

Lähteseisukohad Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa Altserva tn 31 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus

Lähteseisukohad on koostatud lähtudes Osaühingu Polven Foods 15. mai 2025. a taotlusest Altserva tn 31 ja lähiala detailplaneeringu algatamiseks (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 5. mail 2025. a numbri 6-1/1460 all).

2. Detailplaneeringuga hõlmatud ala

Planeeritav ala hõlmab Altserva tn 31 kinnistut (katastritunnus 32206:001:0037, sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 11 483 m²) ja sellega piirnevat Altserva tänav T4 kinnistu osa (32201:001:0504, transpordimaa). Planeeritava ala suurus on umbes 1,5 ha.

Altserva tn 31 kinnistu on detailplaneeringu taotleja omandis, kinnistul asub toiduainetetööstuse hoone ehitisealuse pinnaga 1056,6 m² ja kõrgusega 9,7 m.

Altserva tänav T4 on munitsipaalomandis olev transpordimaa maaüksus, mille arvamine planeeringualasse on vajalik Altserva tn 31 kinnistut teenindavate tehnovõrkude ja juurdepääsude planeerimiseks.

3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on Altserva tn 31 kinnistule tootmis- ja ärihoonete ehitamiseks täiendava ehitusõiguse andmine, arhitektuur-ehituslike nõuete määramine ning liikluskorralduse, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorralduse põhimõtete lahendamine.

4. Lähtematerjalid

- 4.1. Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa üldplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.05.2011 otsusega nr 168);
- 4.2. planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (kehtestatud riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50);
- 4.3. muud kohaldavad õigusaktid, standardid ja tehnilised normid.

5. Arvestamisele kuuluvad materjalid

- 5.1. Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Kukruse ja Sompa linnaosade miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 25.05.2011 otsusega nr 169);
- 5.2. muud materjalid ja asjaolud, millele menetlusosalised põhjendatult viitavad või toetuvad planeeringu menetluse käigus.

6. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks

- 6.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on olemasolevat situatsiooni tõeliselt kajastav topo-geodeetiline alusplaan, mis katab planeeringuala ja vajadusel ka lähiala. Detailplaneeringuga määrata hoonestusala, piiritledes krundi osa, kuhu on võimalik rajada ehitusõigusega ettenähtud ehitisi.
- 6.2. Määrata krundi ehitusõigus ning hoonetele esitatavad arhitektuur-ehituslikud nõuded. Hoonestus peab mahuliselt ja kujunduslikult sobima olemasolevasse keskkonda. Esitada ehitusõigus tabeli kujul ka põhijoonisel.

- 6.3. Hoone tänavapoolse külje fassaad kavandada võimalikult funktsionaalsena, vältida nn „tumma seina“.
- 6.4. Krundi planeeritavateks sihtotstarveteks võib määrata tootmismaa 75-100%, vajadusel ärimaa liitotstarbega 0-25% ulatuses.
- 6.5. Planeeritava tootmistevõimega ei või kaasneda hoonest väljuvat negatiivset keskkonnamõju (III keskkonnamõjukategooria üldplaneeringu mõistes).
- 6.6. Krundi soovituslik täisehitusprotsent on kuni 40% krundi pindalast (4600 m²).
- 6.7. Planeeritaval kinnistul paikneb puurkaev PRK0030776 sanitaarkaitsealaga 30 m ning kinnistule ulatub ka puurkaevu PRK0002636 sanitaarkaitseala 50 m. Veehaarde sanitaarkaitsealal on majandustevõime keelatud, välja arvatud veeseaduse § 151 lõikes 2 loetletud tegevuste puhul.
- 6.8. Planeeringuga anda tehnovõrkude ja -rajatiste, sh välisvalgustuse ja sademevee ärajuhtimise, põhimõtete lahendus. Hankida tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused uute tehnovõrkude kavandamiseks või olemasolevate võrkude kaitsevööndites planeeringulahenduse koostamiseks.
- 6.9. Näidata jalakäijate ja sõidukite ligipääsud krundile ning esitada krundisisese liiklus- ja parkimiskorralduse kavand.
- 6.10. Parkimine lahendada krundisisiselt ning uusi parkimiskohti Altserva tänavale mitte planeerida. Krundi sees planeerida parkimisala, mis täidaks nii laiendamise käigus tekkivat, kui ka olemasolevat parkimisvajadust, st võimaldaks viia krundi piiridesse ka praegust parkimist hooneesisel Altserva tänava teelaiendil.
- 6.11. Määrata servituudialad nende seadmise vajaduse korral.
- 6.12. Esitada vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks.
- 6.13. Esitada planeeringu koostamisega seotud dokumendid (sh laekunud arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel) planeeringu lisadena.
- 6.14. Planeeringu elluviimise peatükis tuua välja planeeringu realiseerimise etapid ning kohaliku omavalitsuse ja huvitatud isiku kohustused planeeringu rakendamisel.
- 6.15. Detailplaneeringu materjalid esitatakse üldjuhul elektrooniliselt, pabereksemplariid esitatakse linnavalitsuse nõudmisel. Materjalid tuleb esitada allkirjastatult.

7. Lähteseisukohtade kehtivus

Detailplaneering peab olema esitatud vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul selle algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest arvates.