

KOHTLA-JÄRVE LINNAS
JÄRVE LINNAOSAS
KEEMIA VÄIKEKOHT MAAÜKSUSTE
3S, 5S JA 1P NING NENDE
LÄHIÜMBRUSE DETAILPLANEERING

LISADE KAUST

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Pärnu mnt 27, Tallinn
<http://www.hendrikson.ee>

Töö nr 1596/11

Projektijuht: Jaana Veskimeister

.....

Koostaja: Jaana Veskimeister

.....

SISUKORD

- | | |
|---|---|
| 1. Kohtla-Järve Linnavolikogu 04.10.2011 otsus nr 189 DP algatamise kohta | 3 |
| 2. Lähteülesanne | 4 |



KOHTLA-JÄRVE LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Kohtla-Järve

04. oktoober 2011 nr 189

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Keemia väikekoht maaüksuste 3s 5s ja 1p ja nende lähiümbruse detailplaneeringu algatamine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 37, planeerimisseaduse § 9 lg 2, § 10 lg 1, lg 5 ja § 12 lg 1, Kohtla-Järve Linnavolikogu 29. septembri 2004. a määruse nr 68 "Kohtla-Järve linna ehitusmäärus" § 5 lg 5 ja lg 6 p 4 ja Viru Keemia Grupp AS-i 17. augusti 2011. a avalduse alusel ning arvestades, et detailplaneeringut taotlev maa-ala asub tegutseva ettevõtte Viru Keemia Grupp AS-i kinnistes piirides, on tervikuna juhtfunktsiooniga tootmismaa, mis on vastavuses Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringuga lubatud kriteeriumidega ning seoses sellega, et VKG AS soovib rajada oma tootmisterritooriumile põlevkiviõlide järeltöötuse kompleksi Kohtla-Järve Linnavolikogu

otsustab:

1. Algatada Järve linnaosas Keemia väikekoht maaüksuste 3s, 5s ja 1p ja nende lähiümbruse detailplaneering:
 - 1.1. detailplaneeringu pindala on ca 6,75 ha;
 - 1.2. detailplaneeringu eesmärk on maaüksuste krundi piiride täpsustamine ja määramine, kruntideks jagamine, ehitusõiguse ja tehnovõrkude asukoha määramine ning liikluse korraldamine põlevkiviõlide järeltöötuse kompleksi rajamiseks.
2. Määrata detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Linnaarenguteenistusel avaldada antud otsusest teade ajalehes Põhjarannik.
4. Otsus jõustub Linnaarenguteenistuse poolt VKG AS-ile teatavakstegemisest.

Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul arvates teadasaamisest vaide esitamisega Kohtla-Järve Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse esitamisega Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras

Arne Berendsen
Volikogu esimees

LISA
Kohtla-Järve Linnavalikogu
04. oktoobri 2011.a
otsuse nr 189 juurde

JÄRVE LINNAOSAS MAAÜKSUSTE KEEMIA VÄIKEKOHT 3S, 5S JA 1P
DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE

1. ÜLDANDMED

- 1.1** Taotleja: Viru Keemia Grupp AS, hr Jaanus Purga, tel
334 2750,
Reg nr 10490531, Järveküla tee14, K-Järve
- 1.2** Asukoht: Järve linnaosa, Keemia väikekoht 3s, 5s, 1p
- 1.3** Lähteülesande kehtivus: 2 aastat
- 1.4** Lähteülesande koostamise alus: 1. Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneering;
2. Planeerimisseadus;
3. Kohtla-Järve linna ehitusmäärus.

2. PLANEERINGU EESMÄRK

- 2.1** Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on on maaüksuste krundi piiride täpsustamine ja määramine, maa-ala kruntideks jagamine, ehitusõiguse ja tehnovõrkude asukoha määramine ning liikluse korraldamine.
- 2.2** Detailplaneeringu eesmärk on põlevkiviõilide järeltöötuskompleksi rajamine põlevkiviõilide kvaliteedi tõstmiseks.
- 2.3** Planeeritava maa-ala suurus on ca 6,75 ha.

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD

- 3.1. Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneering.
- 3.2. Kohtla-Järve linna ehitusmäärus.

4. ERINÕUDED

- 4.1. Enne projekteerimise alustamist sõlmida detailplaneeringu koostamise kolmepoolne leping Kohtla-Järve Linnavalitsusega.
- 4.2. Detailplaneering koostada aktuaalsele 1:1000 mõõtkavaga topo-geodeetilisele alusplaanile, mis ei ole vanem kui 2 aastat.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

- 5.1. Vaadeldav ala asub Kohtla-Järve linna Järve linnaosa tööstuspiirkonnas, Viru Keemia Grupp AS-i territooriumil Keemia väikekoht maaüksustel nr 3s, 5s ja 1p. Planeeritavat maa-ala ümbitsevad Keemia väikekoht 13j, kinnistu registriosa 2647307, Keemia väikekoht 7a, registriosa nr 350407. Maa-ala piirneb sisemise autoteega ja raudteega. Maaüksust läbivad raudteeharud, mis planeeringu käigus säiluvad olemasoleval kujul. Ala on tasase reljefiga, mida läbivad olemasolevad kraavid.
- 5.2. Territooriumile on juurdepääsud linna Kauba tänava poolt ning läbi Viru Keemia Grupp AS-i pääsla.
- 5.3. Alal puudub aktuaalne topo-geodeetiline mõõdistus.

6. NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

- 6.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan, mis vastab Eesti põhikaardile. Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuses.
- 6.2. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähiümbruse planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud kontaktala kruntidele, sõiduteedele ja jalakäijateedele. Esitada planeeritava ala funktsionaalsed seosed lähiümbrusega.
- 6.2.1. Põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda ja seost kontaktvõõndi olemasoleva keskkonnaga.

- 6.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus: näidata olemasolevate kruntide piirid, maakasutuse sihtotstarve, kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta, olemasolev situatsioon planeeritava alal, hetkeolukorda iseloomustavad muud andmed.
- 6.3.1. Planeeringualal teostada vajadusel geoloogilised uuringud, mis võivad olla oluliseks projekteerimisel ja esitada geoloogiliste uuringute osa.
- 6.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: määrata vastavalt detailplaneeringu ja kavandatavate tegevuste eesmärgile kruntide suurused koos kruntimise skeemiga kus on näidatud kruntide nurgakoordinaadid eraldi joonisena. Planeeringuga anda maakasutuse bilansi koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatud kruntide pindalade suhe ja sihtotstarbed, s.h. avalikuks kasutamiseks jäävad maa- alad).
- 6.5. Krundi/tide suurus/sed - määrata planeeringuga.
- 6.6. Krundi ehitusõigus:
 - 6.6.1. kruntide lubatud sihtotstarbed: tootmismaa, ja transpordimaa;
 - 6.6.2. anda hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid;
 - 6.6.3. lubatud ehitiste arv krundil – määrata planeeringuga;
 - 6.6.4. suurim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga;
 - 6.6.5. määrata ehitiste lubatud kõrgus- harja/parapeti kõrgus maapinnast ja korruselisus. Anda suurim ja vähim lubatud hoone kõrgus ka absoluutkõrgusena. Uushoonestuse puhul arvestada naaberkruntide normatiivsete valgustingimuste täitmisega;
 - 6.6.6. Ehitiste vahelised kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele;
 - 6.6.7. Määrata arhitektuurinõuded ehitistele:
 - lubatud korruselisus – määrata planeeringuga;
 - katuse kalded ja tüüp- lahendada planeeringuga, anda lubatavad katuste tüübid;
 - katuse katematerjalid –lahendada planeeringuga;
 - välisviimistluse materjalid – lahendada planeeringuga;
 - kohustuslik ehitusjoon – lahendada planeeringuga;
 - +/- 0.000 sidumine.
- 6.7. Krundi hoonestusala piiritlemine: määrata hoonestusala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeringus sätestada keelutingimus hoonestusalast väljapoole hoonete püstitamise kohta. Hoonestusalad siduda kruntide piiridega.
- 6.8. Tänavate maa-alade ning liiklus- ja parkimiskorralduse määramine teostada planeeringu lahenduses.
 - 6.8.1. Planeeringuga anda : liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse sõidusuunad)
 - 6.8.2. krundi planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimislahendus;
 - 6.8.3. juurdepääsude asukohad kruntidele tee maa-alalt, lubatavad pöörded teelal või asukohad krundi piiridel, kust väljasõitude rajamine on keelatud.
 - 6.8.4. parkimise asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv
 - 6.8.5. vajadusel määrata teekaitsevöönd ja selle ulatus; tuua välja avalikuks kasutuseks teedena planeeritud maa-alad.
- 6.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
 - 6.9.1. määrata säilitatav, likvideeritav haljastus;
 - 6.9.2. anda planeeritava ala heakorrastuse ja haljastuse lahendus;
 - 6.9.3. planeeringus käsitleda jäätmete sorteeritud kogumise vajadust;
 - 6.9.4. määrata lubatud kruntide piirete materjal, kõrgus ja tüüp;
 - 6.9.5. anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, *sademeveete* ärajuhtimine).
- 6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.
 - 6.10.1. Anda olemasoleva olukorra iseloomustus.
 - 6.10.2. Lahendada tehnovõrkudega varustus koos uute tehnovõrkude paigaldamise ja vajalike võimsuste äranäitamisega.
 - 6.10.3. Määrata lähtudes kehtivatest normatiividest planeeritud hoonete ja rajatiste tehnavarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus kuni krundi piiril asuvate liitumiskohtadeni.
 - 6.10.4. Määrata lubatud ja/või keelatud lahendused ehitiste ja rajatiste tehnavarustuse tagamisel.

- 6.10.5. Lahendada tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.
- 6.10.6. Lahendada sademevee ärajuhtimine.
- 6.10.7. Esitada tehnovõrkude rajamise koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).
- 6.11. Kitsenduste ja servituutide määramise vajadus.
- 6.11.1. Ettepanek kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks: tee-, liini- ja veejuhtimisservituudid ning muud servituudid.
- 6.11.2. Tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid kanda tehnovõrkude koondplaanile.
- 6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt Eesti Standardi EVS 809-1:2002 nõuetele.
- 6.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.
- 6.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
- 6.15. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.
- 6.15.1. Planeeringuga täpsustada teede, tehnovõrke, välisvalgustuse ja sademevee-kanalisatsiooni väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ja tehnovõrkude väljaehitajad ja väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.
- 6.15.2. Planeeringu rakendamise osas märkida tingimus kasutusloa väljastamise kohta hoonetele või rajatistele mitte enne, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja – rajatised.
- 6.16. Keskkonnatingimused.
- 6.16.1. Määrata keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja korraldada keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.
- 6.16.2. Märkida maa-alad vastavalt keskkonnale avaldava tootmise mõjuga lähtudes Järve linnaosa üldplaneeringu punktis 4.3. sätestatust : olulist mõju, nõrka mõju avaldava tootmise ja alad millega ei kaasne negatiivset mõju keskkonnale.
- 6.16.3. On vajalik koostada keskkonnamõju strateegiline hindamine.

7. LÄHTEÜLESANDE MUUTMINE.

- 7.1 Kui planeeringu koostamise käigus lähteselsukohtade muutuste ulatus ei muuda planeeringu põhilahendust ning Kohtla-Järve Linnavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

8. PLANEERINGU KOOSSEIS

- 8.1. Situatsiooni skeem, M 1:2 000.
- 8.2. Tugiplaani koos olemasoleva olukorra kirjeldusega M 1:1000.
- 8.3. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ning olemasoleva olukorra plaan M 1:500.
- 8.4. Planeeringu põhijoonis koos maakasutuse, liiklusskeemiga M 1:500.
- 8.5. Tehnovõrkude ja servituutide joonis M 1:500.
- 8.6. Kruntideks jagamise joonis M 1:1500.
- 8.7. Vajadusel detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D joonis.
- 8.8. Seletuskiri.
- 8.9. Planeeringu kooskõlastajate kirjad ning kooskõlastuste koondtabel.

9. PLANEERINGU ESITAMINE JA KOOSKÕLASTAMINE

- 9.1. Detailplaneeringu eskiis esitada Kohtla-Järve Linnavalitsusele läbivaatamiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks paber kandjal kahes eksemplaris ja CD peal ühes eksemplaris. Detailplaneeringu eskiis peab andma ülevaate kavandatavast tegevusest.
- 9.2. Lõplik detailplaneeringu projekt koos nõutavate kooskõlastustega esitada Kohtla-Järve Linnavalitsusele menetlemiseks ja kehtestamiseks - neljas eksemplaris elektronkandjal ja neljas eksemplaris paber kandjal (seletuskiri – rtf, pdf; joonised –dwg või dgn).

- 9.3. Detailplaneeringu kooskõlastamine:
 - 9.3.1 Ida-Eesti Päästkeskus;
 - 9.3.2 AS Viru Keemia Grupp;
 - 9.3.3 planeeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajad;
 - 9.3.4 planeeringuala ümbritseva krundiga piirnevad naabrid;
 - 9.3.5 Maa-amet;
 - 9.3.6 Keskkonnaamet Viru regioon.
- 9.4. Kooskõlastused märkida vastavatele joonistele või lisadesse. Tekstilises osas, seletuskirjas, esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava asutuse nimetus ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi, ametikoht ja kontaktandmed.
- 9.5. Planeeringu koostamise käigus on Linnavalitsusel vajadusel õigus nõuda planeeringule täiendavaid kooskõlastusi.
- 9.6. Detailplaneeringu kooskõlastamise korraldab planeeringu tellinud/ algatamisettepaneku teinud osapool. Detailplaneering suunatakse pärast kooskõlastamist avalikule väljapanekule. Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik koguda uued kooskõlastused.

10. DETAILPLANEERINGU VORMISTAMINE

- 10.1. Detailplaneering vormistatakse vastavalt Keskkonnaministeeriumi soovituslikele tingmärkidele.
- 10.2. Maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramine aluste kinnitamine" sätestatud korras.
- 10.3. Lubatud/ keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministri 26. novembri 2002.a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.

Arne Berendsen
Volikogu esimees