



KOHTLA-JÄRVE LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Kohtla-Järve

31. märts 2022 nr 34

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas
Järveküla tee 35 kinnistu ja ümbritseva ala
detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmine

OSAÜHINGu ANDLITI (registrikood 10444882, edaspidi ka osaühing) juhatuse liige Lilia Ilves esitas 5. augustil 2021. a taotluse (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 5. augustil 2021 numbri 2-5.5/2370 all) kinnistule Järveküla tee 35 (katastritunnus 32214:003:0028) ning lähialale detailplaneeringu algatamiseks. Kinnistu on osaühingu omandis.

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

Planeeritava ala suurus on umbes 1,0 ha.

Detailplaneeringu ala ümbritsevad ida poolt Järveküla tee 37 (katastritunnus 32214:003:0012, 100% elamumaa), Järveküla tee 37a (katastritunnus 32101:001:0624, sihtotstarbeta maa) ja Järveküla tee 39 (katastritunnus 32214:003:0062, 100% ühiskondlike ehitiste maa), lõuna poolt Järveküla tee lõik 12 ja Järveküla tee lõik 8 (katastritunnused 32214:003:0061 ja 32214:003:0059, sihtotstarve 100% transpordimaa), lääne poolt Järveküla tee 31 (katastritunnus 32214:003:0004, sihtotstarve 100% elamumaa), Järveküla tee 31a (katastritunnus 32201:001:0204, 100% elamumaa) ja Järveküla tee 33 (katastritunnus 32214:003:0025, 100% elamumaa).

Põhja pool asub Rahvapargi maa-ala. Detailplaneeringu alal asub Järveküla tee 35a (katastritunnus 32214:003:002) tootmismaa kinnistu suurusega 80 m², millel asub Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) alajaam nr 32. Järveküla tee 35 kinnistu müüdi AS-i Riigi Kinnisvara poolt 2020. aastal eraomandisse.

Kinnistul Järveküla tee 35, suurusega 8289 m², asub endise kõrgkooli hoone ehitusaluse pindalaga 1351 m².

Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringus (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine”) on antud piirkond märgitud Järveküla tee 35 ja 39 kinnistute osas - üldkasutatava hoone juhtfunktsiooniga maa-alaks ja ümbritsevate kinnistute osas - elamumaaks.

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

Kavandatav detailplaneering sisaldab Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut Järveküla tee 35 kinnistu 100% ühiskondlike ehitiste sihtotstarbe muutmist 100% ärimaa juhtfunktsiooniks.

Järveküla tee 35 hoone kuulub miljööväärtusliku hoonesatusala kontaktvöõndisse vastavalt miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu lahendusele (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25. mai 2011. a otsusega nr 169 „Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Sompa ja Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneeringu kehtestamine“).

Planeeritava ala ümber paiknevad Järveküla teel elamu-, äri- ja ühiskondlikud hooned.

Järve linnaosa üldplaneeringu peatüki 7.2. kohaselt planeeritav ala kuulub „Rahvapargi“ asumisse, kus praktiliselt puudub elukondlik teenindus ning see ala on kõige väiksema elanike arvuga. Järve linnaosa üldplaneeringu peatüki 4.4. „Äri- ja büroohonete maa“ kohaselt ärimaade planeerimisel on vaja lähtuda seisukohtadest, et sellele loodavad ettevõtted on mõeldud kogu regiooni teenindamiseks, peavad ratsionaalselt liituma linna liiklusskeemiga ja ühistranspordiga ja peaksid sisaldama avalikke teenuseid pakkuvaid asutusi.

Muutunud majanduskeskkonnas ei ole Järveküla tee 35 eramaal sisuliselt võimalik ellu viia ühiskondlike hoonete maa juhtotstarbele vastavaid tegevusi, kuna eraomanik kavatses kasutada hoonet ärilisel eesmärgil hoolekande- või majutusteenuste pakkumiseks.

Eelmainitud planeeritav tegevus ei halvenda olemasolevat olukorda, vaid võimaldab tagada hoolekandeteenuste kasvuga tingitud majutuse kättesaadavuse kaasaegseid võimalusi.

Kuna planeeringu lahenduse järgi ei kavandata olemasolevate ja planeeritavate hoonete kasutamist avalike teenuste osutamiseks, on alust eeldada, et planeeringu realiseerudes ärimaa kasutusotstarbel ei kasva piirkonna liiklusintensiivsus võrreldes eelneva olukorraga. Sellest tulenevalt ei häirita ümbritsevat väikeelamu asumit täiendava mürafooni ja heitgaaside kontsentratsiooni tõusuga, kuna endise ja kavandatava otstarbe võrdluses ühiskondlike teenuste osutamise eesmärgil, külastajate arv märkimisväärselt ei muutu.

Juurdepääsud kinnistule jäävad endiseks, Järveküla teelt, mistõttu ei too see kaasa täiendava liikluskoormuse kasvu ja seega müra- ja heitgaaside fooni suurendamist. Planeeritava hoone ümberehitamisega ei ole ette nähtud hoone mahu või kõrguse suurendamist ning juurde- või peale ehitamist.

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

Planeeringust huvitatud isik ja arendaja on OSAÜHING ANDLITI.

Planeeringuga tekkiv arenenud ja korrastatud maa-ala võimaldab täiendada Kohtla-Järve linna Järve linnaosas hoolekandeteenuste ja majutuse vajadusi. Arendaja on teadlik, et lähinaabruses juba asuvad hoolekandetasutused - Järveküla tee 30 majas ja Torujõe tänaval majades nr 13 ja nr 15 ning Lai tn 2.

Detailplaneeringu elluviimise sotsiaalsed mõjutused on positiivsed, sest piirkond muutub atraktiivsemaks ja heakorrastatumaks, mis omakorda vähendab tööpuuduse ja kuritegevuse võimalusi antud piirkonnas.

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

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud oluliste 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) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.

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 taseme suurenemine, 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 lähi piirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega ka 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 20. detsembri 2021. a kirjas nr 6-5/21/25034-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 20. detsember 2021. a numbri 2-5.5/3792-1 all) esitatud seisukohad toetavad detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmist.

Planeerimisseaduse § 130 lõike 2 punkti 2 kohaselt üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava planeeringu puhul ei saa huvitatud isikule halduslepingus planeeringu koostamise tellimist üle anda. Lähtudes ülaltoodust peab antud detailplaneeringu puhul planeerimisalase tegevuse korraldaja enne detailplaneeringu algatamist korraldama vastava menetluse planeerimiskonsultandi leidmiseks konkursi alusel.

Konsultandi leidmiseks konkursi tulemused on kinnitatud Kohtla-Järve Linnavalitsuse 21. detsembri 2021. a korraldusega nr 694 „Riigihanke „Järve linnaosas kinnistu Järveküla tee 35 ja lähiala detailplaneeringu koostamine“ pakkumuse edukaks tunnistamine“. Osaühingule on Kohtla-Järve Linnavalitsuse poolt 7. jaanuaril 2021. a edastatud planeerija AB Artes Terrae poolt haldusleping. Haldusleping nr 2-8.16/1 on sõlmitud 4. veebruaril 2022. a.

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 üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse 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 35 kinnistu ja ümbritseva ala detailplaneering.
2. Määrata detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale 1.
3. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt lisale 2.
4. Otsuse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Kohtla-Järve Linnavalitsuses (Keskallee 19, tel 337 8500, <https://www.kohtlajarve.ee/>)
5. 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.

Tiit Lillemets
volikogu esimees