

## KOHTLA-JÄRVE LINNAVOLIKOGU

## O T S U S

Kohtla-Järve

2025 nr

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas  
Järveküla tee 35 kinnistu ja ümbritseva ala  
detailplaneeringu vastuvõtmine

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 35 kinnistu ja lähiala detailplaneering algatati Kohtla-Järve Linnavolikogu 31. märtsi 2022. a otsusega nr 34 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 35 kinnistu ja ümbritseva ala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ ning detailplaneeringule jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi *KSH*), 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, ning planeeritavale alale ei ole seatud muid piiranguid ja kitsendusi.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda olemasoleva Järveküla tee 35 kinnistu ühiskondlike ehitiste maa maakasutamise juhtotstarbe muutmise võimalust 100% ärimaa juhtotstarbeks, ehitusõiguse ning arhitektuur-ehituslike nõuete määramine hooldekodu või majutushoone rajamiseks, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine, heakorrastuse nõuete kehtestamine, vajaduse korral tehnovõrkude ning juurdepääsuteede asukoha määramine, seadusest tulenevate kitsenduste ja servituutide määramine ning haljastuse kavandamine.

Planeeritava ala suurus on umbes 1,0 ha.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja kinnistu omanik on Osaühing ANDLITI (edaspidi *arendaja*).

Detailplaneeringu koostaja on 4. veebruaril 2022. a sõlmitud halduslepingu nr 2-8.16/1 alusel AB Artes Terrae OÜ.

Planeeriija vastab planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

Kavandatav detailplaneering sisaldab Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruaril 2008. a otsusega nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“) muutmise ettepanekut, et muuta üldkasutatava hoone või rajatise maakasutuse juhtotstarbe ärimaa juhtotstarbeks.

Üldplaneeringu muutmine on linnaarengu ja linnapildi parenemise seisukohast asjakohane, kuna riigivara ei kasutata enam, olemasoleval kasutusest seiskunud hoonel ei ole enam vajadust ning Riigi Kinnisvara AS müüs selle eraomandisse.

Kavandatava tegevusega tõstetakse olulisel määral maa-ala kasutusväärtust. Kavandatav tegevus ei põhjusta olulisi muutusi liikluskorralduses ega too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist ega müra või ebamugavuste tekkimist. Planeeringu realiseerumisel avaldub lähipiirkonna arengule sotsiaalmajanduslikult pigem positiivne mõju, kuna lisandub uusi hooldeasutuste majutuspindu, linnaruumi korrastatakse ja kasutusest välja võetakse ala võetakse kasutusele.

Planeeringuala asub Järve linnaosa vanema hoonestusega alade, miljööväärtusliku hoonestusala teemaplaneeringu (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25. mai 2011. a otsusega nr 169 „Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Somp ja Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljööväärtuslike hoonestusala teemaplaneeringu kehtestamine“) kontaktvööndis ning planeeringuga ei kavandata teemaplaneeringuga vastuolulisi tegevusi miljööväärtuslike hoonestusala teemaplaneeringule.

Järve linnaosa üldplaneeringu peatüki 7.2 kohaselt kuulub planeeritav ala Rahvapargi asumisse, kus praktiliselt puudub elukondlik teenindus ja kus on kõige vähem elanikke.

Järve linnaosa üldplaneeringu peatükis 4.4 esitatud kasutamise ja arendamise põhimõtetest lähtudes on ärimaadele loodavad ettevõtted mõeldud kogu regiooni teenindamiseks ning peavad ratsionaalselt liituma linna liiklusskeemiga ja ühistranspordiga. Ülaltoodu põhjal on alust eeldada, et Järveküla tee 35 kinnistu juhtotstarbe muutmisel ärimaaks ei ole negatiivset mõju ümbritsevale

keskkonnale, kuna see arvestab Järve linnaosa üldplaneeringus määratud ärimaade tingimusi. Planeeritud ehitusõigus toetab piirkonna elujõulisust ja võimaldab arendada äritegevust. Järve linnaosa üldplaneeringus on Järveküla tee 35 krunt märgitud üldkasutatavate hoonete juhtotstarbega maa-alaks. Kinnistul Järveküla tee 35 (katastritunnus 32214:003:0028, 100% ühiskondlike ehitiste maa), suurusega 8289 m<sup>2</sup>, asub endise kõrgkooli hoone ehitusaluse pindalaga 1351 m<sup>2</sup>. Krundi tagumisel alal asub Järveküla tee 35a alajaama kinnistu suurusega 80 m<sup>2</sup> (katastritunnus 32214:003:0022, 100% tootmismaa).

Planeeritav maa-ala asub Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee ääres, juurdepääs krundile on Järveküla teelt. Järveküla tee 35a krundile on juurdepääs läbi Järveküla tee 35 krundi.

Detailplaneeringu ala hõlmab Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 35 ning Järveküla tee 35a kinnistut.

Planeeringualasse kaasatakse osaliselt Järveküla tee tänava lõik 12 (katastritunnus 32214:003:0061, sihtotstarve 100% transpordimaa).

Planeeringulahendusega on tehtud ettepanek jagada olemasolev Järveküla tee 35 kinnistu kaheks: pos 1 – sotsiaalhoolekandeametuse ja/või majutushoone maa sihtotstarbega ning pos 2 – kergliiklusmaa sihtotstarbega krundiks. Järve linnaosa asjakohase kergliiklustee rajamiseks ühendab pos 2 krunt Järveküla tee Rahvapargi alaga ja on ette nähtud Kohtla-Järve linnale munitsipaalomandisse üleandmiseks. Järveküla tee 35a krunt säilib olemasolevana.

Planeeringu põhijoonisel pos 1 ehitusõiguse kohaselt olemasolev hoone säilib. Lisaks on määratud ehitusõigus rekonstrueerimiseks ning on lubatud ehitusõigusega määratud ehitusaluse pinna mahus lisada varikatuseid. Lisaks on lubatud ühe kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga abihoone ehitamine ja täiendavalt kahe kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pinnaga ja kuni 3 m kõrguse abihoone ehitamine prügimaja, paviljoni, jalgrattahoidja vms tarbeks, mis võib asuda väljaspool planeeritud hoonestusala. Krundile planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alale võib rajada vaba aja veetmise, sealhulgas treeninguala.

Planeeringulahendusega on käsitletud olulisemaid arhitektuurseid ja kujunduslikke nõudeid hoonetele ja teenindavatele rajatistele, arvestades miljööväärusliku ala kontaktvööndile teemaplaneeringuga kehtestatud tingimusi. Projekteerimisel on lubatud hoonete katusele näha ette ka päikeseenergia kasutamise võimalusi, mis jäävad olemasoleva katuse lubatud kõrguse mahtu.

Sõidukite ning jalakäijate juurdepääsud säilitatakse olemasolevas asukohas Järveküla teelt. Krundile pos 1 uute jalgteede projekteerimisel tuleb arvestada, et teede rajamisel ei kahjustataks Järveküla tee äärseid puude ridu.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja joonisel nr 4 on tähistatud pos 1 krundile 26 ja lisaks kaks elektriauto laadimiseks mõeldud parkimiskohta, mis täpsustatakse projekteerimisel vastavalt hoone funktsioonile, brutopinnale ja kehtivatele normidele. Jalgrattaparklate rajamine on lubatud.

Olemasolevad heas tervislikus seisukorras olevad puud, mis ei jää hoonestuse alla, on planeeritud valdavalt säilitada. Vajaduse korral tuleb teha täiendavat raiet ning puude hooldust.

Krundil pos 1 on näidatud võimalik prügikonteinerite või jäätmemaja asukoht, mis täpsustatakse projekteerimisel. Täiendavate piirete rajamine krundile ei ole ette nähtud, olemasolevad piirdeaiad naaberkruntidega võib säilitada ja vajaduse korral rekonstrueerida. Järveküla tee 35a alajaama krunt on lubatud piirata traatvõrkaiaga.

Planeeringuala projekteerimisel on vaja arvestada maapinna kõrgustega vältimaks sademevete valgumist naaberkinnistutele.

Tehnovõrkude planeerimise aluseks on võetud kõikide tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused. Tehnovõrkude lahendused on kooskõlastanud tehnovõrkude valdajad. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja tulenevalt hoonestuse paiknemisest ja ruumilahendusest täpsustatakse seda projekteerimise käigus vastavalt detailplaneeringu lahendust täpsustavatele tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringu joonised ja seletuskiri täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Detailplaneeringu menetlusse kaasati isikud, kes avaldasid soovi olla kaasatud, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, planeeringuala võrguvaldajad ning piirinaabrid, kelle õigusi võiks planeering puudutada. Piirinaabriteks on katastriüksuste Järveküla tee 31a, 37a, 31, 33 ja 37 omanikud. Kaasati ka Järveküla tee 36 kinnistu omanik Riigi Kinnisvara Aktsiaselts.

Vastavalt PlanS § 81 lõikele 1 edastati detailplaneeringu lähteseisukohad ettepanekute saamiseks asutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Arvestades Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ §-s 3 sätestatud, edastati detailplaneeringu lähteseisukohad 28. juulil 2023. a kirjaga nr 6-1/2315 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, Maa-ametile, Päästeametile, Terviseametile ning Põllumajandus- ja Toidumetile.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade avalikustamisest teavitati 7. augustil 2023. a detailplaneeringust huvitatuid isikuid Järveküla tee 31, 33 ja 37 kirjaga. Lähteseisukohtade osas esitas Terviseamet 28. augusti 2023. a kirjas nr 9.3-1/23/4923-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 28. augustil 2023. a numbri 6-1/2315-4 all) täiendused radoonihutu keskkonna tagamise, ehituse ajal müra leviku takistamise ja kehtestatud mürataseme normatiivi arvestamise kohta, mis võeti arvesse ja mille põhjal täiendati lähteseisukohtasid. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 7. augusti 2023. a kirjas nr 14-3/1687-1 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 7. augustil 2023. a numbri 6-1/2315-1 all) esitatud tähelepanekud täiendavate uuringute tegemise vajaduse kohta ning ettepanek kaasata planeeringualaga piirneva kinnistu Järveküla tee 36 omanik planeeringu menetlusse võeti lähteseisukohtade täiendamisel arvesse. Järveküla tee tänavast teisele poole jäävale Järveküla tee 36 kinnistu omanikule edastati planeeringu teave, et saada ettepanekuid planeeringu lähteseisukohtade kohta. Järveküla tee 36 kinnistu omanikku teavitati 10. augustil 2023. a kirjaga nr 6-1/2427.

Päästeamet märkis oma 9. augusti 2023. a kirjas nr 7.2-3.3/5292-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 9. augustil 2023. a numbri 6-1/2315-2 all), et planeeringuala tuleohutus tuleb lahendada vastavuses kehtivate normidega ja tagada vajalik tuletõrje veevarustus ning sellest lähtudes täiendati planeeringu lähteseisukohti. Maa-amet vastas 15. augusti 2023. a kirjas nr 6.3/22/7541-4 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 15. augustil 2023. a numbri 6-1/2315-3 all), et tal ei ole ettepanekuid detailplaneeringu kohta.

Detailplaneeringu lähteseisukohad avalikustati ajavahemikul 17. augustist 2023. a kuni 17. septembrini 2023. a ning vastavalt PlanS § 82 lõikele 4 edastati asjakohane teade PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ning asutustele. Teave avalikustati Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel 7. augustil 2023. a.

Piirinaabrid Järveküla tee 31a, 37a, 31, 33 ja 37 ning planeeringu menetlusse kaasatud isikud ja Järveküla tee 36 kinnistu omanikud ei ole arvamust esitanud.

Põllumajandus- ja Toidumet ei esitanud detailplaneeringu lähteseisukohtade kohta oma arvamust ega ettepanekuid.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade avaliku väljapaneku ajal ei tulnud ettepanekuid, märkusi ja vastuväiteid.

Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) ja täiendatud lähteseisukohtade avalik väljapanek toimus alates 4. detsembrist 2023. a kuni 4. jaanuarini 2024. a.

Detailplaneeringu eskiisi ja lähteseisukohtade avaliku väljapaneku teade avaldati 17. novembril 2023. a Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel ja 18. novembril 2023. a ajalehes Põhjarannik kuulutuse kaudu. Asjaomaseid asutusi ja detailplaneeringust huvitatud isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, teavitati 23. novembril 2023. a kirjadega nr 6-1/2315-7 ja nr 6-1/2427-1, 20. novembril 2023. a kirjaga nr 6-1/2315-6 ja 21. novembril 2023. a kirjaga nr 6-1/2388-1.

Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) ja täiendatud lähteseisukohtade avaliku väljapaneku ajal alates 4. detsembrist kuni 4. jaanuarini 2024. a ei ole esitatud ettepanekuid, märkusi ja vastuväiteid ning sellest on avalikkust teavitatud Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel 22. jaanuaril 2024. a kuulutuse kaudu.

Tuginedes Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ §-des 2 ja 3 sätestatud, teeb detailplaneeringu planeerimisalase tegevuse korraldaja koostööd ja kooskõlastab planeeringu asutustega, kelle valitsemisalasse või tegevusvaldkonda küsimus kuulub. Lähtudes üaltoodust, sai Kohtla-Järve Linnavalitsus detailplaneeringu planeerimisalase tegevuse korraldajana kõik eelnimetatud määruse kohased kooskõlastused.

Detailplaneeringule andis 13. mail 2024. a Päästeameti Ida päästikeskus kooskõlastuse kirjaga nr 7.2-3.3/2194-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 13. mail 2024. a numbri 6-1/2315-11 all). Maa-amet teavitas 8. mai 2024. a vastuskirjas nr 6-3/22/7541-8

(registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 10. mail 2024. a numbri 6-1/2315-10 all), et tal puuduvad detailplaneeringu lahendusele vastuväited ja ettepanekud.

Terviseamet esitas 29. aprilli 2024. a kirjaga nr 9.3-1/23/4923-5 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 29. aprillil 2024. a numbri 6-1/2315-9 all) tähelepanekud arvestada veekvaliteedi ning alajaamast ja liiklusest leviva müra taseme nõudeid, välisvalgustuse paigaldamisel läheduses asuvate eluhoonete võimaliku valgusreostusega ning hoolekande- ja majutusteenuste osutamise nõuetega. Teisi märkusi ega ettepanekuid ei tulnud. Terviseametit teavitati 30. mail 2024. a kirjaga nr 6-1/2315-12 detailplaneeringu seletuskirja peatüki 2.11 täiendamisest.

Planeeringu menetlemisel tehti koostööd tehnovõrkude valdajatega, Päästeametiga, Terviseametiga ja Maa-ametiga. Planeeringu menetlusse kaasati isikud, kelle huve detailplaneering võib puudutada, piirinaabrid ja üle Järveküla tee oleva Järveküla tee 36 kinnistu omanik. Detailplaneering esitati 31. juulil 2024. a Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile täiendavate isikute ja asutuste määramiseks, kellega on vaja detailplaneeringu koostamisel koostööd teha või keda on vaja koostamisse kaasata. Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 4 ei pidanud ministeerium 23. septembri 2024. a kirjaga nr 14-3/1687-5 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 24. septembril 2024. a numbri 6-1/2315-14 all) vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegiid.

PlanS § 135 lõike 4 kohaselt esitati kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks avalikuks väljapanekuks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Detailplaneeringuga kavandatav hoonestuslahendus ja liiklustihedus oluliselt ei muutu võrreldes varasema olukorraga ning ei ole ümbritsevale linnakeskkonnale koormav, kuna jääb endiselt linna peatänava äärde, kust on juurdepääs planeeringualale.

Detailplaneeringu koostamisel arvestati PlanS §-des 127, 134 ja 135 sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtuti PlanS §-st 126 tulenevatest detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest.

Detailplaneering vastab õigusaktidele ja Kohtla-Järve linna Järve linnaosa ruumilise arengu eesmärkidele.

Arvestades ülaltoodut ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37, planeerimisseaduse § 86 lõike 2, § 134, § 135 lõike 1 punkti 2 ning lõigete 2 ja 5 ning § 142 lõike 1 punkti 1 ja lõike 2 alusel, Kohtla-Järve Linnavolikogu

#### o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 35 kinnistu ja ümbritseva ala detailplaneering, mille on koostanud OÜ Artes Terrae (töö nr 22001DP3).
2. Kohtla-Järve Linnavalitsusel korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu.
3. Avalik väljapanek korraldada kestusega mitte vähem kui 30 päeva.
4. Detailplaneeringu avalik väljapanek korraldada Kohtla-Järve Linnavalitsuse ruumides Järve linnaosas aadressil Keskallee 19, kabinet 604.
5. Detailplaneeringu vastuvõtmisest, avalikust väljapanekust ja avaliku arutelu toimumisajast teavitada ajalehes Põhjarannik ning Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Eduard Odinets  
volikogu esimees