

KOHTLA-JÄRVE LINNAVALITSUS

KORRALDUS

juuni 2021. a nr

Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas
aadressil Puru tee 100 krundile ärihoone ehitamiseks
projekteerimistingimuste määramine

Kinnistu Puru tee 100 (katastritunnus 32201:001:0053, 100% ärimaa) omanik on Fausto Capital OÜ. Fausto Capital OÜ juhatuse liige Kenneth Karpov (edaspidi taotleja) esitas 26. mail 2021. a ehisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu olemasolul nr 2111002/07949 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1.5/19 all) ärifunktsiooniga hoone püstitamiseks. Ehitise püstitamise aluseks on kehtiv Ahtme linnaosa Ahtme maantee ja Puru tee põhjaosa ristumiskoha detailplaneering (kehtestatud 25. jaanuari 2012. a Kohtla-Järve Linnavalikogu otsusega nr 217 „Ahtme linnaosa Ahtme maantee ja Puru tee põhjaosa ristumiskoha detailplaneeringu kehtestamine“). Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta. Puru tee 100 kinnistu on moodustatud ülnimetatud detailplaneeringu alusel. Nimetatud detailplaneeringu alusel krundile Puru tee 100 on määratud ehitusõigus tennisekeskuse hoone ehitamiseks. Projekteerimistingimuste taotluse eesmärgiks on ärihoone ehitamine, kus on hoones ette nähtud toidupoe ja tennisekeskuse rajamine. Projekteerimistingimuste taotluses soovib taotleja täpsustada detailplaneeringuga määratud ehitise kasutusotstarvet, planeerides ärihoonesse lisaks tennisekeskusele kaupluse, sellega nihutada hoonestusala 10% ulatuses Ridaküla tänava suhtes kaugemale ja täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

EhS § 27 lõike 2 punkti 1 kohaselt projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi. Kinnistu Puru tee 100 asub Puru tee tänava lõpuotsas ja ristub Ridaküla tänavaga, kus Puru tee ja Ridaküla tänavas asuvad tüüpse projekti järgi ehitatud korterelamud Tammiku asumis. Puru tee kinnistu piirneb Ahtme mnt poolisel küljel Ahtme mnt 27a kinnistuga (32201:002:0007, 100% transpordimaa), mis on kinnistute piirneval alal hoonestamata tühermaa. Lähiumbruses ülnimetatud detailplaneeringu ala ulatuses asub Ridaküla tn 24 krundil lasteaed Tuhkatriinu.

Detailplaneeringuga lubatud kavandatava hoonestuse suurim ehitusalune pindala 6500 m² ja kõrgus kuni 15 meetrit ei muutu ning hoonestuse tingimused ja näitajad ei riku Puru tee ümbritsevat väljakujunenud keskkonda.

EhS § 27 lõike 2 punkti 2 kohaselt arvestatakse, et projekteerimistingimuste andmisel ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

Puru tee 100 detailplaneeringu lahendus vastab Ahtme linnaosa üldplaneeringu (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalikogu 25. mai 2011. a otsusega nr 168 „Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“) lahendusele, kus Puru tee 100 krunt kuulub Ahtme linnaosa multifunktsionaalse keskuseala piirkonda. Ahtme linnaosas üldplaneeringu keskusemaa kasutamise ja arendamise põhimõtete kohaselt antud maa

arendamine peab lähtuma võimalikult mitmekesise ja avatud teenindusega avalikult kasutatava ruumi loomise põhimõttest. Kavandatud ärihoone on multifunktsionaalne kasutusotstarbe kohaselt, mida saavad kasutada mitte ainult tennisehuvilised, vaid ka linna elanikud ja linna külastajad, mis soosib Ahtme linnaosa üldplaneeringuga seatud ruumiliste eesmärkide saavutamist. Planeeritav ärihoone ei ole vastuolus avaliku huviga, kuna ei muuda ülalnimetatud detailplaneeringu sihtotstarbelisi eesmärke. Arvestades, et hoonesse on jätkuvalt ette nähtud tenniseväljakute ehitamine, ei ole kavandatud kauplus oluline muudatus, sest uus lahendus vastab kinnistu maakasutamise ärilistele sihtotstarbele ning soodustab Ahtme üldplaneeringus seatud eesmärkide saavutamist. Projekteerimistingimustega ei lubata kehtestatud detailplaneeringut muuta viisil, mida eelnevalt ei toetatud, kuna detailplaneeringu menetlemisel ei olnud ühtegi märkust ega ettepaneku planeeritud tennisekeskuse vastu. Naaberkinnistu Ahtme mnt 27a poolt nimetatud detailplaneeringu osas ettepanekuid ega vastuseisu ei olnud. Planeeringu avalikustamisel puudusid ettepanekud, märkused, västuväited.

Lähtudes EhS § 31 lõike 1 Kohtla-Järve Linnavalitsus korraldab projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena.

Ehitusseadustiku § 31 lg 3 kohaselt kaasatakse menetlusse vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanik.

EhS § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 3 kohaselt Kohtla-Järve Linnavalitsuse poolt Puru tee 100 krundile ärihoone ehitamise projekteerimistingimuste eelnõu on edastatud piirneva Ahtme mnt 27a kinnistu omanikule OÜ BALTIC MIDLINEjuunil 2021. a kirjaga (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 2-5-5/ all).

BALTIC MIDLINE OÜ esitas juunil 2021. a Kohtla-Järve Linnavalitsusele vastuse.

Arvestades, et ülalnimetatud detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta ning kuna jätkuvalt linnas kerkivad parkimisega, autoomanike kasvuga ja liikluse tihendamise probleemid, on Kohtla-Järve Linnavalitsus seisukohal, et on vajalik enne projektlahenduse väljatöötamist koostada Puru tee ja Ridaküla tänavate planeeritava ala piirkonnas liiklusuuring, mille peab tellima taotleja. Selle liiklushinnangu tulemused on projekti koostamise aluseks ning nimetatud liiklusuuringu alusel kaalutakse planeeringujärgsete teede ümberprojekteerimist või uue ristmiku projekteerimist. Samas on Kohtla-Järve Linnavalitsus seisukohal, et kehtestatud detailplaneeringu lahendusega hõlmatud ala ulatuses taotleja projekteerib liiklusuuringu tulemuste põhjal projekti teedeosa ning sõlmib arenduslepingu nende välja ehitamiseks. Kohtla-Järve Linnavalitsus ei saa võtta ülalmainitud detailplaneeringukohaste tehnovõrkude väljaehitamise kohustust ning lähtudes planeerimisseaduse § 131 lõikest 2 on sõlminud halduslepinguFausto Capital OÜ-ga teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ning vajalike uuringute läbiviimiseks.

Projekteeritav ärihoone projekteeritakse ja ehitatakse välja ühe etapina täies mahus tenniseväljakud ja kaupluse ruumid, mis on arenduslepingus kajastatud hoone kasutusloa väljastamise tingimusena.

Hoone kasutusotstarve vastab Ahtme linnaosa üldplaneeringuga lubatule ning kavandatava hoone tehnovõrkudega liitumiseks vajalike trasside ehitamisega ei kaasne detailplaneeringu koostamise kohustust. Projektiga lahendatakse detailplaneeringu ülesanded hoonestuse paiknemisel ning tehnovõrkude kulgemisel ja juurdepääsuteede kulgemisel.

Lähtudes ülaltoodust ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, § 28, Kohtla-Järve Linnavolikogu 21. juuni 2017. a määruse nr 152 „Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud küsimuste lahendamise volitamine“

§ 1, Kohtla-Järve Linnavalitsuse Ehituskomisjoni 1. juunil 2021. a koosoleku protokoll nr 19
alusel Kohtla-Järve Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Määrata Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas aadressil Puru tee 100 krundile ärihoone ehitamiseks projekteerimistingimused.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

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

Ljudmila Jantšenko
linnapea

Anna Generalova
linnasekretär