



Kohtla-Järve Linnavalitsus  
linnavalitsus@kjl.lv.ee  
Keskallee 19  
30395, Kohtla-Järve, Ida-Viru  
maakond

Teie 20.03.2025 nr 6-1/742-1

Meie 13.04.2025 nr 7.2-2/25/3360-3

### **Ehitajate tn 130 kinnisasja ja lähiala detailplaneeringu eskiislahendusest**

Olete teavitanud meid Kohtla-Järve linna Järve linnaosa Ehitajate tn 130 kinnisasja ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi *planeering*) eskiislahenduse avalikust väljapanekust. Planeering on algatatud Kohtla-Järve Linnavalitsuse 18.02.2025. a korraldusega nr 66.

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasoleva Ehitajate tn 130 kinnistu jagamist, ehitusõiguse ning arhitektuur-ehituslike nõuete määramine kruntidele tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine, heakorrasuse nõuete kehtestamine, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede asukoha määramine, seadusest tulenevate kitsenduste ja servituutide määramine ning haljastuse kavandamine.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 13126 Kohtla-Järve – Mäetaguse tee (edaspidi *riigitee*) km 2,68-3,00. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2306 sõidukit.

Oleme tutvunud avalikule väljapanekule edastatud planeeringu materjalidega ning meil ei ole põhimõttelisi vastuväiteid planeeringuga kavandatavale tegevusele.

Planeeringu edasisel koostamisel palume arvestada järgmiste seisukohtadega vastavalt ehitusseadustikule, planeerimiseseadusele ja kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normidele“.

1. Planeeringualale puudub juurdepääs. Juurdepääs(ud) kavandada kohalike teedelt nr 3220186 (Tööstuse tänav) ja/või nr 3220187 (Ehitajate tänav). Juurdepääs Tööstuse tänavalt kavandada vähemalt 40 m kauguselt arvestades riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast; juurdepääs Ehitajate tänavalt kavandada vähemalt 60 m kauguselt arvestades riigitee äärmise sõiduraja servast. Täiendavate juurdepääsude kavandamine riigiteelt ei ole lubatud.  
Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) soovitame kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).
2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
3. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda meie nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.  
Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub

- väljakujunenud hoonestusjoon.
4. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega (bussipeatused) ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.
  5. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
  6. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatud tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatud riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda meie juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.
  7. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EHS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskuserežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused kuni riikliku eesvooluni.
  8. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (parkla, juurdepääsutee, piirded, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
  9. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
  10. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
  11. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks.
  12. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
  13. Me ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tuuli Tsahkna

peaspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisad:

1. 24170\_DP\_AR-0-01\_seletuskiri
2. 24170\_EP\_AR-4-04\_p6hijoonis

Tuuli Tsahkna

58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee