



KOHTLA-JÄRVE LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Kohtla-Järve

30. aprill 2026 nr 46

Kohtla-Järve linna Järve linnaosa
Järveküla tee 52a kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu algatamine ning
keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine

Osaühingu Laager SV (registrikood 10631718) juhatuse liige Roman Ivantsov esitas 4. juunil 2025. a taotluse (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 5. juunil 2025. a numbriga 6-1/566-4) Järve linnaosa Järveküla tee 52a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamiseks.

Planeeritav maa-ala hõlmab kinnistuid Järveküla tee 52a (katastritunnus 32213:001:0001, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 2650 m²) ja Järveküla tee lõik 10 (32101:001:0003, transpordimaa 100%, pindala 435 m²) ning osaliselt kinnistuid Järveküla tee 54b (32101:001:0004, üldkasutatav maa 100%) ja Outokumpu põik (32213:001:0058, transpordimaa 100%).

Planeeritava maa-ala piir on toodud käesoleva otsuse lisas 1.

Planeeritava ala suurus on umbes 0,6 ha.

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

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

Planeeritav maa-ala piirneb põhjast kinnistuga Outokumpu põik 3 (32213:001:0027, elamumaa 100%), idast kinnistuga Lõuna park (32201:001:0518, üldkasutatav maa 100%), lõunast kinnistuga Järveküla tee 52b (32213:001:0050, ärimaa 100%) ning läänest kinnistuga Järveküla tee 50a (32213:001:0006, ärimaa 100%).

Planeeringuala lähiümbrusesse jäävad ka kinnistud Järveküla tee 50 (32213:001:0065, ärimaa 100%) ja Järveküla tee 52 (32213:001:0025, elamumaa 100%).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on viia Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringusse muudatus, mille kohaselt oleks planeeritavale maa-alale 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 heakorrasuse põhimõtted ning üle vaadata planeeritavate kruntide vahelised piirid ja vastavalt maaomanike soovile ja kokkuleppele töötada välja piiride korrigeerimise kavand.

Detailplaneeringu eesmärk ei ole planeeritud maakasutusotstarbe poolest kooskõlas kehtiva Järve linnaosa üldplaneeringuga (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20.

veebruari 2008. a otsusega nr 265). Üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala äri- ja büroohoone ning haljasalade ja parkmetsa juhtotstarvetega maa-alale.

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

Muutmisettepanek on põhjendatud ja vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele.

Planeeritav ala paikneb Lõuna asumis Järveküla tee äärses mitmeotstarbelises piirkonnas. Planeeringualast põhja pool asuvad korterelamud, lõuna ja lääne pool ärihooned ning ida pool 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 väiksemahulist ühekorruselist hoonestust, mis paraku ei võimalda ära kasutada perspektiivikate, peatänav ja kesklinna lähedaste kruntide täispotentsiaali.

Seda arvestades on mõistlik detailplaneeringu taotleja ettepanek määrata planeeritavale alale korterelamumaa juhtotstarve ning Järveküla tee 52a krundile 70–100% elamumaa ja liitotstarbena 0–30% ärimaa sihtotstarbed.

Selline lahendus avardaks Järveküla tee 52a kinnistu kasutusvõimalusi, võimaldaks sellel ka korrushoonestust planeerida ning samas säilitaks võimaluse äripindade arendamiseks näiteks mitmekordse hoone esimese 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 põhja pooled avanevad rahulikumale ja looduslikumale keskkonnale. Kinnistu ida pool külgneb Lõuna pargi rohealaga, põhja pool Järveküla tee 52 korterelamu ja selletaguse haljasalaga.

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

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

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

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

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

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

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

PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel 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) puudub eeldatav oluline keskkonnamõju.

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. novembri 2025. a kirjaga nr 6-1/807-2 detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks Keskkonnaameti seisukohta.

Keskkonnaameti 10. detsembri 2025. a kirjas nr 6-5/25/4596-4 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 10. detsembril 2025. a numbriga 6-1/807-3) esitatud seisukohad toetavad detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmist.

PlanS § 81 lõikest 1 lähtuvalt teavitas Kohtla-Järve Linnavalitsus 20. novembri 2025. a kirjadega nr 6-1/3864 ja 6-1/3883 Maa- ja Ruumiametit, Päästeametit, Muinsuskaitseametit, külgnevate kinnisasjade omanikke ning planeeringuala läbivate tehnovõrkude valdajaid võimalusest esitada ettepanekud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade eelnõu kohta.

Muinsuskaitseamet vastas 1. detsembri 2025. a kirjaga nr 5-10/2831-1 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 1. detsembril 2025. a numbriga 6-1/3864-1), et amet nõustub detailplaneeringu algatamisega ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisega järgmistel tingimustel:

- 1) kavandatavate kaeve-, pinnase- ja ehitustöödega ei tohi kahjustada kultusekivi (reg-nr 8996) ja selle lähiümbrust;
- 2) planeeringu koostamisel arvestada, et kultusekivi ümbruses 10 m raadiusega alale ei tohi planeerida ehitus-, kaeve- ja pinnasetöid. Seejuures ei tohi sellele alale kavandada ka väikevorme, mis vähendaksid või takistaksid kultusekivi vaadeldavust. Erandina võib korrastada juba kivi juures olemasolevat jalakäijate teed;
- 3) tööde tegemisel kultusekivi kaitsevööndis peab tööde teostaja enne tööde algust esitama Muinsuskaitseametile tööde tegemise teatise.

Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtades on arvestatud Muinsuskaitseameti esitatud tingimustega.

Päästeamet vastas 18. detsembri 2025. a kirjaga nr 7.2-3.3/7020-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 18. detsembril 2025. a numbriga 6-1/3864-3), et amet kooskõlastab projekti ja võtab selle teadmiseks. Päästeamet juhib tähelepanu, et planeeringu koostamisel tuleb järgida kehtivat tuleohutuse seadust ning kehtivaid määrusi ja ehitusalaseid standardeid. Vastavalt siseministri 18. veebruari 2021. a määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ peab planeeritav piirkond olema nõuetekohaselt varustatud tuletõrjeveega.

Kohtla-Järve Linnavolikogu ja Kohtla-Järve Linnavalitsus arvestavad detailplaneeringu koostamisel Päästeameti esitatud ettepanekutega.

Maa- ja Ruumiamet vastas 17. detsembri 2025. a kirjaga nr 6-3/25/17541-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 18. detsembril 2025. a numbriga 6-1/3864-2), et amet toetab keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmist juhul, kui eelhindangu ja asjaomaste asutuste seisukohtade põhjal on olemas veendumus, et kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju ei kaasne. Amet märgib, et vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning neid tuleb detailplaneeringus käsitleda. Samuti palub Maa- ja Ruumiamet vajadusel seada PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohased keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Planeeringulahenduse koostamisel tuleb vastavalt PlanS §-le 8 arvestada elukeskkonna parendamise ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega. Maa- ja Ruumiamet määras, et lisaks lähteseisukohtade eelnõus märgitutele tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata katastriüksuste Järveküla tee 54, Järveküla tee 50p ja Outokumpu põik 3 omanikud.

Kohtla-Järve Linnavolikogu ja Kohtla-Järve Linnavalitsus arvestavad Maa- ja Ruumiameti esitatud ettepanekutega ning on lähteseisukohti vastavalt täiendanud.

Kohtla-Järve Linnavalitsus teavitas Järveküla tee 54 korteriomanikke korteriühistu kaudu 22. detsembri 2025. a kirjaga nr 6-1/4328 võimalusest esitada ettepanekud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade eelnõu kohta.

Järveküla tee 54 korteriühistu ega selle liikmed ei ole ettenähtud tähtajaks ettepanekuid esitanud.

Samuti ei ole lähteseisukohtade eelnõu kohta ettepanekuid ega arvamusi esitanud ka teised külgnevate kinnisasjade omanikud ega planeeringuala läbivate tehnovõrkude valdajad.

Kui kaasatav isik ei ole oma ettepanekuid määratud tähtaja jooksul esitanud, loetakse PlanS § 81 lõike 4 alusel, et tema ei soovi planeeringu lähteseisukohtade kohta ettepanekuid esitada.

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevad sotsiaalsed mõjud on positiivsed, sest piirkond muutub atraktiivsemaks ja heakorrastatumaks, mis omakorda vähendab kuritegevuse tekkimise riski.

Planeeringu elluviimisel saab eeldada positiivset majanduslikku mõju, kuna noorte perede ja spetsialistide piirkonda elama asumine aitab hoida piirkonna elujõulisust ja majanduselu aktiivsust.

Detailplaneeringu elluviimisel ei ole olemasoleva informatsiooni kohaselt ette näha olulisi ebasoodsaid mõjusid looduskeskonnale ega kultuuriväärtustele, kui planeeringu koostamisel ja realiseerimisel peetakse kinni lähteseisukohtades toodud tingimustest ning edaspidi täpsustuda või lisanduda võivatest nõuetest nende osas.

Arvestades eeltoodut ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37, planeerimisseaduse § 77 lõigete 1 ja 5–7, § 81 lõike 6, § 142 lõike 1 punkti 1 ja lõike 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3 ja lõike 3 ning § 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 käesoleva otsuse lisale 3.
3. Mitte algatada keskkonnamõju 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 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest:
 - 5.1. Päästeametid;
 - 5.2. Muinsuskaitseametid;
 - 5.3. Maa- ja Ruumiametit;
 - 5.4. huvitatud ja puudutatud isikuid.
6. Avaldada teade detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta:
 - 6.1. Ametlikes Teadaannetes;
 - 6.2. ajalehes Põhjarannik;
 - 6.3. Kohtla-Järve Linnavalitsuse ametlikul veebilehel.
7. Käesoleva otsuse ja sellega seotud menetlusedokumentidega on võimalik tutvuda Kohtla-Järve Linnavalitsuse hoones aadressil Keskallee 19 kabinetis 609 ja Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel.
8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Sergei Lopin
volikogu esimees