



KOHTLA-JÄRVE LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Kohtla-Järve

27. november 2025 nr 235

Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa
Puru haljasala P4 kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu vastuvõtmine ning
avalikule väljapanekule suunamine

Kohtla-Järve Linnavolikogu algatas 23. novembri 2023. a otsusega nr 119 Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa Puru haljasala P4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ning jättis algatamata keskkonnamõtjude strateegilise hindamise.

Planeeritav maa-ala hõlmab Puru haljasala P4 kinnistut (katastritunnus 32201:001:0650, sihtotstarve üldkasutatav maa, pindala 33 961 m²) ja sellega piirnevat Puru tee L1 kinnistu osa (katastritunnus 32201:001:0129, sihtotstarve transpordimaa). Planeeritava ala suurus on u 4,0 ha.

Planeeritav maa-ala piirneb põhjast Jõhvi valla Jõhvi linna Puru tee T4 (25301:008:0134, transpordimaa), Puru tee (25101:001:0296, transpordimaa) ja Puru tee 13 (25301:008:0097, ühiskondlike ehitiste maa) kinnistutega, idast Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa Pargitaguse (32203:001:0004, maatulundusmaa) kinnistuga, lõunast Ahtme linnaosa Kose tee 1 (32101:001:0124, maatulundusmaa) ja Kose tee 3 (32101:001:0123, maatulundusmaa) kinnistutega ning läänest Ahtme linnaosa Kaare haljasala P1 (32201:001:0652, üldkasutatav maa) kinnistuga.

Planeeringust huvitatud isik on sihtasutus Ida-Viru Investeeringute Agentuur.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalust muuta Puru haljasala P4 kinnistu üldplaneeringu järgset 100% üldkasutatava maa maakasutuse juhtotstarvet 60% elamumaa ning 40% haljasala ja parkmetsa- ning transpordimaa juhtotstarbeks, määrata ehitusõigus ja arhitektuur-ehituslikud nõuded korterelamute rajamiseks, lahendada liikluskorraldus ja parkimise võimalused, kehtestada heakorrastuse nõuded, määrata tehnovõrkude ning juurdepääsuteede asukohad, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid ning kavandada haljastus.

Planeeringuga soovitakse jagada Puru haljasala P4 kinnistu kaheksaks krundiks, millest on kaks üldkasutatava maa krundi, kaks transpordimaa krundi ning neli krundi sihtotstarvetega elamumaa 75–100% / ärimaa 0–25%.

Kolmele elamu- ja ärimaa krundile antakse ehitusõigus kuni kahele hoonele kõrgusega kuni 15 m ja ehitisealuse kogupinnaga kuni 1000 m² krundi kohta.

Ühele elamu- ja ärimaa krundile antakse ehitusõigus ühele kuni 15 m kõrgusele hoonele ehitisealuse pinnaga kuni 500 m².

Planeeritaval maa-alal on määratud liikluskorralduse, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Detailplaneering on kavandatud moodustamaks ühtse terviklahenduse Jõhvi valla Jõhvi linna Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 27. märtsi 2025. a otsusega nr 241), millega piirnevale Jõhvi linna Puru tee 13 kinnistule samuti nähakse ette kuni viie korterelamu ehitamist.

Detailplaneeringu eesmärk ei ole kooskõlas Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa kehtiva üldplaneeringuga (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25. mai 2011. a otsusega nr 168). Üldplaneeringu kohaselt asub Puru haljasala P4 kinnistu maa-alal, mille juhtotstarbeks on määratud haljasalade ja parkide maa.

Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, mille kohaselt ca 2 ha suurune maa-ala Puru haljasala P4 kinnistu idapoolses osas määratakse korterelamumaa juhtotstarbega maaks.

Muutmisettepanek on põhjendatud ja vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele.

Planeeritav kinnistu asub Pargitaguse asumis, mis on üldplaneeringuga kavandatud perspektiivne väikeelamute piirkond Ahtme linnaosa ja Jõhvi linna vahelisel alal.

Asumisse on lubatud üldjuhul kuni kahekorruseliste puitkarkassil elamute ehitamine, v.a asumi lõunaosas, kus saavutamaks sobivamat arhitektuurset üleminekut väikeelamuhoonestusest Tammiku asumi kõrghoonestuni, on antud nõuetest lubatud kõrvale kalduda.

Asumi elukondlike teenuste väljaarendamiseks on kavandatud Puru teega külgnev tootmis- ja ärimaa tsoon. Haridusasutuste jaoks on asumisse reserveeritud maa lasteaia rajamiseks.

Asumi põhjaserva reserveeritud pargiala on kavandatud spordi- ja vabaajategevuseks.

Jõhvi ja Ahtme linnaruumi ühtesulandumine üldplaneeringus kavandatud viisil ei ole tänaseni realiseerunud ning mõlema asustatusüksuse rahvastikutrende arvestades ei ole see tõenäoline ka tulevikus. Tänases olukorras on uusehitisi mõistlik planeerida vahetult kas Jõhvi või Ahtme olemasolevate elupiirkondade kõrvale, kasutades ära nende arendatud tehnilist ja sotsiaalset infrastruktuuri ning vältides valglinnastumist.

Seda arengusuunda toetab Jõhvi Vallavolikogu otsus kehtestada piirneva Puru tee 13 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering, millega väljendati ka Jõhvi valla tahet arendada kahe omavalitsuse piirile uut korruselamute piirkonda.

Ahtme linnaosa üldplaneering näeb ette mahukamate hoonete planeerimist Pargitaguse asumi lõunaosas, sobitades neid Tammiku asumi olemasoleva kõrghoonestusega. Samu põhimõtteid on analoogia korras mõistlik rakendada ka Jõhvi korterelamute piirkonnaga külgneval alal.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 3.2.2 kohaselt on elamumaade kasutamise ja arendamise põhimõteteks muu hulgas:

- elamumaade laiendamine selleks sobivates piirkondades;
- elamumaade täiendamine kõrghoonete aladega selleks sobivates kohtades;
- ärimaa kõrvalfunktsiooni võimaldamine elamualadel esmatarbe teeninduse arendamiseks.

Tallinna Tehnikaülikooli 2015. aastal koostatud töö „Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine“ andmetel on planeeritav kinnistu üks väheseid püsival tervikul asuvaid alasid Pargitaguse asumis. See samuti toetab asukoha sobivust suuremahuliseks hoonestamiseks.

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

Üldplaneeringu muutmine ei too kaasa olulisi muudatusi Pargitaguse asumi põhjaserva planeeritud maakasutuses: haljasalade ja parkmetsa juhtotstarve endiselt säilib ligikaudu 11 hektari suurusel territooriumil, sealhulgas Jõhvi linnapargiga külgneval alal.

Planeerimisseaduse (edaspidi ka *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 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi planeering käsitleb.

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

Kohtla-Järve Linnavalitsus teavitas detailplaneeringu algatamisest Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi, Maa-ametit ja Jõhvi Vallavalitsust 14. detsembri 2023. a kirjaga nr 6-1/2482-3 ning Ahtme linnaosa Pargitaguse kinnistu omanikku 14. detsembri 2023. a kirjaga nr 6-1/4073.

Samuti teatati detailplaneeringu algatamisest Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Põhjarannik ja Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel.

Linnavalitsus teavitas võimalusest esitada ettepanekuid detailplaneeringu lähteseisukohtade kohta Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi, Maa-ametit, Terviseametit, Päästeametit ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit 23. veebruari 2024. a kirjaga nr 6-1/2482-4.

Terviseamet esitas detailplaneeringu lähteseisukohtade kohta täiendus- ja parandusettepanekuid 8. märtsi 2024. a kirjaga nr 9.3-1/24/2218-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1/2482-5 all).

Maa-amet juhtis 12. märtsi 2024. a kirjas nr 6-3/23/17971-3 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1/2482-5 all) tähelepanu asjaoludele, et enne munitsipaalomandisse antud maa võõrandamist või hoonestusõigusega koormamist tuleb välja selgitada kinnisasja vajalikkus riigile ning et riigil on õigus kinnisasja tasuta omandada, kui see on vajalik tema ülesannete täitmiseks.

Päästeamet teavitas 15. märtsi 2024. a kirjaga nr 7.2-3.3/1062-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1/2482-7 all), et ametil puuduvad ettepanekud detailplaneeringu lähteseisukohtade kohta.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium palus 22. märtsi 2024. a kirjaga nr 14-3/1919-4 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1/2482-8 all) tagada koostöötegijate ja puudutatud isikute kaasamine planeerimismenetlusse, samuti enne vastuvõtmist esitada detailplaneering ministeeriumile arvamuse avaldamiseks ning täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate isikute määramiseks.

Linnavalitsus korraldas detailplaneeringu eskiisi (eelnõu) avaliku väljapaneku 17. juunist kuni 17. juulini 2024. a.

Linnavalitsus teavitas avaliku väljapaneku toimumisest Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi, Maa-ametit, Terviseametit, Päästeametit, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametit ning Jõhvi Vallavalitsust 31. mai 2024. a kirjaga nr 6-1/1716, Transpordiametit 31. mai 2024. a kirjaga nr 6-1/1719 ning Pargitaguse kinnistu omanikku 31. mai 2024. a kirjaga nr 6-1/4073-1.

Teave avaliku väljapaneku toimumise kohta avaldati ajalehes Põhjarannik ja Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel.

Transpordiamet vastas 20. juuni 2024. a e-kirjas (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1/1719-1 all), et amet on tutvunud planeeringuga ning tal puuduvad selle kohta täiendavad ettepanekud.

Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet märkis 26. juuni 2024. a kirjas nr 16-6/24-07815-002 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1/1716-1 all), et ameti hinnangul tuleb kogu planeeringualal läbi viia ehitusgeoloogiline uuring, mis näitaks, kas, kuhu ja milliste parameetritega korterelamuid ehitada saab.

Terviseamet juhtis 4. juuli 2024. a kirjas nr 9.3-1/24/5719-2 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1/1716-2 all) tähelepanu kehtestatud joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuetele, välisõhus leviva müra normtasemetele ning asjaolule, et tuleks vältida hoonete planeerimist elektripaigaldiste kaitsevöönditesse.

Detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu toimus 27. augustil 2024. a.

Avalikul arutelul tutvustas linnavalitsus avaliku väljapaneku jooksul esitatud kirjalikke arvamusi ja oma seisukohti nende osas.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile 3. märtsi 2025. a kirjaga nr 6-1/1716-4 ning Terviseametile ja Maa- ja Ruumiametile 3. märtsi 2025. a kirjaga nr 6-1/1716-5.

Planeeringu kohta arvamuse avaldamise võimalusest teavitati Jõhvi Vallavalitsust 10. aprilli 2025. a kirjaga nr 6-1/2482-11, Pargitaguse kinnistu omanikku 10. aprilli 2025. a kirjaga nr 6-1/4073-3 ning Järve Biopuhastus OÜ-d, Elektrilevi OÜ-d, Gren Viru AS-i ja Telia Eesti AS-i 14. aprilli 2025. a kirjaga nr 6-1/1718-2.

Maa- ja Ruumiamet vastas 12. märtsi 2025. a kirjaga nr 6-3/23/17971-7 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1/1716-6 all), et amet ei esita detailplaneeringu kohta vastuväiteid.

Päästeameti Ida päästekeskuse ohutusjärelevalve büroo peainspektor Alar Tetting andis 20. märtsi 2025. a kirjaga nr 7.2-3.3/1268-1 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1/1716-7 all) planeeringu tuleohutuse osale kooskõlastuse nr 4371-2025-2.

Terviseameti Ida regionaalosakonna vaneminspektor Liisu Tamm andis planeeringule kooskõlastuse 25. märtsi 2025. a kirjaga nr 9.3-1/24/5719-5 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1/1716-8 all).

Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet ei ole kooskõlastamiseks ettenähtud tähtaja jooksul kooskõlastamisest keeldunud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist. PlanS § 133 lõike 2 alusel loetakse planeeringu eskiisi seega ameti poolt kooskõlastatuks vaikimisi.

Jõhvi Vallavalitsus edastas vastuseks 22. aprilli 2025. a korralduse nr 3396 „Arvamuse andmine Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Puru haljasala P4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kohta“ (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1/2482-12 all), mille punkti 1 kohaselt ei esita vallavalitsus detailplaneeringu lahenduse kohta märkusi ega ettepanekuid.

PlanS § 142 lõike 4 kohaselt esitas linnavalitsus 16. aprilli 2025. a kirjaga nr 6-1/1716-9 detailplaneeringu Maa- ja Ruumiametile täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate isikute määramiseks.

Maa- ja Ruumiamet määras 30. mai 2025. a kirjaga nr 6-3/23/17971-9 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1/1716-10 all), et planeering

tuleb täiendavalt kooskõlastada Transpordiametiga ning esitada arvamuse andmiseks Jõhvi linna Puru tee 24 korteriühistule ja Puru tee 11 kinnisasja omanikule.

Linnavalitsus esitas planeeringu kooskõlastamiseks Transpordiametile 3. juuni 2025. a kirjaga nr 6-1/1719-2 ning arvamuste andmiseks Puru tee 24 korteriühistule ja Puru tee 11 kinnisasja omanikule 3. juuni 2025. a kirjaga nr 6-1/1824.

Transpordiameti planeerimise osakonna kooskõlastuste üksuse juhataja Tiit Harjak andis planeeringule kooskõlastuse 27. juuni 2025. a kirjaga nr 7.2-2/25/9620-4 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris numbri 6-1/1719-3 all).

Puru tee 24 korteriühistu ja selle liikmed ega Puru tee 11 kinnistu omanik ei ole ettenähtud tähtaja jooksul planeeringu kohta arvamusi esitanud.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS §-des 81–83 ja 127 sätestatud avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud PlanS §-st 126 tulenevatest detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest.

Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa Puru haljasala P4 kinnistu ja lähiala detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele.

Arvestades ülaltoodut ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 37 ja planeerimisseaduse § 86 lõike 2, § 134, § 135 lõike 1 punkti 2 ning lõigete 2 ja 5 ning § 142 lõike 1 punkti 1 ja lõike 2 alusel, Kohtla-Järve Linnavalikogu

o t s u s t a b :

1. Võtta vastu Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa Puru haljasala P4 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille on koostanud OÜ Hendrikson & Ko (töö nr 23004788).
2. Kohtla-Järve Linnavalitsusel korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek ja vajaduse korral avalik arutelu.
3. Avalik väljapanek korraldada kestusega mitte vähem kui 30 päeva.
4. Detailplaneeringu avalik väljapanek korraldada Kohtla-Järve Linnavalitsuse hoones aadressil kabinet 601, Keskallee 19, Järve linnaosa ning Kohtla-Järve Linnavalitsuse ruumides aadressil Estonia pst 38, Ahtme linnaosa.
5. Detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku toimumisest teavitada ajalehes Põhjarannik ning Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Eduard Odinets
volikogu esimees