



## KOHTLA-JÄRVE LINNAVALITSUS K O R R A L D U S

Kohtla-Järve

30. november 2021 nr 671

Kohtla-Järve linna Järve linnaosas krundile  
aadressil Uus-Tehase tn 17a ja 17b polüestervaikude  
toomishoone ja teenindavate rajatiste ehitamiseks  
projekteerimistingimuste määramine

Uus-Tehase tn 17a ja Uus-Tehase tn 17b kinnistute omanik on Sihtasutus Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus (edaspidi omanik). Volitatud isik AS RTG PROJEKTBÜROO (registrikood 10385231) projektijuht Sander Sauk esitas 8. novembril 2021. a projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu olemasolul nr 2111002/13313 (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 9. novembril 2021. a numbri 6-1.5/36 all). Nimetatud taotluse kohaselt planeeritakse ehitada aadressil Järve linnaosas Uus-Tehase tn 17a ja Uus-Tehase tn 17b tootmiskrundidele polüestervaikude tootmishoone koos vajalike teenindusrajatistega.

Antud kruntidele hoonestuse reguleerivad tingimused on kindlaks määratud Järve linnaosas Kohtla-Järve tööstuspargi rajamise detailplaneeringulahendusega (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 2. novembril 2011. a otsusega nr 197 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Kohtla-Järve Tööstuspargi rajamise detailplaneeringu kehtestamine”).

Järve linnaosa üldplaneeringus (kehtestatud Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. veebruari 2008. a otsusega nr 265 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu kehtestamine“ antud ala on määratud tööstuspargi rajamiseks ning on seatud tootmisalade kasutus- ja ehitustingimused. Hetkel on Uus-Tehase tn 17a ja Uus-Tehase tn 17b kinnistud hoonestamata, kuid Sihtasutus Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus on kinnistute omanikuna välja ehitanud tööstuspargi teed ja taristu, mis võimaldab planeeringujärgset ala arendada.

Kohtla-Järve tööstuspargi detailplaneeringu lahendusega hoonestuse kavandatud viis on sarnane olemasolevas ümbruskonnas oleva tööstushoonestusega ja ei näe ette täiendavat koormust liiklusele ega turvalisusele või teisi arhitektuurseid tingimusi.

Projekteeritava polüestervaikude tootmishoone koos vajalike teenindusrajatistega kasutusotstarve vastab Järve linnaosa üldplaneeringuga lubatule ning kavandatava hoone tehnovõrkudega liitumiseks vajalike trasside ehitamisega ei kaasne detailplaneeringu koostamise kohustust. Kohtla-Järve tööstuspargi detailplaneeringu lahenduse järgi on lubatud hoonete kõrguseks määratud 20 meetrit. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt on kavandatud hoonestuse kõrguse suurendamine 10 % ulatuses kuni 22 meetrini ja katusele kavandatud kuni 6 meetri kõrgusele katusepinnast ulatuvad tehnoloogilised seadmed. Vastavalt majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. a määruse nr 57 § 30 lõikele 3 ja 4 ehitise kõrgus on ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast ja ehitisel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ja muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvestata. Seega projekteeritava hoonestuse väljaulatavad seadmed ei kuulu hoone kõrgusesse ja hoonestuse kõrgus vastab detailplaneeringuga lubatule.

Uus-Tehase 17a ja Uus-Tehase tn 17b kruntidel on lubatud hoonete maksimaalne ehitusalune pindala vastavalt 15 500 m<sup>2</sup> ja 20 000 m<sup>2</sup>.

Arhitektuurselt on katuse pinnast väljaulatuv osa võrreldes hoone ehitusaluse pindalaga kordades väiksem hoone ehitusalusest pindalast. Arvestades hoone kõrguse (20 meetrit) ja pindala suhet tekib kinnistutel tasakaalustatud terviklik hoonestus.

Nimetatud arhitektuurse tingimuse muutmine katusel seadmete väljaulatamise osas ei muuda detailplaneeringu olemuslikku lahendust, krundil olevaid teisi kitsendusi, väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi. Samuti ei mõjuta hoonestamine ka ebasoodsalt naaberkruntide

hoonestust, ei ole vastuolus õigusaktide ja avaliku huviga ning Kohtla-Järve Järve linnaosa üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega.

Projekteerimistingimuste taotlusele on lisatud polüestervaikude tehase rajamise Kohtla-Järve tööstusparki eelhinnangu sisendandmed (töö nr 20003802-1), koostatud 28. oktoobril 2021. a OÜ Hendrikson & Ko poolt, mille tulemustest järeldub, et käitis ei ole olulise keskkonnamõjuga allikas, mistõttu puudub ka sisuline vajadus keskkonnamõju hindamise algatamiseks. Võimalike keskkonnamõjusid ja täiendavate leevendavate meetmete vajadust saab täpsustada keskkonnakompleksloa taotlemisel. Käitise piire ületava mõju tekkimise tõenäosus on väga väike. Hinnangu andmisel on lähtutud keskkonnaministri 16. augusti 2017. a määruse nr 31 § 4 toodud kriteeriumitest. Eelhinnangu 2. ja 3. peatükis on antud ülevaade asjakohastest mõjutegurite suurusest ja tugevusest, mõjuala ulatusest mõjutegurite kaupa ja mõju ilmnemise tõenäosusest, seejuures arvestades ka parima võimaliku tehnika rakendamist kompleksloa kohustusega käitises. Samuti puudub mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ja teistele kaitsealustele objektidele.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 31 lõike 1 kohaselt korraldatakse projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Antud projekteerimistingimuste andmisest teade on avalikustatud Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel 11. novembril 2021. a. Märkuste, ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtajaks on kuni 18. novembrini 2021. a.

EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasatakse menetlusse taotluses märgitud kinnisasja omanik, kui taotlust ei ole esitanud omanik ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanik.

Teavituskiri on edastatud 15. novembril 2021. a kinnistu omanikule Sihtasutus Ida-Virumaa Tööstusalade Arendus. Kinnistu omanik edastas 16. novembril 2021. a nõusoleku projekteerimistingimuste väljastamiseks (registreeritud Kohtla-Järve Linnavalitsuse dokumendiregistris 16. novembril 2021. a numbri 2-5.5/3620-1 all).

Lähtudes ülaltoodust ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, § 28, Kohtla-Järve Linnavolikogu 21. juuni 2017. a määruse nr 152 „Ehitusseadustikus ja planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud küsimuste lahendamise volitamine“ § 1, Kohtla-Järve Linnavalitsuse Ehituskomisjoni 9. novembri 2021. a koosoleku protokoll nr 34 alusel Kohtla-Järve Linnavalitsus

#### o t s u s t a b :

1. Määrata Kohtla-Järve linna Järve linnaosas aadressil Uus-Tehase tn 17a ja Uus-Tehase tn 17b polüestervaikude toomishoone ja teenindavate rajatiste ehitamiseks projekteerimistingimused vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub arenguteenistuse poolt AS-ile RTG PROJEKTBÜROO teatavakstegemisest.

Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teadasaamise päevast arvates vaide esitamisega Kohtla-Järve Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse esitamisega Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Ljudmila Jantšenko  
linnapea

Jelena Sala  
peajurist  
linnasekretäri asendaja