

KOHTLA-JÄRVE LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Kohtla-Järve

oktoober 2018 nr

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas
Pärna tn 49 kinnistu, Ravi tänava
puupargi ning ümbritsevate Pärna,
Ravi ja Mõisa tee tänavate lõikude
detailplaneeringu kehtestamine

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Pärna tn 49 kinnistu, Ravi tänava puupargi maaüksuse ja ümbritseva ala detailplaneering algatati Kohtla-Järve Linnavolikogu 31. jaanuari 2017. a otsusega nr 197 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Pärna tn 49 kinnistu, Ravi tänava puupargi ning ümbritsevate Pärna, Ravi ja Mõisa tee tänavate lõikude detailplaneeringu algatamine“. Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasolevale koolihoonele juurdeehitamise ja koolistaadioni rajamisele ehitusõiguse määramise võimalust, tehnovõrkude, haljastuse ning jalg- ja jalgrattatee kavandamine, seadusest tulenevate kitsenduste ja servituutide määramine, piirnevatel Pärna, Ravi ja Mõisa tee tänavate lõikudel liikluse ning parkimise võimaluse korraldamine, teenindavate rajatiste ja teede asukoha määramine.

Kohtla-Järve Linnavolikogu 31. jaanuari 2017. a otsusega nr 198 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Pärna tn 49 kinnistu, Ravi tänava puupargi ning ümbritsevate Pärna, Ravi ja Mõisa tee tänavate lõikude detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega ka teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada, planeeritavale alale ei ole seatud muid piiranguid ja kitsendusi.

Kavandatav detailplaneering sisaldab Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“) muutmise ettepanekut haljasala- ja parkmetsamaa juhtfunktsiooni muutmist üldkasutatava hoone/rajatise maa juhtfunktsiooniks. Järve linnaosa üldplaneeringus on Ravi tänava puupargi ala märgitud haljasala- ja parkmetsamaa juhtfunktsiooniga maa-alaks.

Planeeritava ala suuruseks on umbes 3,8 ha koos planeeringualasse haaratud Pärna, Ravi ja Mõisa tee tänavate lõikudega.

Detailplaneeringu koostamise tellijaks ja huvitatud isikuks on Kohtla-Järve Linnavalitsus.

Detailplaneeringu koostajaks on 16. mail 2017. a sõlmitud halduslepingu alusel AB Artes Terrae OÜ.

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Kohtla-Järve linna Järve linnaosas ja haarab linnale kuuluvaid kinnistuid Pärna tn 49 suurusega 19 097 m² ja lõunapoolset Pärna tänava puuparki suurusega ca 9 049 m². Planeeringualasse on kaasatud osaliselt Pärna tänava lõik 5 (katastritunnus 32212:001:0067, sihtotstarve 100% transpordimaa), Noorte tänav L2 (katastritunnus 32201:001:0367, sihtotstarve 100% transpordimaa), Mõisa tee L1 (katastritunnus 32201:001:0220, sihtotstarve 100% transpordimaa) ja Ravi tänav L1 (katastritunnus 32201:001:0360, sihtotstarve 100% transpordimaa). Planeeringualale jääb Pärna tn 49a olemasoleva elektrialajaama kinnistu. Pärna tn 49 krundil asub Slaavi põhikooli hoone ning põhja- ja läänepoolses osas amortiseerunud spordiväljakud.

Planeeritava ala ümbruses paikneb Pärna tn 47 kinnistu, kuhu on kavandatud riigigümnaasiumi hoone ja rajatised, Ravi tn 10 maaüksusel SA Ida-Viru Keskhaigla kuuluv haigla linnak ning Pärna ja Mõisa tee tänaval paiknevad korterelamud. Põhjapoolisel küljel Mõisa tee tn 3 kinnistul asub kauplus Maxima. Planeeringualal ja lähialadel ei asu kultuurimälestisi ega kaitstavaid loodusobjekte. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad peamiselt korterelamud, üldkasutatavate hoonete maad ning haljasala ja parkmetsa maad.

2. Vastavus Järve linnaosa üldplaneeringule

Kavandatav detailplaneering sisaldab Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“) muutmise ettepanekut haljasala- ja parkmetsamaa juhtfunktsiooni muutmist spordirajatise maa juhtfunktsiooniks ning spordirajatise maa juhtfunktsiooni muutmist üldkasutatava hoone/rajatise maa juhtfunktsiooniks. Järve linnaosa üldplaneeringus on Ravi tänava puupargi ala märgitud haljasala- ja parkmetsamaa juhtfunktsiooniga maa-alaks.

Üldplaneeringu muutmine on vajalik, kuna ei ole võimalik rahuldada kooli olemasoleval spordiväljakul selle ebapiisava suuruse tõttu õppeasutuste sportimisvajadusi ja Pärna tn 49 põhjapoolsele alale on sobiv planeerida juurdeehitus kooli ruumivajaduse suurenemiseks.

Ravi tänava puupargi ala on kaasatud miljööväärtusliku hoonestusala koosseisu, mis jääb ülejäänud osas planeeringualast lõunapoole. Ravi tänava puupargi alal hoonestus puudub, ning kasvavad peamiselt õunapuud on kehvast seisukorras, seega puuduvad nimetatud alal sisuliselt miljööväärtusliku ala tunnused ja antud juhul tuleb arvestada miljööväärtusliku ala tänavate äärsel kõrghaljastuse säilitamisega. Osaühingu Alkranel poolt aprillis 2018. a on koostatud detailplaneeringule eelhindang keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse väljaselgitamise eesmärgil.

Eelhinnangu tulemustes sätestatust kavandatav Järve linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanek ei mõjuta antud piirkonna elukvaliteeti.

3. Planeeringuga kavandatu

Planeeringuga muudetakse vähesel määral planeeringualasse haaratud olemasolevate kruntide suurust ja piire kruntide ümberkorraldamise teel, et laiendada Mõisa tee ja Pärna tänava teemaad jalg- ja jalgrattatee planeerimiseks ning suurendada staadioni paigutamiseks Ravi tänava puupargi krunti, Pärna tn 49 krundi piiri nihutamise teel. Kruntide suurused on muudetud optimeerimise eesmärgil, millest ei tulene mõju kruntide senisele juhtfunktsioonile. Planeeringuga on säilitatud Pärna tn 49 krundi kasutus juhtfunktsiooniks 100% ühiskondlike ehitiste maa. Krundi Pärna tänava puupark 100% haljasala maa juhtfunktsioon muudetakse 100% spordirajatiste maa juhtfunktsiooniks.

Planeeringulahendusega on määratud ehitusõigus Pärna tn 49 kinnistule täiendava hoonestuse paigutamiseks, Ravi tänava puupargi alale staadioni rajamiseks ja lahendatakse juurdepääsud ning parkimise võimalused. Pärna tn 49 ja Ravi tänava puupargi kruntide vahelist piiri nihutatakse põhja poole. Detailplaneeringu lahendus võimaldab Pärna tn 49 krundile positsioon 1 lubatud hoonestusala piires ehitada kuni kolme hoonet ja alajaama püstitamine olemasoleva Pärna tn 49a asemele. Hoonestus on lubatud kõrgusega kuni 4 korrust, kuni 18 m, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 5000 m². Arhitektuur on lubatud kõrgetasemeline, on soovituslik kasutada krohvi, kivi, betooni ja klaasi. Krundile positsioon 2 on lubatud ehitada staadion ja kuni 140 m² ehitusaluse pinnaga kuni 5 m kõrgune hoone staadioni teenindamiseks.

Krundile kavandatav staadion on ette nähtud koolilaste sporditegevuse võimaluste laiendamiseks. Planeeringu positsiooni 1 hoonestusala ja ümbritsevate tänavate vahele on planeeritud puhvriks haljasala. Planeeringulahenduses on arvestatud naaberkinnistule Pärna tn 47 rajatava riigigümnaasiumi uue hoonestusega. Seoses sellega on säilitatud juurdepääsuteed ja ümbritseval alal liiklus optimeeritud. Planeeringulahenduses on parendatud naabruses olevate Mõisa tee ja Pärna tänava korterelamute parkimise võimalusi. Seega planeeritav tegevus ei halvenda juurdepääsu-, liikluse korralduse ning kasutamise osas olemasolevat olukorda.

Olemasolevale Pärna tn 49 krundile on planeeritud normatiivide järgi 45 parkimiskohaga ala ning Mõisa tee ja Pärna tänavate lõikudel on näidatud parkimise võimalused koolilaste toomiseks kooli ja korterelamute kasutamiseks.

Pärna tn 49 kinnistule planeeritavat staadioni hakkavad kasutama ka kõrvalasuva Pärna tn 47 riigigümnaasiumi õpilased, kellel tuleb pidevalt ületada Noorte tänavat. Kõrvuti asuvate koolimajade (planeeritav riigigümnaasium ja olemasolev Slaavi Põhikool) väravate juurde planeeritakse tõstetud ülekäigurada ja koolilaste kooli toomiseks autodele peatumise kohad. Pärna tn 47 kinnistu riigigümnaasiumi detailplaneeringu raames koostatud liiklusuuringust ohutuse ja kasutusmugavuse eesmärgil on planeeringu lahenduses määratud Noorte tänava lõik Mõisa tee ja Pärna tänava vahel ühesuunaliseks, suunaga Mõisa tee poole kiirusepiiranguga 30 km/h. Kõrvuti asuvate koolimajade väravate juurde on planeeritud tõstetud ülekäigurada.

Planeeringuala liikluskorralduse kavandamisel on arvestatud Liikluslahendus OÜ poolt varem riigigümnaasiumi planeeringus koostatud liiklusanalüüsi tulemusi Noorte

tänaava osas ning aastal 2017 koostatud liiklusanalüüsi tulemusi Mõisa tee tänaava lõigul.

Liikluskorralduse osas on ühesuunalise liiklusega Pärna ja Mõisa tee vaheline Noorte tänaava lõik ja ühesuunaliseks on kavandatud Mõisa tee tänaava lõik kortermajade Mõisa tee 8, 8a ja Ravi tn 13 ja 13a ulatuses kuni Ravi tänavani, mille sõidutee on planeeritud laiusega 3,5 m ning selle lääneküljele parkimisrada ja 3,5 m laiune jalg- ja jalgratta tee.

Planeeringuala tänavad on kõrvaltänavad, mis on mõeldud eeskätt elamutele ja õppeasutustele juurdepääsuks, need peavad olema kitsamad ja rahustatud liiklusega.

Planeeringuga on lahendatud haljastuse tingimused, mille aluseks on võetud esteetilise linnaruumi loomise ja atraktiivsuse põhimõtted.

Planeeringuga on lahendatud haljastuse säilitamise võimalused, mis näevad ette ehitusalast välja jäävate ja heas tervislikus seisukorras olevad puud võimalusel säilitada. Uue haljastuse tingimused, mille aluseks on võetud esteetilise linnaruumi loomise ja atraktiivsuse põhimõtted, näevad ette hoonestusala ja tänavate puhvriks haljasalade istutamist, Mõisa tee äärde ning kooli territooriumi eraldamiseks uue puuderea rajamist vana asemele.

Likvideeritavate puude asendamiseks tuleb teha asendusistutused ning planeeringualale mitte mahutatud puud istutada Pärna haljasala P3 kinnistule.

Planeering lahendab tasakaalustatud väljakujunenud kõrvuti asuvate koolide ruumilise arengu.

On lahendatud kõikide kruntide tehnovõrkudega liitumisvõimalused. Tehnilised kommunikatsioonid on planeeritud vastavalt tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Teede ja parkla katteks on soovitatav kasutada asfaltkatet ja kõnniteel tänavakivi. Koostatud eelhindangu kohaselt on võimalike ebasoodsate mõjude esinemiseelduste vähendamiseks soovitatud kõvakattega aladelt sademeveed koguda ja ärajuhtida ühiskanalisatsiooni ning uue koolihoone juurdeehituse projekteerimisel viia läbi uuringud radooniriski väljaselgitamiseks.

Detailplaneering ei too kaasa negatiivseid mõjutusi sotsiaalsele või majanduslikule ega kultuurilisele keskkonnale, kuna ei kavandata tegevust, mis võiks ületada olemasoleva keskkonna taluvust.

4. Avaliku väljapaneku tulemuste arutelu

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 1. märtsist kuni 2. aprillini 2018. a, mille jooksul ei laekunud planeeringule ettepanekuid, märkusi ega vastuväiteid. Avaliku väljapaneku toimumisest oli avalikkust informeeritud 7. veebruari 2018. a ajalehe Põhjarannik kuulutuse kaudu ning avaliku väljapaneku tulemustest linna ametlikul veebilehel avaldatud 9. aprillil 2018. a kuulutuse kaudu.

Lähtudes ülaltoodust ja planeerimisseaduse § 136 lõikest 2 avaliku väljapaneku tulemuste arutelu ei toimunud.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduse § 127, § 134 ja § 135 sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud planeerimisseaduse § 126 tulenevatest detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest.

5. Menetluse käik

Detailplaneering algatati Kohtla-Järve Linnavolikogu 31. jaanuari 2017. a otsusega nr 197 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Pärna tn 49 kinnistu, Ravi tänava puupargi ning ümbritsevate Pärna, Ravi ja Mõisa tee tänavate lõikude detailplaneeringu algatamine“ ning Kohtla-Järve Linnavolikogu 31. jaanuari 2017. a otsusega nr 198 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Pärna tn 49 kinnistu, Ravi tänava puupargi ning ümbritsevate Pärna, Ravi ja Mõisa tee tänavate lõikude detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimus 26. juulil 2017. a Kohtla-Järve Linnavalitsuses, mille käigus tehti ettepanekud täiendada planeeringulahendust planeeritava koolihoone hoonestusele määrata kuni 4 korrust kõrguse võimalus ja Ravi tänava staadioniga piirnevale lõigule mitte planeerida parkimiskohtasid.

Planeeringu menetlemise käigus on tehtud koostööd kõrvalasuvate korterelamutega. Tehnovõrkude valdajad, Maa-amet ja Päästeameti Ida päästekeskus on kooskõlastanud antud detailplaneeringu lahenduse ilma märkusteta.

Detailplaneering võeti vastu Kohtla-Järve Linnavolikogu 31. jaanuari 2018. a otsusega nr 34 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Pärna tn 49 kinnistu, Ravi tänava puupargi ning ümbritsevate Pärna, Ravi ja Mõisa tee tänavate lõikude detailplaneeringu vastuvõtmine“. Planeerimisseaduse § 135 lõike 4 kohaselt kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks oli avalikuks väljapanekuks esitatud planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

Planeeringu avalik väljapanek toimus 1. märtsist kuni 2. aprillini 2018. a. Avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid, märkusi ega vastuväiteid ei laekunud. Detailplaneeringu peatükis on toodud planeeringu elluviimise tegevuskava. Lähtudes planeerimisseaduse § 136 lõikest 2 avaliku väljapaneku tulemuste arutelu ei toimunud. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõike 4 esitati planeering Rahandusministeeriumile täiendavate kooskõlastuste määramiseks, kes taotles planeeringu heakskiitmiseks lisada planeeringumaterjalidele keskkonnamõju vajaduse eelhindang ning naaberkinnistute planeeringusse kaasamise materjalid, mis olid esitatud juunis 2018. a. Detailplaneeringule on Rahandusministeeriumi poolt antud heakskiit 10. septembril 2018. a.

Lähtudes ülaltoodust ja planeerimisseaduse § 130 lõike 2 punkti 2, § 139 lõike 1, § 142 lõike 2 alusel ja arvestades Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsust nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“ ning võttes kokkuvõtvalt arvesse järgmisi põhimotiive ja kaalutlusi:

- Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringuga on planeeritav maa-ala ette nähtud ühiskondlike ehitiste ja haljasala- ja parkmetsamaa juhtfunktsiooniga, mis kavandatakse muuta spordirajatise maa juhtfunktsiooniks;
- planeeringu elluviimisega tekkiv arenenud ja korrastatud ala täidab Kohtla-Järve linna koolivõrgu vajadusi sportimise ala loomisel, seega toetab linna arengukava eesmärkide saavutamist;

- planeeringuga säilitatav haridusasutuse funktsiooniga avalikkusele suunatud ruum ei too kaasa ümbritsevate elu- ja sotsiaalsele, looduslikule ja majanduslikule keskkonnale täiendavaid mõjusid;
- detailplaneering ei too kaasa piirkonnale iseloomulike põhifunktsioonide muutusi;
- koolihoone juurdeehituse ja staadioni rajamisega mõnevõrra muutub maastikupilt, kuid uuendatud vaated ja vaatesuunad elavdavad linnaruumi ja annavad ümbruskonnale esteetilist lisandväärtust, kuna olemasolev ala korrastatakse ja muudetakse kompaktsemaks ja atraktiivsemaks;
- elanike heaolu parandab jalgratta- ja jalgteede kavandamine, muutes ohutumaks jalgsi ja jalgrattaga ning autodega liiklemise piirkonnas;
- planeeringulahendusega on kavandatud liikluskorraldus, mis tagab õpilastele ohutu liiklemise, jalakäijatele mugava liiklusruumi, sõidukitele peatumise ja parkimise võimalusi koolide teenindamisel ning ümbruskonna elanike kasutamisel;
- planeeringu elluviimisega ei intensiivistu maakasutus sellisel määral, et see võiks kaasa tuua olulisi ebasoodsaid mõjusid, kuna alal jätkub sisuliselt senine tegevus;
- tiheasustusala keskuse läheduses paikneva kinnistu korrastamine on linnapildi seisukohast pigem soodne ja vajalik ning õpitingimuste parandamine ja sportimise tehnilise baasi arendamine linnas omab positiivset mõju, kuna sellised tegevused tõstavad linna atraktiivsust elanikkonnas;
- detailplaneeringu elluviimise sotsiaalsed mõjutused on positiivsed, sest elava kasutusega alad ning jälgitavus vähendavad kuriteo hirmu;
- planeeringu realiseerimisel tekkiv korralikult valgustatud planeeringuala ümbritsev tänavamaa ning hea jälgitavus tänavaalalt aitavad tagada sotsiaalset kontrolli ja kindlusetunnet,

Kohtla-Järve Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Pärna tn 49 kinnistu, Ravi tänava puupargi ning ümbritsevate Pärna, Ravi ja Mõisa tee tänavate lõikude detailplaneering, koostaja AB Artes Terrae OÜ, töö nr 1730DP3, millega on kavandatud staadioni ehitamine ja koolihoone laiendamine.
2. Arenguteenistusel avalikustada teade antud otsusest ajalehes Põhjarannik.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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.

Riina Ivanova
volikogu esimees