***EELNÕU***

**Kohtla-Järve linna Järve linnaosa Järveküla tee 52a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad**

1. **Detailplaneeringuga hõlmatud ala**

Planeeritav maa-ala hõlmab Järveküla tee 52a (katastritunnus 32213:001:0001, sihtotstarve ärimaa, pindala 2650 m2) ja Järveküla tee lõik 10 (32101:001:0003, transpordimaa, 435 m2) kinnistuid ning osaliselt Järveküla tee 54b (32101:001:0004, üldkasutatav maa) ja Outokumpu põik (32213:001:0058, transpordimaa) kinnistuid. Planeeritava ala suurus on umbes 0,6 ha.

Järveküla tee 52a kinnistu on detailplaneeringu algatamise taotleja omandis. Kinnistul asub ühekorruseline kaubandushoone ehitisealuse pinnaga 457 m2.

Järveküla tee lõik 10, Järveküla tee 54b ja Outokumpu põik kinnistud on munitsipaalomandis.

1. **Detailplaneeringu eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on viia Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringusse muudatust, mille kohaselt planeeritavale maa-alale oleks seniste äri- ja büroohoone ning haljasalade ja parkmetsa juhtotstarvete asemel määratud korterelamumaa juhtotstarve, määrata Järveküla tee 52a katastriüksuse sihtotstarveteks elamumaa 70–100% ja liitotstarbena ärimaa 0–30%, määrata Järveküla tee 52a krundile ehitusõigus ja arhitektuur-ehituslikud nõuded korterelamu püstitamiseks, lahendada planeeritaval maa-alal liikluskorralduse, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning üle vaadata planeeritavate kruntide vahelised piirid ja vastavalt maaomanike soovile ja kokkuleppele töötada välja piiride korrigeerimise kavandi.

1. **Lähtematerjalid**
   1. Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20.02.2008. a otsusega nr 265): <https://www.kohtla-jarve.ee/jarve-linnaosa>
   2. planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (kehtestatud riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrusega nr 50);
   3. muud kohaldavad õigusaktid, standardid ja tehnilised normid.
2. **Arvestamisele kuuluvad materjalid**
   1. Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.05.2011. a otsusega nr 169): <https://www.kohtla-jarve.ee/teemaplaneering>
   2. Kohtla-Järve linna Järve linnaosa Järveküla tee 50 ja 50s kinnistute ja ümbritseva vaba maa-ala kuni Niidu tänavani detailplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalitsuse 29.06.2018. a korraldusega nr 349):

<https://wd.kohtla-jarve.ee/?page=pub_view_dynobj&pid=6211798&tid=420595&u=20250711103145&desktop=1025&r_url=%2F%3Fpage%3Dpub_list_dynobj%26pid%3D%26tid%3D420595%26u%3D20250711103145>

* 1. Tallinna Tehnikaülikooli 2015 a. töö „Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine“ ning selle ruumiandmed: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maardlad> ;
  2. kultuuriministri 01.09.1997. a määrus nr 59 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“, millega Järveküla tee 52a kinnistul asuv rändrahn tunnistati arheoloogiamälestiseks;
  3. muud materjalid ja asjaolud, millele menetlusosalised põhjendatult viitavad või toetuvad planeeringu menetluse käigus.

1. **Nõuded detailplaneeringu koostamiseks**
   1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on olemasolevat situatsiooni tõeliselt kajastav topo-geodeetiline alusplaan, mis katab planeeringuala ja vajadusel ka lähiala.
   2. Detailplaneeringuga määrata hoonestusala, piiritledes krundi osa, kuhu on võimalik rajada ehitusõigusega ettenähtud ehitisi.
   3. Määrata krundi ehitusõigus ning hoonetele esitatavad arhitektuur-ehituslikud nõuded. Hoonestus peab mahuliselt ja kujunduslikult sobima olemasolevasse keskkonda, soovituslik korruselisus kuni 3 korrust. Esitada ehitusõigus tabeli kujul ka põhijoonisel.
   4. Planeeringuga anda tehnovõrkude ja -rajatiste, sh välisvalgustuse ja sademevee ärajuhtimise, põhimõtete lahendus. Hankida tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused uute tehnovõrkude kavandamiseks või olemasolevate võrkude kaitsevööndites planeeringulahenduse koostamiseks.
   5. Näidata jalakäijate ja sõidukite ligipääsud krundile ning esitada krundisisese liiklus- ja parkimiskorralduse kavand. Parkimine lahendada krundisiseselt.
   6. Määrata servituudialad nende seadmise vajaduse korral.
   7. Esitada nõuded müra-, vibratsiooni-, saasteriski-, insolatsiooni- ja muude keskkonnatingimuste tagamiseks.
   8. Esitada vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks.
   9. Esitada planeeringu koostamisega seotud dokumendid (sh arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel) planeeringu lisadena.
   10. Planeeringu elluviimise peatükis tuua välja planeeringu realiseerimise etapid ning kohaliku omavalitsuse ja huvitatud isiku kohustused planeeringu rakendamisel.
   11. Üldplaneeringu muutmise peatükis esitada üldplaneeringusse viidavate muudatuste ulatus ja sisu ning käsitleda muudatuste põhjendatust ja vajalikkust.
   12. Detailplaneeringu materjalid esitatakse üldjuhul elektrooniliselt, pabereksemplarid esitatakse linnavalitsuse nõudmisel. Planeering tuleb esitada allkirjastatult.
   13. Kehtestatud planeeringu digitaalsed materjalid esitada PLANKi kandmiseks sobival kujul.
2. **Koostöö detailplaneeringu koostamisel**

Detailplaneering koostatakse koostöös:

* 1. Päästeametiga;
  2. Muinsuskaitseametiga.

1. **Kaasamine detailplaneeringu koostamisel**

Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse:

* 1. Maa- ja Ruumiametit;
  2. Elektrilevi OÜ-d;
  3. Järve Biopuhastus OÜ-d;
  4. Gren Viru AS-i;
  5. Telia Eesti AS-i;
  6. Outokumpu põik 3 kinnistu omanikku;
  7. Järveküla tee 50 kinnistu omanikku;
  8. Järveküla tee 50a kinnistu omanikku;
  9. Järveküla tee 52 korteriomanikke korteriühistu kaudu;
  10. Järveküla tee 52b kinnistu omanikku.

1. **Lähteseisukohtade kehtivus**

Lähteseisukohad on kehtivad kolm aastat detailplaneeringu algatamisest arvates.