EELNÕU

## KOHTLA-JÄRVE LINNAVOLIKOGU

# O T S U S

Kohtla-Järve . veebruar 2026. a nr

Kohtla-Järve linna Järve linnaosa

Järveküla tee 52a kinnistu ja lähiala

detailplaneeringu algatamine ning

keskkonnamõjude strateegilise

hindamise algatamata jätmine

Osaühing Laager SV (registrikood 10631718) esitas 4. juunil 2025. a taotluse (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1/566-4 all) Järve linnaosa Järveküla tee 52a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamiseks.

Planeeritav maa-ala hõlmab Järveküla tee 52a (katastritunnus 32213:001:0001, sihtotstarve ärimaa 100%, 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 maa-ala piir on toodud otsuse lisas 1.

Planeeritava ala suurus on umbes 0,6 ha.

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

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

Planeeritav maa-ala piirneb idast Outokumpu põik 3 (32213:001:0027, elamumaa) ja Lõuna park (32201:001:0518, üldkasutatav maa) kinnistutega, lõunast Järveküla tee 52b kinnistuga (32213:001:0050, ärimaa) ning läänest Järveküla tee 50a kinnistuga (32213:001:0006, ärimaa).

Lähiümbrusesse jäävad ka Järveküla tee 50 (32213:001:0065, ärimaa) ja Järveküla tee 52 (32213:001:0025, elamumaa) kinnistud.

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% ning liitotstarbena ärimaa 0–30%, määrata Järveküla tee 52a krundile ehitusõigus ja arhitektuur-ehituslikud nõuded korterelamu rajamiseks, 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.

Detailplaneeringu eesmärk ei ole planeeritud juhtotstarbe poolest kooskõlas kehtiva Järve linnaosa üldplaneeringuga (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20.02.2008. a otsusega nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“). Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala äri- ja büroohoone ning haljasalade ja parkmetsa juhtotstarvetega maa-alale.

Detailplaneeringu eesmärk sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, mille kohaselt planeeritavale maa-alale oleks seniste otstarvete asemel määratud korterelamumaa juhtotstarve.

Muutmisettepanek on põhjendatud ja vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele.

Planeeritav ala paikneb Lõuna asumis, Järveküla tee äärses polüfunktsionaalses piirkonnas. Põhjapool planeeringuala asuvad korterelamud, lõuna- ja läänepool – ärihooned ning idapool – roheala.

Planeeringualaga külgnevale Järveküla tee 50 kinnistule rajatud *ca* 10 000 m2 suurune kaubandushoone (Vironia kaubanduskeskus) suuresti küllastas kaasaegsete äripindade turgu Järve linnaosas.

Selle lähiümbrusesse jäävatele väiksematele ärimaadele oleks tänast turuolukorda arvestades mõistlik planeerida enamjaolt väiksemahulisemat ühekorruselist hoonestust, mis paraku ei võimalda ära kasutada perspektiivikate, kesklinna ja peatänava lähedaste kruntide täispotentsiaali.

Seda arvestades mõistlik on detailplaneeringu taotleja ettepanek määrata planeeritava ala juhtotstarbeks korterelamumaa ning Järveküla tee 52a krundi sihtotstarveteks elamumaa 70–100% / liitotstarbena ärimaa 0–30%.

Selline lahendus avardaks Järveküla tee 52a kinnistu kasutusvõimalusi, teeks mõistlikuks sellel ka korrushoonestuse planeerimist ning samas säilitaks võimaluse äripindade arendamiseks nt mitmekordse hooneesimese korruse tasandil, mis on linna arengu seisukohalt perspektiivsem ja tänastele turuvajadustele paremini vastav valik.

Planeeritava Järveküla tee 52a kinnistu lääne- ja lõunapooled avanevad elukondlikule taristule – kaubandus- ja teeninduspindadele, kergliiklusteedele ning Järveküla tee haruteele. Kinnistu on seekaudu heas ühenduses kesklinnaga, ühistranspordivõrguga, elukondlike teenustega ning muu vajaliku sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuriga.

Planeeritava kinnistu ida- ja põhjapooled avanevad vaiksemale ja looduslikumale keskkonnale. Kinnistu idapool külgneb „Lõuna park“ rohealaga, põhjapool – Järveküla tee 52 korterelamu ja selle taguse haljasalaga.

Kinnistu asukoht pakub mugavat ühendust arenenud linnataristuga, ent võimaldab samas privaatsema elukeskkonna kujundamist ning on seetõttu sobilik selleks, et kaaluda sellel äri liitfunktsiooniga korterelamu arendamist.

Järve linnaosa üldplaneeringu seletuskirja punkti 3.2 kohaselt linnaosa pikaajaliseks eesmärgiks on elanike arvu vähenemise peatamine, milleks luuakse võimalusi uute elamurajoonide arendamiseks ja tõstetakse elukvaliteeti olemasolevates elamupiirkondades.

Seletuskirja punkti 4.2.2 kohaselt elamumaade kasutamise ja arendamise põhimõteteks on muude hulgas elamumaade laiendamine selleks sobivates piirkondades ning elamumaa väärtust tõstvana ärimaa liitfunktsiooni võimaldamine.

Kaasaegse elamufondi tekkimine tugevdab piirkonna elujõulisust ja mainet ning soodustab noorte asumist ja tööealiste jäämist linna.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

PlanS § 127 lõike 1 kohaselt detailplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi planeering käsitleb.

PlanS § 127 lõike 2 esimese lause kohaselt detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

PlanS § 142 lõike 6 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Lähtudes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust (lisa 2) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.

Keskkonnamõju eelhinnangu kohaselt ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik järgmistel põhjustel:

1. planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustamine. Planeeritavate tegevustega ei ületata piirkonna keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu looduskeskkonda, kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara;

2. 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;

3. planeeritavale alale ei ole seatud muid piiranguid ja kitsendusi.

KeHJS § 33 lõikest 6 lähtuvalt küsis Kohtla-Järve Linnavalitsus 13.11.2025. a kirjaga nr 6-1/807-2 detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks Keskkonnaameti seisukohta.

PlanS § 81 lõikest 1 lähtuvalt teavitas Kohtla-Järve Linnavalitsus 20.11.2025. a kirjaga nr 6-1/3864 Maa- ja Ruumiametit, Päästeametit, Muinsuskaitseametit, külgnevate kinnisasjade omanikke ning planeeringuala läbivate tehnovõrkude valdajaid võimalusest esitada detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade eelnõu kohta ettepanekuid.

Arvestades eeltoodut ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37, planeerimisseaduse § 77 lõike 1 ja lõigete 5–7, § 142 lõike 1 punkti 1 ja lõike 2 ning 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 linnaosa Järveküla tee 52a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Määrata detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 3.
3. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt lisale 2.
4. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kohtla-Järve Linnavalitsus, detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Kohtla-Järve Linnavolikogu.
5. Teavitada detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmisest:

5.1 Päästeametit;

5.2 Muinsuskaitseametit;

5.3 Maa- ja Ruumiametit;

5.4 huvitatud ja puudutatud isikuid.

1. Avaldada teadet detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmisest:

6.1 Ametlikes Teadaannetes;

6.2 ajalehes Põhjarannik;

6.3 Kohtla-Järve Linnavalitsuse ametlikul veebilehel.

1. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

…………………..

volikogu esimees