudmine põlevkivi järele tõusis, ning Kohtla-Järvele ehitati täiendavalt õlivabrikuid, kujunesid väikesed töölisasulad, sh Kukruse. Kukruse asula tekkiski Kukruse kaevanduse juurde, olles nn kaevurite asula, mis nõukogude võimu aastail põhiliselt uuesti rajatud. Sõjaeelsest perioodist pärineb Tallinn-Narva maantee äärne elamurida ja mõned talumajad.

Üldplaneeringu koostamise käigus väljatoodud Kukruse linnaosa keskkonnaväärtused:

- miljööväärtuslik hoonestus - 1940-1950ndatest aastatest pärinev stalinistlikule arhitektuurile iseloomulik hoonestus;
- Põlevkivimuuseum – üks turismiobjekte, kus külastajatel on võimalus tutvuda püsiekspositsiooniga, mis kajastab põlevkivi, kui maavara tekkimise ja kasutamise ajalugu ja tänapäeva;



- Kukruse kaevanduse sissekäik – asub linnaosa loodeosas. Ajaloo tutvustamise ja informatsiooni edastamise eesmärgil tuleb kaevanduse sissekäigu asukoht tähistada ning paigaldada infotahvel.

Kohtla valla Tākumetsa külas asub Kukruse aherainemägi, mis on üks lähipiirkonna turismiobjektidest. Aherainemäelt avanevad vaated ümbritsevale keskkonnale, sh vaated Kukruse linnaosale. Koostöös Kohtla vallaga tuleb tagada aherainemäele juurdepääs mootorsõiduki ja kergliiklusega ning korraldada parkimine.

2.3 Kukruse linnaosa pikaajalised arengueesmärgid

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

- Peatada elanike arvu langus. Luua võimalused uute elamumaade arendamiseks
- Tagada kvaliteetne elukeskkond
- Toetada ettevõtluse arengupotentsiaali ja luua võimalused keskkonnasõbraliku (inim- ja looduskeskkond) ettevõtluse arenguks
- Säilitada ja luua võimalused elukondlike teenuste pakkumiseks linnaosa ja selle lähiümbruse elanikele

2.4 Kukruse linnaosa ruumilise arengu suundumused

Kohtla-Järve linna Kukruse linnaosa ruumilise arengu puhul tuleb esmatähtsaks pidada linnaosa aedlinnaist iseloomu, esmatarbeteenuste kättesaadavust ja töökohtade loomist kohapeal ning kiire ja mugava ühenduse loomist teiste linnaosadega ja oluliste tõmbekeskustega.

Kukruse 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.

Kukruse 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.



Kukruse linnaosa ruumiline areng lähtub kaasaegse multifunktsionaalse aedlinna põhimõtetest. Linnaosas kujundatakse välja ja eksponeeritakse keskusala, tagamaks elanikele avaliku ruumi ja esmatarbeteenuste kättesaadavus (keskväljak, ühiskondlikud hooned, kaubandus-teenindus jne). Kvaliteetse elukeskkonna loomise eesmärgil tagatakse pargi- ja puhkealade olemasolu. Linnaosas säilitatakse madaltihe asustumuster, uushoonestus on kuni kahe korruseline. Turvalisuse ja liiklusohutuse tagamiseks kavandatakse kergliiklusteede võrgustik, võimaldamaks liiklemist ringjalt alalt alale suunal keskusala - park - spordiväljak - puhkealad - keskusala või liiklemist vabal ajal.

Ruumilise arengu põhimõtted peamiste funktsioonide lõikes

Keskusala

Peamine sissesõidutänav linnaosa territooriumile on Mäe tänav, mis suundub otse keskusalale. Keskusala telje moodustab Mäe tänavaga ristuv Lehe tänav ja sellega külgnevad alad ida- ja läänesuunal. Idasuunal asuvad Tallinna Tervishoiu Kõrgkooli Kohtla-Järve osakond, Kukruse Klubi, elu- ja teenindushooned ja pargiala ning läänesuunal lasteaed, Invaühingu hoone, eluhooned ja pargiala.

Keskusala funktsiooni rõhutatakse ala eriilmeliseks kujundamise kaudu ning keskusalale täiendava avaliku teenuse ja äri- ja teenindussfääri suunamisega. Lasteaia esine pargiala kujundatakse keskväljakuks, mille väljakujundamine ja avalikus kasutuses hoidmine tõstab oluliselt linnaosa elanike elukvaliteeti. Keskväljaku avaliku ruumi rõhutamiseks rikastatakse keskväljakut väikevormide, haljastuselementide ja istepinkidega.

Täiendava äri- ja teenindussfääri suunamiseks keskusalale antakse korterelamute alumise korruse korteritele ärimaa kõrvalotstarve, mille kaudu võimaldatakse sobiva teeninduse ja kohapealsete töökohtade teket.

Uushoonestuse rajamine keskusalale on lubatud Lehe tn 6,8,10 kruntide ning Staadioni ja Õnne tn vahelisele alale, jättes keskele haljasala.

Mäe ja Lehe tn äärde kavandatakse kergliiklustee, mis seob keskusala naaberaladega, sh pargi- ja puhkealadega, ning võimaldab ohutut ja turvalist liiklemist. Parkimine suunatakse klubi ja Mäe tn 4 esisele alale.

Elamumaad

Linnaosale on omane madaltihe asustumuster. Valdav osa pereelamutest on ühekorruselised või ärklikorrusega, korterelamud kahekorruselised. Linnaosa aedlinnaline iseloom on aluseks ka uuselamute korruselisuse määramisel.

Ekstensiivne elamumaade areng toimub kogu linnaosa territooriumil olemasolevate elamumaade laiendusena. Elamutüübiks on valdavalt pereelamu, mille ehitamisel tuleb järgida lähialade hoonestusmahtusid. Korterelamuid ja ridaelamuid võib rajada Põhja tn itta ning kuni kahekorruselisi naaberelamute mahtu järgivaid korterelamuid ka Nurga, Lehe 29 kruntide ja Tallinn-Narva maantee (Jõhvi mnt) vahelisel alal ning keskusalal. Nurga, Lehe 29 kruntide ja Tallinn-Narva maantee (Jõhvi mnt) vahelisel alal ning keskusalal antakse elamumaade arendamisel võimalus ka väikeettevõtluks (kohvik, iluteenus,



perearstikeskus vms). Mujal linnaosa territooriumil on elamumaal äriline tegevus keelatud.

Ärimaad

Linnaosas ei reserveerita tootmismaad.

Keskkonnasõbraliku väikeettevõtluse soodustamiseks ja büroohoonete rajamiseks reserveeritakse täiendavalt ärimaad olemasolevate ärimaade laiendusena. Kavandatud ärimaade logistiline asukoht võimaldab suunata transpordivood otse maanteele, vähendades liiklusvoogu linnaosa sees. Õne tänavast idasuunas ärimaad ei reserveerita.

Kukruse linnaosas lubatakse Hasartmänguseaduses lubatud hasartmänge korraldada üksnes Tallinn-Narva maantee (Jõhvi mnt) ja Kohtla-Järve – Kukruse maantee vahelisel territooriumil.

Puhkealad ja üldkasutatavad hooned

Linnaosa puhkealad moodustavad olemasolevad pargialad, spordi- ja mänguväljakud. Lehe ja Staadioni tn vaheline pargiala jääb ka edaspidi kandma puhkefunktsiooni. Keskusalal asuv lasteaia esine pargiala kujundatakse keskväljakuks, mida rikastatakse väikevormide, haljastuselementide ja istepinkidega.

Laste mänguväljak Lehe ja Lehe põik tn ristumiskohas säilitatakse, üldplaneering näeb ette selle laiendamist. Täiendav puhkeala, sh laste mänguväljak, arendatakse välja ka Põhja tn itta (Staadioni tn pikendus).

Olemasolev spordiväljak jääb spordi- ja palliväljakuks, alale paigaldatakse täiendavaid spordirajatisi ja atraktsioone.

Rohelise üldilme säilitamiseks tuleb uute hoonete rajamisel veel hoonestamata kruntidele arvestada olemasoleva kõrghaljastusega ja väärtuslik kõrghaljastus säilitada.

Teed ja liiklusskeem, parkimine

Linnaosa liiklusskeemis on oluline kergliiklustee võrgustiku väljaarendamine ja tänavate laiendamine. Kergliiklusteede rajamine tagab kergliiklejatele ohutu liikumise suunal kodu - keskus - töökoht - puhkeala - kodu. Keskusala piirkonnas on oluline rakendada tänapäevaseid liikluse rahustamise võtteid.

Tallinn-Narva (Jõhvi mnt) maantee äärde kavandatav kergliiklustee tagab ühenduse Järve linnaosaga ja Jõhvi suunas asuvate objektide ja aladega.

Parkimise korraldamiseks tuleb tagada parkimiskohad spordiväljaku vahetus läheduses, mis võimaldab alale juurdepääsu ka autoga.



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 jaoks 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 *Planeerimisseaduse* §3 lõikest 2 nimetatud juhtudel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.

Üldplaneeringu muutmine

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

¹ „Planeeringute leppemärgid“, Keskkonnaministeeriumi 2002



Elamumaa all on mõeldud **pere- ja ridaelamu maad (EV)**, millele võib ehitada pere- ja ridaelamuid ning kuni kahekorruselisi korterelamuid. Lubatud on maksimaalselt 6 korteriga korter- ja ridaelamu.

Pereelamu on krundil paiknev ühe korteriga elamu.

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

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

Elamumaa reserveerimine

Arvestades linnaosa arenguvisioni ning lähtuvalt ruumilise arengu suundumustest reserveeritakse täiendavalt elamumaad:

- linnaosas elamumaa arendamiseks sobivatel aladel

ELAMUMAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Olemasolevad elamumaad säilivad. Linnaehitusliku keskkonna kujundamiseks tuleb elamumaid kavandada olemasolevate elamumaade laiendusena selleks sobivatel aladel
- Ühtse ehitusliku terviku ja miljöö tagamiseks tzoneeritakse elamumaad elamutüüpide lõikes järgmiselt:
 - Põhja tänavast itta lubatakse rajada pere-, rida- ja kuni 2 korruselisi korterelamuid. Parema lahenduse saavutamiseks tuleb elamumaa väljaarendamisel koostada detailplaneering suuremale alale (mitte ühe krundi kaupa), millega lahendatakse erinevate elamutüüpide ja üldkasutatavate puhke- ja haljasalade paigutus ning teede ja tehnovõrkude lahendused. Detailplaneeringu ala suuruse määrab linnavalitsus igal üksikul juhul eraldi
 - Nurga, Lehe tn 29 kruntide ja Tallinn-Narva mnt (Jõhvi mnt) vahelisele alale ning keskuse maale lubatakse rajada pereelamuid ning kuni 2 korruselisi naaberelamute mahtu järgivaid korterelamuid
- Mujal linnaosas reserveeritud elamumaale on lubatud rajada üksnes pereelamuid
- Miljöövärtuslikus hoonestusalas ja kontaktvööndis asuvate maade arendamisel arvestada 1940-50-ndate aastate miljöövärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringuga sätestatud (vt punkt 3.7)
- Keskkonnakaitselistest kaalutlustest tulenevalt tuleb elamumaad ühendada vee- ja kanalisatsioonivõrguga
- Sõidetavuse parandamiseks ja liiklusohutuse tagamiseks tuleb arendatava ala väljaarendamisel arvestada teemaa määramise vajadusega tänavavõrgu laiendamiseks ja kergliiklustee rajamiseks
- Esmatarbeteenuse kättesaadavuse parandamiseks antakse vajadusel elamumaadele ärimaa kõrvalotstarve selleks sobivates piirkondades
- Kvaliteetse elukeskkonna tagamiseks on elamumaadel kõrvalotstarbe arendamisel keelatud elukvaliteeti halvendava äritegevuse planeerimine



- Tagada puhkealade ja laste mänguväljakute rajamine linnaosa erinevates piirkondades elukoha lähedal
- Aedlinalise iseloomu säilitamiseks tuleb elamukrundil olev väärtuslik kõrghaljastus säilitada
- Olemasolevad alleed tänavate ääres tuleb säilitada
- Kvaliteetse ja eluterve elukeskkonna tagamiseks tuleb tagada normatiivne mürakaitse, kasutades selleks näiteks looduslikke müratõkkeid (kõrghaljastus)

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks – elamumaa

- Krundi kasutamise sihtotstarve on pere- ja/või ridaelamu maa
- Parkimine tuleb lahendada omal krundil
- Ärimaa kõrvalotstarbe väljaarendamine on lubatud elukondlikke teenuseid osutatavate ettevõtete ja piirkonda teenindavate kaupluste rajamiseks Nurga, Lehe 29 tn kruntide ja Tallinn-Narva mnt (Jõhvi mnt) vahelisel alal ning keskuse maal
- Pereelamu maa krundi lubatud minimaalne suurus on 0,1 ha ja suurim ehitistealune pind kuni 30 % krundi pindalast
- Ridaelamute ja kuni 2 korruseliste korterelamute krundi suurus ja ehitistealune pind määratakse detailplaneeringuga. Lubatud on maksimaalselt 6 korteriga korter- ja ridaelamute rajamine
- Piirete (piirdeaed) lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 1,2 m. Kortereelamu maal on lubatud piirete paigaldamine kinnistu välispiirile.

Täpsemad ehitustingimused kehtestatakse miljööväärtuslikel hoonestusaladel ja nende kontaktvööndites (vt Kohtla-Järve Kukruse, Ahtme, Somp ja Järve linnaosade 1940-50-ndate aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering).

3.3 Ärimaa

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

Ärimaadele on lubatud rajada ka neid kaubandusettevõtteid, mis oma suuruse ja eeldatava kliendibaasiga ei sobi elamumaadele (esmatarbeteenuste kättesaadavuse parandamiseks on Nurga, Lehe 29 tn kruntide ja Tallinn-Narva mnt (Jõhvi mnt) vahelisel alal elamumaadele ning keskuse maale antud ärimaa kõrvalotstarve, kuhu ei ole lubatud rajada suuremahulisi kaubandusettevõtteid).

Ärimaa reserveerimine

Linnaosa arengu soodustamiseks ning lähtuvalt ruumilise arengu suundumustest reserveeritakse täiendavalt ärimaad:

- Paate tänavast põhjasuunas
- Olemasolevate ärimaade laiendusena Lehe tn 5A ja Önne tn 18 kruntide vahetus läheduses
- Olemasoleva ärimaa laiendus Mäe tn 4 krundi vahetus läheduses



- Linnaosa lõunaosas Tallinn-Narva mnt (Jõhvi mnt) ääres
- Tallinn-Narva mnt (Jõhvi mnt) ja Kohtla-Järve – Kukruse mnt vahelisel alal – alale võib rajada ka kaubandusettevõtteid, mis oma suuruse ja eeldatava kliendibaasiga ei sobi elamumaadele ning teenindavad kogu regiooni. Kukruse linnaosas lubatakse Hasartmänguseaduses lubatud hasartmänge korraldada üksnes nimetatud alal

ÄRIMAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Olemasolevad ärimaad säilivad. Ettevõtluse soodustamiseks ja teenuste kättesaadavuse parandamiseks tuleb täiendavalt ärimaad kavandada selleks sobivatel aladel
- Olemasolevad alleed tänavate ääres ja väärtuslik kõrghaljastus krundil tuleb säilitada
- Sõidetavuse parandamiseks ja liiklusohutuse tagamiseks tuleb maa-alade väljaarendamisel arvestada teemaa määramise vajadusega tänavavõrgu laiendamiseks
- Ärimaale suunata ka avalikke teenuseid pakkuvaid asutusi
- Paate tn põhjasuunas asuva huvitava reljeefiga ala (astang) arendamisel arvestada ala unikaalsusega ja rekreatiivse tegevuse arendamise võimalusega (matkarajad, kaljuronimine). Alal arendada eelkõige puhkeotstarbelist äritegevust (majutus, toitlustus, matkarajad jms)
- Tallinn-Narva mnt (Jõhvi mnt) ja Kohtla-Järve – Kukruse mnt vahelise maa-ala väljaarendamisel tuleb arvestada Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Ida-Virumaa põlevkivikaevandamisalade piirkonna ruumiline planeerimine“ (2001), sest ala alt on toimunud põlevkivi maa-alune kaevandamine
- Väikekioskite paigutamine ärimaale ei ole üldjuhul lubatud. Erandkorras, elanike paremaks teenindamiseks, on see lubatud linnavalitsuse igakordse otsuse alusel. Taotlus peab sisaldama ka müüdavate kaubagruppide kirjeldust ja kioski arhitektuurset eskiisprojekti

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks – ärimaa

- Krundi kasutamise sihtotstarve on kaubandus-, toitlustus- 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
- Suurematele ärimaadele planeerida üldkasutatavad haljasalad
- 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 piirdeaed olema läbipaistvad
- Krundi lubatud maksimaalne ehitistealune pind on kuni 70 % krundi pindalast
- Tagada ärimaadele ligipääs kergliiklusega

Linnaosa territooriumil tootmismaad ei reserveerita.



3.4 Keskuse maa

Keskuse maana (C) määratletakse territoorium, loomaks eeldused ala kujunemiseks linnaosa keskuseks. Keskuse maa-ala on piirkond, kus funktsioonide eristamine ei ole otstarbekas või üldplaneeringu seisukohast vajalik, pigem erinevate maakasutuste külgnemine ja kattumine suurendavad keskuseala väärtust. Alal on lubatud elamuarendus, kaubandus- ja teenindusettevõtete rajamine ning avalike teenuste pakkumine. Nimetatud ala keskusefunktsiooni tuleks rõhutada piirkonna arhitektuurselt eriilmeliseks kujundamise kaudu ning soosida avalike teenuste suunamisega keskusesse.

Keskuse maa reserveerimine

Keskuse rõhutamiseks ja ala eriilmeliseks kujundamiseks reserveeritakse keskuse maa:

- Mäe ja Lehe tänava ristmiku piirkond

KESKUSE MAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Arendustegevuse käigus vältida monofunktsionaalsuse teket
- Lähtuda võimalikult mitmekesise ja avatud teenindusega avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest
- Suunata keskusesse avalikke teenuseid osutavaid asutusi
- Vältida teenindusalast tegevust, mis vähendab keskuseala väärtust
- Kujundada välja keskväljak. Keskväljaku avaliku ruumi rõhutamiseks rikastada keskväljakut väikevormide, haljastuselementide ja istepinkidega

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks – keskuse maa

- Krundi täpne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringuga
- Keskuse funktsiooni täitmiseks on lubatud elumumaal asuvate korterelamute alumised korrused muuta äri- ja büroorumideks
- Planeerida üldkasutatav haljasala – keskväljak
- Tagada keskusele ligipääs kergliiklusega

3.5 Haljasala ja parkmetsa maa

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

Haljasala ja parkmetsa maa linnaosas on park, kuhu on lubatud rajada väikesemahulisi puhkekohti nagu pingid, rotundid, mänguväljakud.

Haljasala ja parkmetsa maa reserveerimine

Puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks reserveeritakse haljasala ja parkmetsa maad:



- Lehe ja Staadioni tn vaheline pargiala
- Keskuse maal Lehe tn 8 krundist idasuunas
- Linnaosa kirdeosas

HALJASALA JA PARKMETSAA MAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Haljasala ja parkmetsa maana reserveerida kõrgemat puhkeväärtust omavad maa-alad
- Üldiseks suunaks on vabaõhu puhkeala
- Haljasala ja parkmetsa maal on ehitustegevus keelatud, välja arvatud tehniliste kommunikatsioonide ja/või sihipärase kasutamise seonduvate ehitiste rajamine (laululava, lõkke- või peoplats, istepingid vms)

3.6 Kaitsehaljastuse maa

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

Kaitsehaljastuse maa reserveerimine

Kvaliteetse elukeskkonna tagamiseks, liikluse ja ettevõtlusega kaasneva võivate kahjulike mõjude leevendamiseks, reserveeritakse kaitsehaljastuse maad:

- Õne 18 krundi laiendusena reserveeritud ärimaa ja tänavate vaheline ala

KAITSEHALJASTUSE MAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Tagada kaitsehaljastuse maa avalik kasutus
- Kaitsehaljastuse täpne ulatus (kõrghaljastuse riba laius) täpsustatakse ärimaa 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. Põhiliseks kasutuseks on tegevus välisõhus.

Puhke- ja virgestusmaana käsitletakse käesolevas planeeringus ka haljasala ja parkmetsa maa juhtotstarbega maad ning keskuslal keskväljaku maad.

Puhke- ja virgestusmaa reserveerimine

- Spordirajatise maa (spordiväljak) parkmetsa ja Staadioni tn vahel



- Paate tn ja Tallinn-Narva mnt (Jõhvi mnt) nurgal
- Lehe põik tn lõunasuunal laste mänguväljaku rajamiseks
- Põhja tn ida- ja läänesuunal laste mänguväljakute rajamiseks
- Õnne tn pikendusel

PUHKE- JA VIRGESTUSMAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Paate tn põhjasuunas asuva ärimaa ja Põhja tn idasuunas asuva elamumaa väljaarendamisel tuleb ette näha maa-alad puhkuseks ja vabas õhus viibimiseks (puhke- ja virgestusmaa või haljasala – ja parkmetsamaa), mis on oluline kvaliteetse elukeskkonna loomiseks
- Tagada puhke- ja virgestusmaadele ligipääs kergliiklusega
- Tagada parkimiskohad spordirajatise maa (spordiväljaku) ja kunagise Kukruse kaevanduse sissekäigu juurde kavandatava puhkeala lähipiirkonnas
- Alade arendamisel tuleb ette näha turvariske ennetavad ja maandavad meetmed (valgustus, liiklusohutus) ning alad varustada istepinkide ja prügiurnidega (võimalusel WC olemasolu)

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.

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

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

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
- Õnne tn 18 krunti ja selle lähiala teenindava raskeveoki suunamine Tallinn-Narva (Jõhvi mnt) maanteele
- Parklate kavandamine
- Põhja tänavast idasuunas reserveeritud elamumaa ühendamine Põhja tänavaga perspektiivsete tänavate kaudu

Laiendatavad tänavad

Liiklusohutuse tagamiseks reserveeritakse teemaa tänavate laiendamiseks:

- Paate tänav



- Lehe tänav
- Staadioni tänav
- Õnne tänav
- Võsa tänav
- Põhja tänav
- Lehe põik tänav
- Nurga tänav
- Mäe tänav

Parklad

- Spordiväljaku vahetus läheduses
- Lehe ja Paate tn nurgal
- Kukruse klubi territooriumil
- Mäe tn 4 krundil

TEEMAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Sõidetavuse parandamiseks ja liiklusohutuse tagamiseks tuleb laiendatavate tänavatega külgnevate arendatavate alade arendamisel arvestada teemaa määramise vajadusega tänavavõrgu laiendamiseks
- 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 tänava maa ja/või kergliiklusmaa ja/või parkimisrajatise maa ja/või reisiterminali maa, mille täpne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringuga
- Teede rekonstrueerimisel või planeerimisel arvestada kergliiklustee rajamise vajadusega
- Kavandada kaitsemeetmed kahjulike mõjude elamu- ja puhkealadele kandumise vältimiseks (hekid)
- Mõjude hindamise läbiviimise vajaduse otsustab linnavalitsus igal üksikjuhul eraldi

3.10 Tehnoehitiste maad

Tehnoehitiste maa (OT) all mõeldakse inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluvat maad. Siia kuuluvad sideteenust pakkuvad, 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 projekteerimismõõtudele ja käesolevatele projekteerimismõõtudele. 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 reserveeritakse tehnoehitise maad:

- Linnaosa kirdeosas

Linnaosa reovee puhastamine toimub Järve Biopuhastis.

TEHNOEHITISTE MAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Keskkonnakaitse eesmärgil toimub reovee kogumine kanalisatsiooni abil

3.11 Põllu- ja metsamajandusmaa

Põllumajandusmaa (MP) all mõeldakse põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja arendustegevusega seotud maad

Metsamajandusmaa (MM) all mõeldakse metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maad.

Põllu- ja metsamajandusmaana on määratletud alad linnaosa põhja- ja idaosas.

Põllu- ja metsamajandusmaa arendamistingimused:

- Metsaressursse tuleb kasutada säästlikult



4 Ülevaade üldplaneeringust teemade lõikes

4.1 Väärtuslik maastik

Ida-Viru maakonna väärtuslikud maastikud on määratletud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (2003). Väärtuslike maastikena on käsitletud eelkõige kultuurmaastikke, mille juures on hinnatud nende kultuurilis-ajaloolist, esteetilist, looduslikku, identiteedi- ja puhkeotstarbelist väärtust.

Kukruse linnaosa territooriumi loodenurgas (Tallinn-Narva mnt (Jõhvi mnt) ja Kohtla-Järve – Kukruse mnt vaheline ala) asub Järve-Edise-Peetri väärtuslik maastik. Ala üheks väärtuseks hinnati põllumajandus- ja kaevandusmaastike vaheldumist - kolhoosiaegsed hiigelpõllud ning farmikeskused Peeri ja Täkumetsa külades ning nende vahele jäävate üksiktalude juures säilinud vanem teede- ja põldudemuster. Kukruse linnaosa vahetus läheduses asub Kukruse aherainemägi, aherainemäelt avanevad kaugvaated.

Väärtusliku maastiku põhja-kirdeosa läbib Tallinn-Narva mnt Kukruse-Jõhvi teelõik, mille rekonstrueerimine ja sellega kaasneva neljarealise tee (koos jaotus- ja kergliiklusteede, liiklussõlmede, viaduktide jt rajatiste) rajamine muudab maastiku iseloomu ja väärtust, muutuvad vaated. Tallinn-Narva mnt (Jõhvi mnt) ja Kohtla-Järve – Kukruse mnt vaheline ala on üldplaneeringuga kavandatud ärimaaks, mille väljaarendamise järgselt muutub maakasutuse iseloom. Väärtusliku maastiku põhja-kirdeosa väärtus elu- ja puhkeruumina muutub teelõigu rekonstrueerimise ja ärimaa väljaarendamisega ning Kukruse linnaosa territooriumil asuva väärtusliku maastiku osas ei saa rääkida põllumajandus- ja kaevandusmaastike vaheldumisest, mis oli algselt ala väärtuste hindamise aluseks. Eeltoodud hinnangutele tuginedes on Kukruse linnaosa üldplaneeringu koostamise käigus väärtusliku ala piiri täpsustatud ning Tallinn-Narva mnt (Jõhvi mnt) ja Kohtla-Järve – Kukruse mnt vaheline ala väärtusliku maastiku alast välja arvatud.

4.2 Miljööväärtuslikud hoonestusalad

Miljööväärtuslikud hoonestusalad võivad olla omapärase linnaosad, hoonete kvartalid või ansamblid, tänavad või tänavate osad, puisteed, pargid või linnaehitust mõjutavad pinnavormid.

Paralleelselt linnaosa üldplaneeringu koostamisega toimus Kohtla-Järve Kukruse, Ahtme, Somp ja Järve linnaosade 1940-50-ndate aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu koostamine. Teemaplaneeringuga piiritleti miljööväärtuslikud hoonestusalad linnaosas, anti hoonestusalade ja nende kontaktvööndite arendamise ja kasutamise üldised põhimõtted ning seati vajalikud ehituslikud piirangud piirkondade kaupa, pakkudes välja sobivad arhitektuursed ja ehituslikud lahendused.



Teemaplaneeringuga määratud miljööväärtusliku hoonestusala moodustavad järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Jõhvi mnt	1, 2, 3, 4, 5, 6, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
Mäe tn	1, 2, 4, 7
Lehe tn	4, 5a, 6, 7, 8, 9, 9a, 11, 12, 12a, 13, 15, 16a, 16b, 17a, 17b, 18, 19a, 19b, 20, 20a, 20b, 21a, 21b, 22, 23
1. Lehe põik	1, 2a, 2b, 4
3. Lehe põik	1a, 1b, 2, 3a, 3b
Paate tn	10, 12, 14
Staadioni tn	1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4, 5a, 5b, 6a, 6b, 7, 8a, 8b, 9a, 9b, 10a, 10b, 11
Õnne tn	18, 30a, 30b, 32a, 32b, 34, 42, 42a, 44

Miljööväärtuslike hoonestusalade kontaktvööndid:

- 1 - Paate tänavast põhja poole jääv ala ca 50 m laiuses.
- 2 - Paate tänavaga, Jõhvi maantee ja Lehe tänavaga vaheline ala alates kinnistust aadressiga Jõhvi mnt 1D.
- 3 - Paate tänavaga kinnistud aadressiga 2 ja 8, Paate tn kinnistute aadressiga 10 ja 12 taha ning Staadioni tänavaga äärde jääv ala.
- 4 - Staadioni, Paate ja Õnne tänavate vahele jääv ala.
- 5 - Õnne tänavaga ala 2. Lehe põik tänavaga ja Paate tänavaga vahel.
- 6 - Jõhvi maantee, Õnne tänavaga ja 3. Lehe põik tänavaga vahele jääv ala.
- 7 - Kinnistu aadressiga 1. Lehe põik 3 ja sellega vahetult külgnev ala.
- 8 - Kinnistu aadressiga Jõhvi mnt 13.

Igasuguse arendus- ja ehitustegevuse korral miljööväärtuslikul hoonestusalal ja kontaktvööndis on kohustus järgida teemaplaneeringuga sätestatud miljööväärtuslike alade ja nende kontaktvööndite arenduspõhimõtteid ja -tingimusi.

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse miljööväärtuslikuks hoonestusalaks järgmised kinnistud (aadresside kaupa):

Paate tn 15, 16a ja 16b - 1920-30-ndatel tööliselamuteks ehitatud paekivist kortermajad.

Nimetatud kinnistud asuvad teemaplaneeringuga määratud hoonestusalade kontaktvööndis. Käesolev üldplaneering ei sea täiendavaid hoonestustingimusi. Arendus- ja ehitustegevuse korral on kohustus järgida teemaplaneeringuga



sätetatud miljööväärtuslike hoonestusalade kontaktvööndite arenduspõhimõtteid ja -tingimusi.

4.3 Maavarad ja altkaevandatud alad

Maakasutusplaanile on kantud Kukruse linnaosa territooriumi osa, mille alt on toimunud põlevkivi maa-alune kaevandamine. Nendel aladel ei ole arendustegevus keelatud, kuid tuleb arvestada eritingimustega ning Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Ida-Virumaa põlevkivikaevandamisalade piirkonna ruumiline planeerimine“.

Hea näitena edukast arendustegevusest saab tuua Järve linnaosa Lõuna asumi Outokumpu tänava korruselamud, millised on ehitatud altkaevandatud alale.

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".

4.4. Tehniline infrastruktuur

4.4.1 Vesi ja kanalisatsioon

Üldplaneering ei näe ette olulisi muudatusi vee- ja kanalisatsioonivõrgu toimimises. Kõik arendatavad alad tuleb liita ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga, lokaalseid lahendusi lubatud ei ole. Selleks tuleb välja ehitada tsentraalvõrgud reserveeritud elamu- ja äripiirkondades.

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

- Reoveekanaliseerimise arengu põhisuunaks on lahkvoolise 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 piir on kantud maakasutusplaanile (kaart nr 1) ning olemasolevad vee- ja kanalisatsioonivõrkude ja sadevete kraavid vee- ja kanalisatsioonivõrkude kaardile (kaart nr 2).

Sadevete ärajuhtimine

Käesoleval ajal puudub Kukruse linnaosas sadevete ärajuhtimise kanalisatsioonivõrk. Sadevete ärajuhtimiseks rajati 1950ndatel kraavide



süsteem, mida on aastakümnete jooksul vähe hooldatud. Selle tulemusena on kraavid kinnikasvanud, kohti ka tasandatud. Sadevete ärajuhtimiseks tuleb maaomanikul tema kinnistul asuvad olemasolevad kraavid puhastada ja korrastada, vajadusel süvendada.

Sadevete ärajuhtimise lahendamiseks Kukruse linnaosas on koostatud vastav uuring, millele vastavalt on vajalik sadevete ärajuhtimiseks sadevetekollektorite rajamine olulisematele tänavatele ning sadeveetorustiku ehitamine, samuti eelvoolukraavide rekonstrueerimine.

Tuletõrje veevõtukohtad

Tuletõrjehüdrandid on kantud vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaardile (kaart nr 2). Uute elamu- ja tootmismaade arendamisel tuleb koos veevarustuse planeerimisega planeerida täiendavad tuletõrjehüdrandid.

4.4.2 Elekter

Olemasolevad elamu- ja ettevõtluspiirkonnad on elektrivõrguga kaetud. Uute arenduspiirkondadena planeeritavad elamu- ja äripiirkonnad saab lülitada naabruses olevatele alajaamadele. Uute elamupiirkondade arendamisel tuleb lahendada elektrivarustus võimalusel maakabliga, mis paigutatakse teemaa piirile.

Ärimaa arendamisel tuleb detailplaneeringu koostamise käigus üle täpsustada vajalikud võimsused, uue alajaama vajadusel lahendada asukoht detailplaneeringuga.

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

4.4.3 Soojusvarustus

Kukruse linnaosa soojavarustus on osaliselt kaugküttel, valdav osa pereelamutest aga kasutab lokaalseid lahendusi. Kaugküttetorustikud on valdavalt amortiseerunud ning vajavad renoveerimist.

Kukruse linnaosas ei ole Kohtla-Järve Linnavolikogu poolt kaugküttepiirkond määratud. Ka käesoleva üldplaneeringuga ei määrata kaugküttepiirkonda, küll aga antakse võimalus kaugkütet kasutada. Üldplaneeringuga määratakse perspektiivsed soojatorustiku asukohad ning perspektiivne C-kategooria gaasitorustiku asukoht. Torustiku täpsed asukohad lahendatakse hilisema projektlahendusega vastavalt vajadusele ja arendajate soovile kaugküttega liituda.

Uute elamu- ja ärimaade arendamisel ja olemasolevate laiendamisel jäetakse üldplaneeringuga võimalus arendajatele õigus kasutada ka alternatiivseid küttelehendusi.



Olemasolevad ja perspektiivsed soojatorustikud, sh perspektiivne C-kategooria gaasitorustiku asukoht, on kantud soojatorustiku kaardile (kaart nr 3).

4.4.4 Jäätmemajandus

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

Jäätmevedu linnaosa territooriumil on korraldamata. Seetõttu toimub jäätmevedu Uikala prügilasse omavahenditega või vabalt valitava vastavat õigust omava ettevõtte poolt. MTÜ Eesti Pakendiringluse papi-, paberi- ja pakendikonteinerid on paigutatud Kukruse Maja territooriumile, kuhu saab jäätmeid liigiti paigutada. Eramajapidajad ja ettevõtted peavad majapidamises tekkivad segaolmejäätmed koguma jäätmekonteineritesse (võib ka mitme ettevõtte või kodumajapidamise peale olla ühine). Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Iga tegevuse juures tuleb jäätmevaldajal rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi ning kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale. Tekkinud jäätmeid tuleb taaskasutada, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ja ei ole üleliia kulukas. Jäätmed, mida ei saa kohapeal taaskasutada, tuleb paigutada selle jäätmeliigi kogumiseks ettenähtud mahutitesse.

4.5 Teed ja liikluskeem

4.5.1 Teed ja tänavad

Kukruse linnaosa omas suhteliselt hästi väljakujunenud tänavatevõrku juba enne üldplaneeringu algatamist, mistõttu olulisi muudatusi väljakujunenud tänavavõrgus ei kavandata. Peatänavateks on Mäe ja Lehe tänavad, Mäe ja Paate tänavate kaudu on linnaosa ühendatud Tallinn-Narva maantee (Jõhvi mnt). Mööda Paate tänavat suunatakse äripiirkonda teenindav rasketransport otse maanteele.

Üldplaneeringuga kavandatakse perspektiivsed tänavad Põhja tänavast idasuunas kavandatud elamumaa ühendamiseks Põhja tänavaga. Liiklusohutuse ja turvalise tagamiseks nähakse ette tänavate laiendused, millega tuleb arvestada tänavatega külgnevate maa-alade väljaarendamisel. Eelkõige vajab rekonstrueerimist ja laiendamist Paate tänav, mida mööda suunatakse raskeveokid Tallinn-Narva maanteele (Jõhvi mnt). Tänavate rekonstrueerimisel/laiendamisel tuleb laiendada Õnne ja Paate tn ristmik, et tagada raskeveokite teenindamiseks vajalik pöörderaadius ja vältida ohtu Õnne 16 A ja 16 B eluhoonetele.



4.5.2 Kergliiklusteed

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

Üldplaneeringuga on kavandatud kergliiklusteede võrgustik, mis katab valdava osa linnaosast. Kergliiklusteede kavandamine tagab ohutu juurdepääsu üldkasutatavatele hoonetele, olemasolevatele ja loodavatele töökohtadele ja puhkealadele ning soodustab tervise- ja keskkonnasõbralikku liikumisviisi. 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 liikumine vabal ajal. Kergliiklusteede kavandamisel on arvestatud Kukruse-Jõhvi teelõigu rekonstrueerimise eelprojektiga, mis näeb ette kergliiklustee rajamise linnaosa läänepiirile, võimaldades kergliiklejatel liigelda Järve linnaosa ja Jõhvi linna suunal.

Kõigi kergliiklusteede kavandamisel tuleb tagada nende ohutu kasutamisevõimalus. Ohtlik teelõik linnaosas on Mäe ja Lehe tn ristmik.

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.

4.5.3 Ühistransport

Kukruse linnaosa teenindav ühistranspordi peatus asub linnaosa läänepiiril Tallinn-Narva mnt (Jõhvi mnt) ääres. Planeeringu käigus ei ilmnenud vajadust ühistranspordikorraldust muuta.

4.5.4 Parkimine

Parkimine elamualadel lahendatakse detailplaneeringuga.

Uute äripindade planeerimisel tuleb parkimine lahendada arendataval territooriumil vastavalt kehtivatele normatiividele (Eesti projekteerimismid nr. 17).

Keskusala piirkonnas on parkimisvõimalus tagatud Kukruse klubi territooriumil, Mäe tn 4 krundil ning spordiväljaku kasutajatele spordiväljaku vahetus läheduses.



4.5.5 Tänavavalgustus

Valdav osa Kukruse linnaosast on tänavavalgustusega kaetud. Ebapiisavalt on valgustatud on linnaosa edelaosa Nurga ja Lehe tn piirkond, kuhu turvalisuse tagamiseks on vajalik lisavalgustite paigaldamine.

Linnaosa tänavavalgustuse täiendamiseks tuleb paigaldada lisavalgusteid. Täiendav tänavavalgustuse rajamine on otstarbekas lahendada samaaegselt kergliiklusteede võrgustiku väljaarendamisega ja/või kõnnitee rajamisega, andes lahendused detailplaneeringuga.

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



5 Kuritegevuse riskide vähendamine

Kuritegevuse ennetamiseks on vajalik luua kvaliteetne elukeskkond, kus tekib peremehetunne ja hooliv suhtumine ümbritsevasse. Kogu linnaosa 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 kergliiklusteed
- 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



6 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 eelnevalt kehtestatud detailplaneeringuid (kõik eelnevalt kehtestatud detailplaneeringud jäävad kehtima) ning menetluses olevate detailplaneeringute planeerimissetepanekud ei tohi minna vastuollu kehtestatud üldplaneeringuga.

Üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks on vajalik järgmiste tegevuste elluviimine:

1. Koostada järgmised planeeringud:

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

Kindlasti muudaks elanikele ja arendajatele elamuehituse atraktiivsemaks linna poolt koostatud **detailplaneeringud uutele suurematele elamualadele** (Põhja tn idasuunas). See annab võimaluse suunata arendustegevust linnale kõige sobivamas suunas.

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

3. Täpsustada maakonnaplaneeringu teemaplaneeringut „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ väärtusliku maastiku piiri osas.



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

