

JÄRVE LINNAOSAS JÄRVEKÜLA TEE 35 KINNISTU NING ÜMBRITSEVA ALA DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

1. ÜLDANDMED

- 1.1. Huvitatud isik:** OSAÜHING ANDLITI (registrikood 10444882)
- 1.2. Asukoht:** Järve linnaosa, Järveküla tee 35 kinnistu (katastritunnus 32214:003:0028)
- 1.3. Lähteülesande kehtivus:** 3 aastat
- 1.4. Lähteülesande koostamise alus:** Planeerimisseadus

2. PLANEERINGU EESMÄRK

- 2.1. Detailplaneeringu koostamise 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 rajamiseks, liikluskorralduse ja parkimise lahendamise, heakorrastuse nõuete kehtestamine, vajadusel tehnovõrkude ning juurdepääsuteede asukoha määramine, seadusest tulenevate kitsenduste ja servituutide määramine, haljastuse kavandamine.
- 2.2. Planeeringu koostamise käigus nimetatud eesmärgi kaalumiseks lahendatakse planeerimisseaduse § 126 sätestatud asjakohased ülesanded.
- 2.3. Planeeritava ala pindala on umbes 1,0 ha.

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA ASJAOLUD

- 3.1. Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“).
- 3.2. Miljöövääruslike hoonestusalade teemaplaneeringu lahendus (Kohtla-Järve Linnavolikogu 25. mai 2011. a otsusega nr 169 kehtestatud „Kohtla-Järve linna Kukruse, Ahtme, Sompja ja Järve linnaosade 1940-50ndate aastate miljöövääruslike hoonestusalade teemaplaneering“), materjalid on kättesaadavad kodulehel www.kohtla-jarve.ee.

4. ERINÕUDED

- 4.1. Detailplaneering koostada aktuaalsele 1:500 mõõtkavaga topo-geodeetilisele alusplaanile, mis ei ole vanem kui 2 aastat.
- 4.2. Geodeetiline mõõdistus teostada uue kõrgussüsteemi järgi (Keskkonnaministri 26. oktoobri 2011. a määruse nr 64 „Geodeetiline süsteem“ muudatused jõustusid 1. jaanuaril 2018. a), mida on võimalik kasutada geodeetilise alusplaanina asendiplaani koostamisel ning millel oleks näha kommunikatsioonide paiknemine. Geodeetilise mõõdistamise koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrusega nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ sätestatud nõudeid.
- 4.3. Planeeringu koostamisel on nõutav vähemalt üks planeeringu eskiisi avalik arutelu.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

- 5.1. Vaadeldav ala asub Järve linnaosas Rahvapargi asumis üldkasutatavate-, ärihoonete ja väikeelamute piirkonnas.

- 5.2. Planeeritava ala ümber paiknevad Järveküla tee tänaval ühiskondlikud-, äri- ja elamuhooned.
- 5.3. Planeeringualasse haaratakse Järveküla tee 35 ja Järveküla tee 35a kinnistud ning piirnevate kinnistute alad kuni hooneteni. Planeeringualasse kaasatakse osaliselt Järveküla tee lõik 12 ja lõik 8 planeeritava ala ulatuses. Planeeringuala on toodud Lisas 3.
- 5.4. Detailplaneeringualal Järveküla tee 35 kinnistul suurusega 8289 m² asub endise kõrgkooli õppehoone (ehitisregistri kood 102010745), mille kasutusotstarve on 12634 Ülikooli, rakenduskõrgkooli õppehoone, ehitusaluse pindalaga 1351 m².

6. NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

- 6.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:
 - 6.1.1. esitada planeeritava ala ja lähiümbruse planeeritav liiklusskeem, sealhulgas võimalikud ohutud juurde- ja väljapääsud ning sissesõidud, arvestades hotelli külaliste ja linnaelanike liikumisega;
 - 6.1.2. põhjendada planeeringu lahenduse sobivust olemasolevasse looduslikku-, majanduslikku-, kultuurilisse ja sotsiaalsesse keskkonda ja seost hoonestusala kontaktvööndis olemasoleva keskkonnaga;
 - 6.1.3. planeeritava hoonestuse lahendamisel pidada silmas, et hoonestus peab sobima miljöopiirkonda nii mahulise, kui välisviimistluse osas ning selle ala planeeritava hoonestuse eskiisid esitada koos planeeringu lahendusega videovisualiseerimise tasemel või ruumilise illustratsiooni kujul enne detailplaneeringu vastuvõtmisele suunamist.
 - 6.1.4. Krundi alale uut hoonestust ei kavandata, arvestada vajadusega säilitada olemasolevad hooned.
- 6.2. Olemasolev olukord: näidata olemasolevate kruntide piirid, maakasutuse sihtotstarve, kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta, anda hinnang olemasolevale haljastusele, kajastada ka hetkeolukorda iseloomustavad muud andmed.
- 6.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: tervikuna krunte ei jaotata ega ei liideta. Planeeringuga anda maakasutuse bilansi koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatud kruntide pindalade suhe ja sihtotstarbed).
- 6.4. Kruntide suurused – vajaduse tekkimisel planeeringu käigus on lubatud kruntide suuruste ümberkorraldamine omavaheliste piiride nihutamise teel.
- 6.5. Krundi ehitusõigus:
 - 6.5.1. kruntide lubatud sihtotstarbed: ärimaa, teemaa;
 - 6.5.2. anda hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid;
 - 6.5.3. lubatud ehitiste arv krundil – on lubatud igale krundile üks hoone, koos teenindavate rajatistega;
 - 6.5.4. suurim lubatud ehitusalune pindala – määrata planeeringuga, säilitades olemasolevate hoonete ehitiste alused pindalad, ning arvestades vajadusega väikeehitise paigalduse teel ehitusaluse pindalaga kuni 60 m² teenindava rajatise kujul;
 - 6.5.5. määrata ehitiste lubatud kõrgus – olemasolevate hoonete kõrgused säilitatakse, teenindavate rajatiste kõrgused kuni 4 meetrit, näidata ka harja/parapeti kõrgus absoluutkõrgusena maapinnast. Anda suurim ja vähim lubatud hoone kõrgus ka absoluutkõrgusena;
 - 6.5.6. ehitiste vahelised kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele;
 - 6.5.7. määrata arhitektuurinõuded ehitistele:
 - lubatud korruselisus – kuni 4 korrust;
 - katuse kalded ja tüüp – planeeringuga ei muudeta. Anda lubatud hoone kõrgus ka absoluutkõrgusena;
 - katuse kattematerjalid – lahendada planeeringuga;
 - välisviimistluse materjalid – lahendada planeeringuga;
 - esitada hoonete +/- 0.000 sidumine absoluutkõrgusena;
 - määrata uusehituse võimalused ja tingimused, nii mahulised kui ka asukohanõuded tulenevalt piirkonna laadist ning eripärast;

- määrata lubatud piirete asukohad, tüübid ja kõrgused arvestades miljöõhonestusala teemaplaneeringu lahendust;
 - määrata normatiivsed parkimise võimalused, Järveküla tee 35 krundi piirides;
 - krundil määrata võimalike väikeehitiste (kuni 20m²) asukohad (lehtlad, jalgrattaparkla, katusealune jne).
- 6.6. Krundi hoonestusala piiritlemine:
- 6.6.1. määrata hoonestusala, mille piires võib rajada krundile ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi. Planeeringus sätestada keelutingimus hoonete püstitamise kohta hoonestusalast väljapoole;
 - 6.6.2. parkimiskorralduse määramine teostada planeeringulahenduses.
 - 6.6.3. planeeringus esitada juurdepääsude asukohad krundile ja väljasõit territooriumilt.
 - 6.6.4. anda planeeritava ala ja lähiümbruse planeeritav liiklusskeem, sh krundile võimalikult ohutud juurde- ja väljapääsud;
- 6.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- 6.7.1. määrata säilitatav, likvideeritav, linnaliselt väärtuslik ning muu haljastus. Kohustuslik on kõrg- ja madalhaljastuse rajamine kuni 5% ulatuses. Kaaluda kõrghaljastuse konteinerhaljastuse kujul või heki rajamist tänava poolsele piirile;
 - 6.7.2. analüüsides olemasolevat kõrghaljastust määrata kohustuslik kõrghaljastus, esitades istutatavate puude soovituslikud liigid ja kogused;
 - 6.7.3. esitada planeeritava ala heakorrastuse ja haljastuse lahendus;
 - 6.7.4. esitada vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmise, sademeveete ärajuhtimine).
- 6.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:
- 6.8.1. esitada olemasoleva olukorra iseloomustus;
 - 6.8.2. lahendada tehnovõrkudega varustamine koos uute tehnovõrkude paigaldamise ja vajalike võimsuste ära näitamisega;
 - 6.8.3. veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon lahendada tsentraalsena;
 - 6.8.4. esitada tehnovõrkude rajamise koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).
- 6.9. Kitsenduste ja servituutide määramise vajadus:
- 6.9.1. ettepanek kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks: jalgteed, tee-, liini- ja veejuhtimisservituudid ning muud servituudid;
 - 6.9.2. tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid kanda tehnovõrkude koondplaanile.
- 6.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt Eesti Standardi EVS 809-1:2002 nõuetele.
- 6.11. Määrata planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
- 6.12. Majanduslikud võimalused ja kruntide ümberkorraldamisega seotu planeeringu elluviimiseks lahendada planeeringu elluviimise peatükis, kus näha ette vajalikud kokkulepped ja võimalused planeeringu realiseerumisel.
- 6.13. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu alusel määrata keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja korraldada keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.
- 6.14. Planeeringu elluviimise peatükis tuua välja planeeringu realiseerimise etapid ja kohaliku omavalitsuse ja arendaja või huvitatud isiku kohustused planeeringu rakendamisel.

7. LÄHTEÜLESANDE MUUTMINE

Kui planeeringu koostamise käigus lähteseisukohtade muutuste ulatus ei muuda planeeringu põhilahendust ning Kohtla-Järve Linnavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

8. PLANEERINGU KOOSSEIS

- 8.1. Situatsiooni skeem, M 1:2000.
- 8.2. Tugiplaan koos olemasoleva olukorra kirjeldusega M 1:500.
- 8.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ning olemasoleva olukorra plaan M 1:500 või M 1:1000.
- 8.4. Planeeringu põhijoonis koos maakasutuse, liiklusskeemi ja haljastuskavaga M 1:500.
- 8.5. Seletuskiri.
- 8.6. Planeeringu kooskõlastajate kirjad ning kooskõlastuste koondtabel, kuhu on sisse kantud kooskõlastajate tingimused ja märkused.
- 8.7. Uue hoonestuse ja olemasolevate hoonetega seoste ruumiline illustratsioon.

9. PLANEERINGU ESITAMINE JA KOOSKÕLASTAMINE

- 9.1. Detailplaneeringu eskiis esitada Kohtla-Järve Linnavalitsusele läbivaatamiseks ning lähteseisukohtade ja eskiisi ühe avaliku arutelu korraldamiseks paber kandjal ja mälupulgal ühes eksemplaris. Detailplaneeringu eskiis peab andma ülevaate kavandatavast tegevusest.
- 9.2. Detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitada Kohtla-Järve Linnavalitsusele komplekteeritud kaustad vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõigetele 2 ja 4 ning § 135 lõikele 4.
- 9.3. Lõplik detailplaneeringu projekt esitada koos nõutavate kooskõlastustega ja tehtud muudatustega vastavalt Maa-ameti juhendile „Planeeringute dokumentide Maa-ametile esitamise juhendi” ja selle Lisale seletuskirjas ja eraldi elektroonilisel kandjal (CD / mälupulk).
- 9.4. Detailplaneering esitada Kohtla-Järve Linnavalitsusele menetlemiseks ja kehtestamiseks - kahes eksemplaris elektronkandjal ja ühes eksemplaris paber kandjal (seletuskiri – rtf, pdf; joonised – dwg või dgn).
- 9.5. Detailplaneering kooskõlastada:
 - 9.5.1. planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega;
 - 9.5.2. Päästeameti Ida päästkeskusega;
 - 9.5.3. Maa-ametiga.
- 9.6. Kooskõlastused märkida vastavatele joonistele või lisadesse. Tekstilises osas ja seletuskirjas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava asutuse nimetus ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi, ametikoht ja kontaktandmed.
- 9.7. Planeeringu koostamise käigus on Kohtla-Järve Linnavalitsusel vajadusel õigus nõuda planeeringule täiendavaid kooskõlastusi.
- 9.8. Detailplaneeringu kooskõlastamise planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega teostab planeeringu koostaja. Detailplaneering suunatakse pärast kooskõlastamist avalikule väljapanekule. Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik koguda uued kooskõlastused.

10. DETAILPLANEERINGU VORMISTAMINE

- 10.1. Detailplaneering vormistatakse vastavalt planeerimisseadusele ja Rahandusministeeriumi juhendile.
- 10.2. Detailplaneeringu puhul, mis muudab kehtivat üldplaneeringut, on detailplaneeringu koostaja kohustatud kandma vastava linnaosa üldplaneeringule vastavad muudatused vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõigetele 7 ja 8.
- 10.3. Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ alusel.