

**KOHTLA-JÄRVE LINNAVOLIKOGU
OTSUS**

Kohtla-Järve

august 2023 nr

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas
Järveküla tee 46 kinnistu ja selle lähiala
detailplaneeringu algatamine ning
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine

Lavara OÜ (registrikood 16494748, edaspidi ka *osaühing*) juhatuse liige Eva Laht esitas 15. märtsil 2023. a detailplaneeringu algatamise taotluse (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 15. märtsil 2023. a numbri 6-1/892 all) kinnistule Järveküla tee 46 (katastritunnus 32213:001:0026, 100% elamumaa) ning lähialale detailplaneeringu algatamiseks. Kinnistu on osaühingu omandis.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda Järve linnaosa üldplaneeringu järgse Järveküla tee 46 kinnistu sisekaitsemaa maakasutuse juhtotstarbe muutmise võimalust 80% äri- ja 20% tootmismaa juhtotstarbeks, määrata ehitusõigus ning arhitektuur-ehituslikud nõuded äri- ja tootmishoonete rajamiseks, lahendada liikluskorraldus ja parkimine, kehtestada heakorrastuse nõuded, määrata vajaduse korral tehnovõrkude ning juurdepääsuteede asukoht, määrata seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid ning kavandada haljastus.

Planeeritava ala suurus on umbes 2,0 ha.

Detailplaneeringu ala ümbritsevad ida poolt Järveküla tee 48c (katastritunnus 32101:001:0109, 100% ärimaa), lõuna poolt Järveküla tee J1 (katastritunnus 32101:001:0107, 100% transpordimaa) ja Niidu tänaval asuvad garaažide hooneühistud, põhja poolt Järveküla tee lõigud 13 ja 12 (katastritunnused 32214:004:0207 ja 32214:003:0061, 100% transpordimaa) ning lääne poolt Niidu tänav (katastritunnus 32201:001:0390, 100% transpordimaa). Detailplaneeringu ala kagunurgas asub Järveküla tee 46a (katastritunnus 32213:001:0022) tootmismaa kinnistu suurusega 84 m², millel asub Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) alajaam nr 19. Järveküla tee 46 kinnistu müüs AS Riigi Kinnisvara eraomandisse.

Kinnistu Järveküla tee 46 suurusega 6576 m² on hoonestamata. Krundil asus varem 157 korteriga elamuhoone (ehitisregistri kood 102010802).

Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringus (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine”) kuulub piirkond Lõuna asumisse ning Järveküla tee 46 kinnistu on märgitud sisekaitsemaa juhtotstarbega maa-alaks ja ümbritsevad kinnistud ärimaaks. Järve linnaosa üldplaneeringu peatüki 4.13 kohaselt on Järveküla tee 46 krunt reserveeritud sisekaitsemaana Ida-Eesti päästkeskuse Kohtla-Järve tugikomandole uue depoohoone ehitamiseks.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Selle planeeringu puhul on üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Kavandatav detailplaneering sisaldab Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut Järveküla tee 46 kinnistu sihtotstarve 100% ärimaa ja tootmismaa juhtotstarbeks.

Järveküla tee 46 kinnistu jääb miljööväärtusliku hoonestusala kontaktvööndi (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25. mai 2011. a otsusega nr 169 „Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Somp ja Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu kehtestamine“) vahetusse lähedusse.

Järve linnaosa üldplaneeringu peatüki 7.3 kohaselt kuulub planeeritav ala Lõuna asumisse, kus praktiliselt puudub elukondlik teenindus. Järve linnaosa üldplaneeringu peatüki 4.4 „Äri- ja büroohoonete maa“ kohaselt on ärimaade planeerimisel vaja lähtuda seisukohtadest, et ärimaale loodavad ettevõtted on mõeldud kogu regiooni teenindamiseks, ärimaa peab ratsionaalselt liituma linna liiklusskeemi ja ühistranspordiga ning sellel peab asuma avalikke teenuseid pakkuvaid asutusi.

Muutunud majanduskeskkonnas ei ole Järveküla tee 46 eramaal sisuliselt võimalik ellu viia sisekaitsemaa juhtotstarbele vastavaid tegevusi, kuna eraomanik kavatseb kasutada krundile kavandatud hooneid ärilisel eesmärgil teenuste pakkumiseks.

Politsei- ja Piirivalveameti ning Päästeameti ühishoone on hetkel ehitamise lõppstaadiumis Järveküla tee 40 krundil, kuhu hoone oli kavandatud aastal 2016 koostatud detailplaneeringu (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 28. septembri 2016. a otsusega nr 177 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 40 ja Järveküla tee 40c kruntide ja ümbritseva ala detailplaneeringu kehtestamine“) alusel. Seega ei halvenda planeeritav tegevus olemasolevat olukorda, vaid võimaldab tagada äriteenuste kättesaadavuse kaasaegseid võimalusi.

Kuna planeeringu lahenduse järgi on kavandatud äritegevuse teenuste osutamist Järve linnaosa üldplaneeringuga ümbritsevatel kruntidel lubatud alale, on alust eeldada, et planeeringu realiseerudes äri- ja tootmismaa kasutusotstarbeks ei kasva piirkonna liiklusintensiivsus võrreldes varasema olukorraga. Sellest tulenevalt ei häirita ümbritsevat asumit täiendava mürafooni ja heitgaaside kontsentratsiooni tõusuga, kuna endise ja kavandatava otstarbe võrdluses päästeteenistuse teenuste osutamise eesmärgil ei muutu olukord märkimisväärselt.

Juurdepääsud kinnistule planeeritakse Järveküla teelt ja Niidu tänavalt, mistõttu ei too see kaasa liikluskoormuse kasvu ega müra- ja heitgaaside suurenemist. Planeeritava hoonestuse maht ja kõrgus ei ületa ümbritseval ärimaa juhtotstarbega alal lubatud parameetreid.

Planeeritaval krundil on olemas võimalused ühineda tehnovõrkudega. Avalikult kasutatava Järveküla tee tänava ja jalgteede lähedus tagab hea logistilise ühenduse, mistõttu ei kahjusta vaadeldava maa-ala maakasutuse juhtotstarbe muutmine avalikku huvi ega linna infrastruktuuri toimimist.

Planeeringust huvitatud isik ja arendaja on Lavara OÜ.

Planeeringuga tekkiv arenenud ja korrastatud maa-ala võimaldab täiendada Kohtla-Järve linna Järve linnaosas ärimaa juhtotstarbega kruntide kasvu ja vajadusi. Arendaja on teadlik, et lähinaabruses juba asuvad ärimaa otstarbega krundid: Järveküla tee 50, Vironia Kaubanduskeskus ja ümbritsevale alale perspektiivne kaubanduskeskuse laiendus ja tanklateenindushoone ehitus detailplaneeringu (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalitsuse 29. juuni 2018. a korraldusega nr 349 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 50 ja Järveküla tee 50s kinnistute ja ümbritseva vaba maa-ala kuni Niidu tänavani detailplaneeringu kehtestamine”) alusel.

Detailplaneeringu elluviimise sotsiaalsed mõjud on positiivsed, sest piirkond muutub atraktiivsemaks ja heakorrastatumaks, mis omakorda vähendab selle piirkonna tööpuudust ja kuritegevust.

Detailplaneering ei too kaasa negatiivseid sotsiaalseid või majanduslikke mõjusid ega kultuurilise keskkonna tingimuste rikkumisi.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punkti 10 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 alla. KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang.

Lähtudes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust (lisa 2) puudub eeldatav oluline keskkonnamõju. Keskkonnamõju eelhindangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik järgmistel põhjustel:

- 1) planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustamine, sealhulgas vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra suuremine, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus või lõhn. Planeeritavate tegevustega ei ületata piirkonna keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu looduskeskkonda, kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara;
- 2) planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- 3) planeeritavale alale ei ole seatud muid piiranguid ja kitsendusi.

KeHJS § 33 lõikest 6 lähtuvalt küsis Kohtla-Järve Linnavalitsus detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks ka Keskkonnaameti seisukohta. Keskkonnaameti 17. mai 2023. a kirjas nr 6-5/23/7954-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 17. mai 2023. a numbri 9-1/1182-1 all) esitatud seisukohad toetavad detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmist.

Planeerimisseaduse § 130 lõike 2 punkti 2 kohaselt ei saa üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava planeeringu puhul huvitatud isikule üle anda halduslepingus planeeringu koostamise tellimist. Sellest lähtudes peab planeerimisalase tegevuse korraldaja nimetatud detailplaneeringu puhul enne detailplaneeringu algatamist korraldama konkursi planeerimiskonsultandi leidmiseks.

Konsultandi konkursi tulemused on kinnitatud Kohtla-Järve Linnavalitsuse 16. mai 2023. a korraldusega nr 244 „Riigihanke „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 46 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine“ pakkumuse edukaks tunnistamine“. Planeerimisalase tegevuse algatamise taotleja Lavara OÜ, planeerimisalase tegevuse korraldaja Kohtla-Järve Linnavalitsuse ja detailplaneeringu koostaja Väliprojekt OÜ vahel on 31. mail 2023. a sõlmitud detailplaneeringu koostamise, tellimise ja rahastamise haldusleping nr 4-7.14/1.

Vastavalt planeerimisseaduse § 128 lõikele 1 algatab detailplaneeringu koostamise planeerimisalase tegevuse kohaliku omavalitsuse üksus. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu korral kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust, lähtudes planeerimisseaduse § 77 lõikest 1, mille järgi algatatakse üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegiline hindamine kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega.

Arvestades ülaltoodud põhimotiive ja kaalutlusi ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37, planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 142 lõike 1 punkti 1 ja lõike 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3, § 33 lõike 3 ja § 35 lõike 3 alusel, Kohtla-Järve Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 46 kinnistu ja lähiala detailplaneering.
2. Määrata detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist.
4. Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Kohtla-Järve Linnavolikogu, detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kohtla-Järve Linnavalitsus (Keskallee 19, Järve linnaosa, Kohtla-Järve).
5. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda Kohtla-Järve Linnavalitsuses (Keskallee 19, Järve linnaosa, Kohtla-Järve, tel 337 8500, <https://www.kohtlajarve.ee/>).
6. Avaldada teade detailplaneeringu algatamisest väljaandes Ametlikud Teadaanded, Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel ja ajalehes Põhjarannik.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teadasaamise päevast arvates vaide esitamisega Kohtla-Järve Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse esitamisega Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Eduard Odinets
volikogu esimees