

Detailplaneeringu kehtestamise teade

Avaldamise algus: 23.01.2025

Avaldamise lõpp: tähtjatu

Kohtla-Järve Linnavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 139 lõike 3](#) alusel.

Kohtla-Järve Linnavalitsus teatab, et Kohtla-Järve Linnavalitsuse 21.01.2025 korraldusega nr 28 kehtestati Järve linnaosas Kalevi tn 39 kinnistu ja lähiala detailplaneering (edaspidi DP). Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda olemasoleva kinnistu jagamine, ehitusõiguse ning arhitektuur-ehituslike nõuete määramine kruntidele äri- ja laohoonete ehitamiseks, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine, heakorrastuse nõuete kehtestamine, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede asukoha määramine, seadusest tulenevate kitsenduste ja servituutide määramine, haljastuse kavandamine. Kavandatav DP ei sisalda Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Järve linnaosa üldplaneeringus on Kalevi tn 39 krunt märgitud ärimaa juhtotstarbega maa-alaks.

Planeeritava ala suuruseks on umbes 3,6 ha. Planeeritav maa-ala asub Kohtla-Järve linna Järve linnaosas sissesõidul Tallinn-Narva maanteelt Kalevi tänava ääres ja haarab Kalevi tn 39 kinnistut, Kalevi tänava lõik 5 ja Kalevi tänav J1 teemaa lõike. Planeeringu alasse kaasatakse osaliselt linna omandis olevate tänavate lõigud Kalevi tänava lõik 2 ja Endla tänav L1.

Planeeringuga on kavandatud viis uut krunti, kus kruntidel Kalevi tänava poolsetel pos 1,4 ja 5 on lubatud maakasutuse juhtotstarbe 100% ärimaa, ja pos 2,3 on lubatud 80% ärimaa ja 20% tootmista. Arvestades Kalevi tänava poolse asukohaga kruntidele pos 1 ja 2 on planeeritud võimalus tankla ja seda teenindavate rajatiste ning autopesula ehitamiseks ja pos 4 ja 5 püstitavad hooned täidavad äri-, teenindus- ja kaubandusfunktsiooni ning ehitiste arhitektuursed lahendused peaks olema projekteeritud esinduslikud ja visuaalselt olemasoleva keskkonda rikastava fassaadidega. Kalevi tänavast eemale jäävatele kruntidele on täiendava funktsioonina lubatud tootmista sihtotstarve, võimaldamaks vajadusel ka laopindade rajamist. Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 50% krundipindalast, hoonete maksimaalne kõrgus on 12 m. Ehitusõigusega määratud alale on lubatud ehitada kuni 20 m² suuruse abihooned ja rajatisi. On lubatud stock-office tüüpi hoonete ehitamine.

On lubatud ka kruntide liitmine. Selline võimalus on piiratud sellega, et Kalevi tn vahetusse lähedusse planeeritud kruntidele pos 1 ja pos 5 on lubatud 100% ärimaa krundi kasutusotstarve ja tootmista kõrvalsihtotstarve ei ole lubatud. Joonisel nr 4 (kruntimise skeem) on toodud näited võimalikest kombinatsioonidest kruntide liitmisel. Kalevi tänava poolsele alale on ette nähtud 100% ärimaa sihtotstarbega krundid ning püstitatavad hooned täidavad peamiselt äri-, teenindus- ja kaubandusfunktsiooni. Juhul, kui liitmise teel moodustatava krundi koosseisu kuulub Kalevi tänava vahetusse lähedusse planeeritud krunt pos 1 või pos 5, on krundi kasutamise sihtotstarve 100% ärimaa ning tootmista kõrvalsihtotstarve ei ole lubatud. Kalevi tänava poolsete ehitiste arhitektuursed lahendused peavad olema esinduslikud ja visuaalselt rikastama olemasolevat keskkonda. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid ja kaasaegseid materjale. On keelatud palkseinad ja sellega sarnaseid materjale. Tänav miljö rikastamiseks on ette nähtud Kalevi tänava äärsete hoonete seinad lahendada peafassaadina ja esindusliku arhitektuuriga ja rangelt vältida nn tumma seina kavandamist.

Planeeritud hoonete ehitusõigus on toodud põhijoonisel nr 4. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 50% krundi suurusest, hoonete maksimaalne kõrgus on kuni 12 m, lubatud on maa-aluste korruse rajamine.

Planeeringulahendusega määratakse ehitusõigus lisaks hoonetele ehitada kuni 20 m² suuruse pinnaga abihooned ja rajatisi jäätmemaja, paviljoni, jalgrataste varjualuse tarbeks. On lubatud reklaampostide paigaldamine joonisel nr 4 tähistatud asukohtades, mis täpsustatakse projekteerimisel. Hoonete katusele ja fassaadile on antud võimalus päikesepaneelide paigalduseks.

Parkimine on ette nähtud krundisisest ja lähtudes EVS 843:2016 standardist ja kavandatava hoonestuse brutopinna arvestades, parkimiskohtade arvutus on toodud seletuskirja tabelis 4. Parkimiskohtade reaalne vajadus lahendada projekteerimise käigus, kui on selgunud kavandatavate

hoonete mahud, kasutamise sihtotstarve ja paiknemine.

Lahendatud juurdepääsud kruntidele Kalevi tn kõrval lõikude kaudu. Kergliiklejatele juurdepääs on võimalik Kalevi tn äärse olemasoleva kergliiklustee kaudu ja planeeringuala sisesele juurdepääsule planeeritud kõnnitee kaudu. Parkimine on lahendatud kruntide siseselt, arvestades, et maksimaalne planeeritud ehitusõigus on võimalik realiseerida tingimusel, et krundisiseselt on tagatud parkimiskohtade arv ning haljastuse osakaalule seatud nõuded.

realiseeritakse kavandatava üldplaneeringuga kehtestatav maakasutuse muutus. Maastiku muutus planeeringuala väljaarendamisel on märgatav, kuid detailplaneeringuga kavandataval ehitusõiguse määramisel ning ala arendamisel ei ole piirkonna maastikule ega maakasutusele ette näha olulist negatiivset muutmist ning olulist ebasoodsat keskkonnamõju. Kavandatav tegevus ei põhjusta olulisi muutusi liikluskorralduses ega too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist. Planeeringu realiseerumisel avaldub lähipiirkonna arengule sotsiaalmajanduslikus võtmes pigem positiivne mõju, kuna see toob kaasa elanike ja külastajate lisandumise, kes on potentsiaalsed tarbijad piirkonnas pakutavatele teenustele. - Detailplaneering ei too kaasa negatiivseid mõjutusi sotsiaalsele või majanduslikule ega kultuurilisele keskkonnale, kuna ei kavandata tegevust, mis võiks ületada olemasoleva keskkonna taluvust

Dokumendid

- [Kohtla-Järve Linnavalitsuse 21.01.2025.a korraldus nr 28](#)

Kohtla-Järve Linnavalitsus

Kohtla-Järve, IDA_VIRUMAA, Keskallee 19

Telefon: +372 337 8500

E-post: LINNAVALITSUS@KJLV.EE

Teadaande avaldaja kontaktandmed:

linnaarhitekt RITA BURENKOVA

Telefon: 33 78 508

E-post: rita.burenkova@kjl.v.ee

Teadaande number 2411468