

KOHTLA-JÄRVE LINNAVOLIKOGU

O T S U S

Kohtla-Järve

2023 nr

Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas
Puru haljasala P4 kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu algatamine
ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Sihtasutuse Ida-Viru Investeeringute Agentuur (registrikood 90003841) juhatuse liige Teet Kuusmik esitas 20. aprillil 2023. a taotluse (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 21. aprillil 2023. a numbri 6-1/1259 all) Puru haljasala P4 kinnistule ning lähialale detailplaneeringu algatamiseks. Puru haljasala P4 kinnistu (katastritunnus 32201:001:0650, 100% üldkasutatav maa) on Kohtla-Järve linna munitsipaalomandis.

Koostatava detailplaneeringu eesmärk ei ole kooskõlas Ahtme linnaosa üldplaneeringuga (kehtestatud 25. mai 2011. a Kohtla-Järve Linnavolikogu otsusega nr 168 „Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“).

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalust muuta olemasoleva Puru haljasala P4 kinnistu Ahtme linnaosa üldplaneeringu järgse 100% üldkasutatava maa maakasutuse juhtotstarve 60% elamumaa ning 40% haljasala ja parkmetsa- ning transpordimaa juhtotstarbeks, määrata ehitusõigus ning arhitektuur-ehituslikud nõuded korterelamute rajamiseks, lahendada liikluskorraldus ja parkimise võimalused, kehtestada heakorrastuse nõuded, määrata tehnovõrkude ning juurdepääsuteede asukohad, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid ning kavandada haljastus.

Planeeritava ala suurus on umbes 4,0 ha (planeeritava maa-ala skeem on lisas 3).

Esitatud eskiisi kohaselt on kavandatud kinnistu idapoolsele osale kokku viis kuni seitse 20 korteriga kuni 5-korruselist korterelamut.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Jõhvi linnas asuva transpordimaa teelõikude Puru tee T1, Puru tee ja Puru tee T2 kaudu.

Planeeritav maa-ala hõlmab Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Puru haljasala P4 kinnistut (katastritunnus 32201:001:0650, 100% üldkasutatav maa) ning osaliselt Puru tee L1 (katastritunnus 32201:001:0129, 100% transpordimaa).

Detailplaneeringu ala ümbritsevad põhja poolt Jõhvi linna halduspiiril asuvad Puru tee 13 kinnistu (katastritunnus 25301:008:0097, 100% ühiskondlike ehitiste maa), Puru tee T2 (katastritunnus 25301:008:0122, 100% transpordimaa) ja Puru tee (katastritunnus 25101:001:0296, 100% transpordimaa), ida poolt eraomandis olev Pargitaguse kinnistu (katastritunnus 32203:001:0004, 100% maatulundusmaa), lõuna poolt riigiomandis olev Kose tee 3 (katastritunnus 32101:001:0123, 100% maatulundusmaa) ja Kose tee 1 (katastritunnus 32101:001:0124, 100%

maatulundusmaa) ning lääne poolt Puru tee T4 (katastritunnus 25301:008:0134, 100% transpordimaa).

Puru haljasala P4 kinnistu suurusega 33 961 m² on hoonestamata.

Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringus on see piirkond ette nähtud haljasalade ja parkide maa juhtotstarbega maa-alaks ja lõunapoolsel alal asuvad maad perspektiivseks elamumaaks.

Kohtla-Järve linna territooriumile ei ole viimase 30 aasta jooksul rajatud ühtegi uut kaasaegset korterelamut. Erasektor ei ole 30 aasta jooksul uusi kortermajade projekte arendanud ja selle peamiseks põhjuseks on turutõrge, kus korterite müügihinnad jäävad ehitushindadele alla.

Ahtme linnaosas on esile tõstetud kaasaegse elamispinna puudumise probleem. Sihtasutuse Ida-Viru Investeeringute Agentuur ettepanek Kohtla-Järve linnale on koostöös leida avaliku sektori poolt lahendused uute kortermajade rajamiseks. See on planeeringu realiseerumise poolest perspektiivne juhul, kui taristu ühendamiseks on leitud ühenduskohtadega liitumise võimalused Jõhvi linna territooriumil ja sobivad võimsused, mis ei näe ette magistraalsete torustike ümbertõstmist võimsuse suurendamise eesmärgil.

Müügiturul kaasaegsete elamispindade pakkumine praktiliselt puudub ja elamufond on vananenud nii moraalselt kui ka füüsiliselt. Kaasaegsete mugavustega elamispindade puudumine elamuturul paneb maksujõulisi inimesi suunduma suuremate keskuste poole. Paigale jäävad elanikud vananevad, uusi spetsialiste ega noori peresid juurde ei tule.

Sihtasutus Ida-Viru Investeeringute Agentuur on teinud Kohtla-Järve Linnavalitsusele ettepaneku sõlmida ühisprojekti elluviimiseks ühiste kavatsuste protokoll ning esitanud taotluse detailplaneeringu algatamiseks koos eskiisjoonistega. Detailplaneeringu peamised eesmärgid on tehnilise lahenduse koostamine ühisprojekti elluviimiseks, kinnistu jagamine, ehitusõiguste ja täisehitusmahu määramine ning maa sihtotstarbe muutmine. Kohtla-Järve Linnavolikogu on 31. augusti 2023. a otsusega nr 103 „Ühiste kavatsuste protokoll heakskiitmine“ heaks kiitnud korterelamute rajamise ettepaneku ning Sihtasutuse Ida-Viru Investeeringute Agentuur ja Kohtla-Järve Linnavalitsuse sõlmitud ühiste kavatsuste protokoll.

Arvestades nõudlust kaasaegsete korterite järele, on kortermajade ehitamise asukoht Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas kaugema tuleviku visioonis perspektiivne, sest võimaldab siduda tervikuks Kohtla-Järve ja Jõhvi linna piiri elukeskkonna, moodustades ühtse elamuasumi.

Võttes arvesse Jõhvi linnas halduspiiri vahetus läheduses Puru tee 13 asuvale maa-alale kavandatava sama eesmärgiga detailplaneeringu planeerimist, on korterelamute ehitamine kõnealuses piirkonnas tervikliku kaasaegse korterelamupiirkonna moodustamisel otstarbekas.

Uute, kaasaegsete ja moodsate elamispindade ilmumine Kohtla-Järve linna elamuturule soodustaks noorte perede ja spetsialistide sisserännet ja töövõimet ning tõstaks õppejõudude motivatsiooni jääda sinna elama. Motivatsioon ja võimalus valida kaasaegset elukohta mõjutab olulisel määral seda, kui edukas ja arenenud on linn.

Linna territooriumile rajati viimane uus korterelamu Aru tänaval umbes 2007. aastal. Kohtla-Järve linnas ei ole erasektor ja linnavalitsus viimaste aastate jooksul uusi kortermajade projekte arendanud. Peamiseks põhjuseks on turutõrge, kus korterite müügihinnad jäävad ehitushindadele alla.

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

Kavandatav detailplaneering sisaldab Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut Puru haljasala P4 kinnistu üldkasutatava maa juhtotstarbe muutmiseks.

Eluhoonete rajamisega muutub mõnevõrra maastikupilt, kuid uuendatud vaated ja vaatesuunad elavdavad linnaruumi ja annavad ümbruskonnale esteetilist lisandväärtust, kuna olemasolev ala muudetakse kompaktsemaks ja atraktiivsemaks ning see hakkab toimima koos Jõhvi linnas rajatava elupiirkonnaga. Puru haljasala P4 krundi hoonestamine ei muuda oluliselt vaadet, sest Puru tee poolse vaate suunas säilitatakse metsaala. Detailplaneeringu koostamisel on kohustuslik kaaluda Puru haljasala P4 kinnistul suurema haljasalade ja parkide maa osakaalu määramist elamukruntide vahelisel alal.

Detailplaneeringu elluviimise sotsiaalsed mõjud on positiivsed, sest piirkond muutub atraktiivsemaks ja heakorrastatumaks, mis omakorda vähendab tööpuudust ja kuritegevust selles piirkonnas. Detailplaneering ei too kaasa negatiivseid sotsiaalseid või majanduslikke mõjutusi ega riku kultuurilist keskkonda.

Planeeringust huvitatud isik ja arendaja on Sihtasutus Ida-Viru Investeeringute Agentuur. Kohtla-Järve linnale ei kaasne mingeid rahalisi kohustusi Puru haljasala P4 kinnistule korterelamute rajamisega ja planeeringu elluviimisega.

Planeeringuga tekkiv elamise tarbeks arenenud ja korrastatud maa-ala võimaldab täiendada Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas elamumaa juhtotstarbega kruntide kasvu ja vajadusi. Arendaja on teadlik, et Jõhvi linnas, naabruses on planeeritud sama funktsiooniga krundid Puru tee 13 kinnistu detailplaneeringu alusel.

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-i § 6 lõike 2 punkti 10 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 alla. KeHJS-i § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang.

KeHJS-i § 33 lõikest 6 lähtuvalt küsis Kohtla-Järve Linnavalitsus detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks ka Keskkonnaameti seisukohta. Keskkonnaameti 2. augusti 2023. a kirjas nr 6-2/23/14305-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 2. augustil 2023. a numbri 9-1/2052-1 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 halduslepingus planeeringu koostamise tellimist üle anda. Lähtudes ülaltoodust, peab selle detailplaneeringu puhul planeerimisalase tegevuse korraldaja enne detailplaneeringu algatamist korraldama menetluse planeerimiskonsultandi leidmiseks konkursi alusel.

Konsultandi leidmise konkursi tulemused on kinnitatud Kohtla-Järve Linnavalitsuse 27. septembri 2023. a korraldusega nr 471 „Riigihanke „Ahtme linnaosas kinnistu Puru haljasala P4 ja lähiala Puru tee ja Kaare tänava tee ristmiku detailplaneeringu koostamine“ pakkumuse edukaks tunnistamine“. Planeerimisalase tegevuse algatamise taotleja Sihtasutuse Ida-Viru Investeeringute Agentuur, planeerimisalase tegevuse korraldaja Kohtla-Järve Linnavalitsuse ja detailplaneeringu koostaja OÜ Hendrikson & Ko vahel on sõlmitud 12. oktoobril 2023. a detailplaneeringu koostamise, tellimise ja rahastamise haldusleping nr 4-7.14/4.

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 ning § 35 lõike 3 alusel, Kohtla-Järve Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Puru haljasala P4 kinnistu ja lähiala detailplaneering.
2. Määrata detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt lisale 2.
4. Ahtme linnaosas Puru haljasala P4 detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Kohtla-Järve Linnavolikogu, detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kohtla-Järve Linnavalitsus (Keskallee 19, Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa).
5. Ahtme linnaosas Puru haljasala P4 detailplaneeringu otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda Kohtla-Järve Linnavalitsuses (Keskallee 19, tel 337 8500, <https://www.kohtlajarve.ee>).
6. Avaldada teade detailplaneeringu algatamisest väljaandes Ametlikud Teadaanded, Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel ja ajalehes Põhjarannik.

Eduard Odinets
volikogu esimees