

Lähteseisukohad Kohtla-Järve linna Järve linnaosa Tehase tn 8 ja Tehase tn 9 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus

Lähteseisukohad on koostatud lähtudes Portlif Grupp OÜ ja PG Nord OÜ 7. juuli 2025. a taotlusest detailplaneeringu algatamiseks (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1/1334 all).

2. Detailplaneeringuga hõlmatud ala

Planeeritav ala hõlmab Tehase tn 8 (katastritunnus 32101:001:1332, sihtotstarve üldkasutatav maa, pindala 14 338 m²), Tehase tn 9 (32201:001:0088, tootmismaa, pindala 19 606 m²) ja Tehase tänav L2 (32201:001:0302, transpordimaa, pindala 8 161 m²) kinnistuid. Planeeritava ala suurus on umbes 4,2 ha.

Tehase tn 8 kinnistu on PG Nord OÜ omandis. Kinnistul paiknevad väikekorterelamute varemed. Tehase tn 9 kinnistu on Portlif Grupp OÜ omandis. Kinnistul asuvad tootmishooned ja -rajatised. Portlif Grupp OÜ-le on väljastatud keskkonnakompleksluba nr KKL/320411 Tehase tn 9 kinnistul ohtlike jäätmete füüsikalis-keemiliseks töötlemiseks.

Tehase tänav L2 on munitsipaalomandis olev kinnistu, millel asub kohaliku tee Tehase tänav (teeregistri nr 3220139) ja selle valgustuse ca 280 m pikkune lõik.

3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tehase tn 8, Tehase tn 9 ja Tehase tänav L2 kinnistute liitmine üheks krundiks ning sellele tootmishoonete ehitamiseks ehitusõiguse ja arhitektuur-ehituslike nõuete määramine, samuti planeeritava ala liikluskorralduse, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorralduse põhimõtete lahendamine.

4. Lähtematerjalid

- 4.1. Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265);
- 4.2. planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (kehtestatud riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019. a määrusega nr 50);
- 4.3. muud kohaldavad õigusaktid, standardid ja tehnilised normid.

5. Arvestamisele kuuluvad materjalid

- 5.1. Keskkonnaameti tellitud töö „Välisõhu kvaliteedi, lõhnahäiringu ning saasteainete heitkoguste hindamine Kohtla-Järve linnas“ (OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskus 2024-2025 aa);
- 5.2. muud materjalid ja asjaolud, millele menetlusosalised põhjendatult viitavad või toetuvad planeeringu menetluse käigus.

6. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

- 6.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on olemasolevat situatsiooni tõeliselt kajastav topo-geodeetiline alusplaan, mis katab planeeringuala ja vajadusel ka lähiala.
- 6.2. Detailplaneeringuga määrata hoonestusala, piiritledes krundi osad, kuhu on lubatud rajada ehitusõigusega ettenähtud ehitisi.

- 6.3. Määrata krundi ehitusõigus ning hoonetele esitatavad arhitektuur-ehituslikud nõuded. Esitada ehitusõigus tabeli kujul ka põhijoonisel.
- 6.4. Krundi planeeritavateks sihtotstarveteks on lubatud määrata tootmismaa 75-100%, vajadusel ärimaa liitotstarbega 0-25% ulatuses.
- 6.5. Krundi soovituslik täisehitusprotsent on kuni 60% krundi pindalast.
- 6.6. Planeeritava tegevusega ei või kaasneda krundist väljuvat negatiivset keskkonnamõju (II keskkonnamõjukategooria üldplaneeringu mõistes).
- 6.7. Planeeringu alusel püstitatud ehitistes ei või toimuda olulise keskkonnamõjuga tegevusi.
- 6.8. Kajastada punktides 6.6 ja 6.7 toodud nõuded planeeringu seletuskirjas.
- 6.9. 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.
- 6.10. Arvestada, et Tehase tn 9 kinnistul paikeb puurkaev PRK0022999 sanitaarkaitsealaga 10 m. Veehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus üldjuhul keelatud, välja arvatud veeseaduse § 151 lõikes 2 loetletud tegevuste puhul.
- 6.11. Näidata ligipääsud krundile ning krundisisese liiklus- ja parkimiskorralduse kavandi. Parkimine lahendada krundisisiselt.
- 6.12. Määrata servituudialad nende seadmise vajaduse korral.
- 6.13. Esitada vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks.
- 6.14. Esitada planeeringu koostamisega seotud dokumendid (sh laekunud arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel) planeeringu lisadena.
- 6.15. Planeeringu elluviimise peatükis tuua välja planeeringu realiseerimise etapid ning kohaliku omavalitsuse ja huvitatud isiku kohustused planeeringu rakendamisel.
- 6.16. Detailplaneeringu materjalid esitatakse üldjuhul elektroonselt, pabereksemplarid esitatakse linnavalitsuse nõudmisel. Materjalid tuleb esitada allkirjastatult.

7. Lähteseisukohtade kehtivus

Detailplaneering peab olema esitatud vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul selle algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest arvates.