

KOHTLA-JÄRVE LINNA
SOMPA LINNAOSA
ÜLDPLANEERING.
SELETUSKIRI



Kohtla-Järve - Tartu 2008



Kohtla-Järve linna Sompa linnaosa üldplaneering. Seletuskiri

Kohtla-Järve Linnavalitsus
Keskallee 19, Kohtla-Järve
<http://www.kohtla-jarve.ee>

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



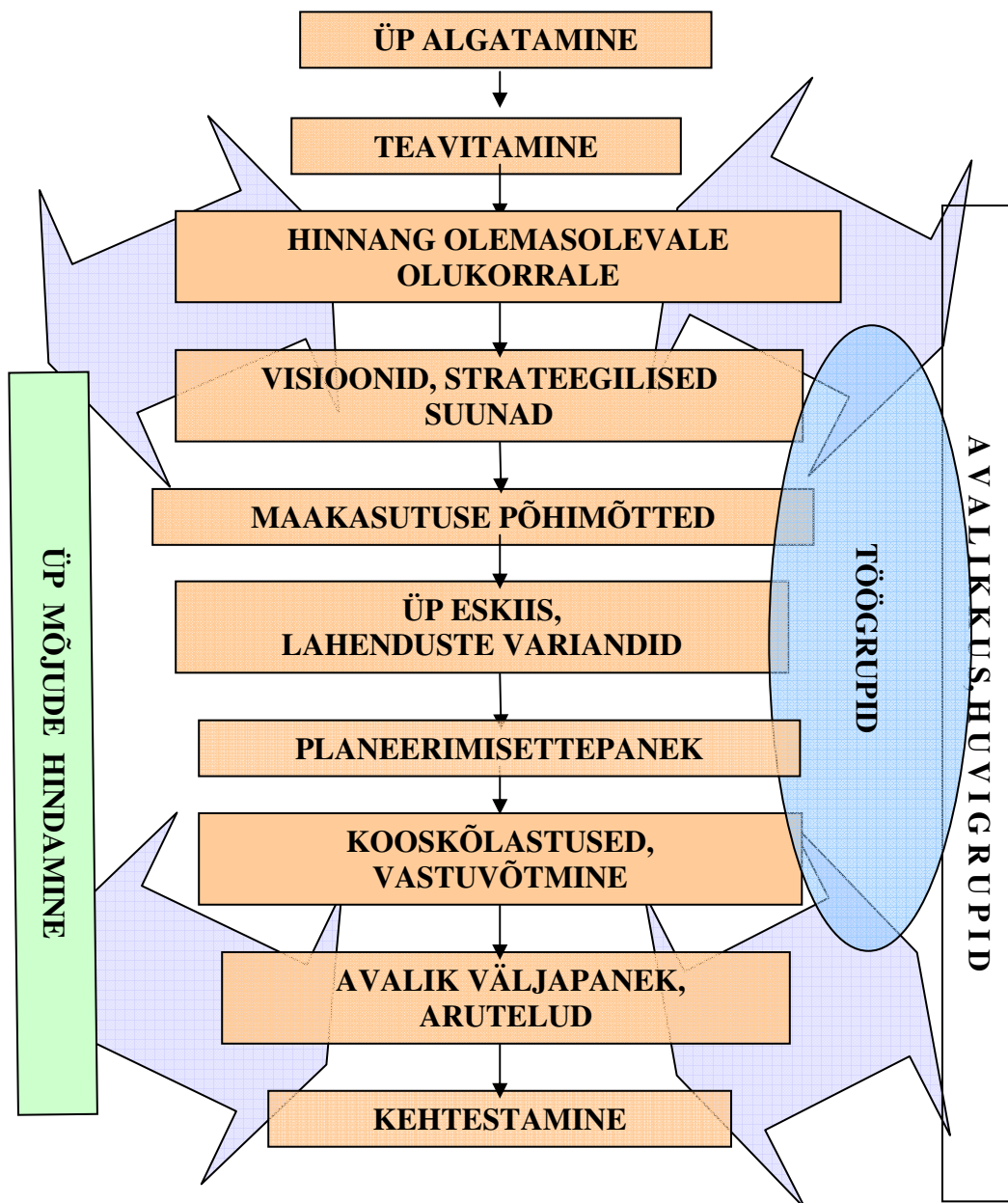
SISUKORD

SISSEJUHATUS. ÜLEVADE ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE PROTSESSIST	6
1. SOMPA LINNAOSA ÜLDPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD	8
2. ÜLDPLANEERINGU ALUSED	11
2.1. Kohtla-Järve linna arengukava ja visioon	11
2.2 Visioon: Sompalinnosa 2016.....	12
2.3 Sompalinnosa üldplaneeringu lahenduse põhiseisukohad ja kaalutlemise alused	12
3. MAAKASUTUSE PÕHIMÕTTED	14
3.1. Maade reserveerimise põhimõtted Kohtla-Järve Sompalinnosa üldplaneeringus .	14
3.2. Elamumaa.....	15
3.3. Tootmis- ja äri segafunktsiooniga maa.....	16
3.4. Äri- ja büroohoone maa	18
3.4. Haljasalade ja parkide maa	18
3.5. Kaitsehaljastuse maa.....	19
3.6. Miljööväärtuslikud alad	20
3.7. Üldkasutatavate hoonete maa.....	20
3.8. Spordirajatiste ja spordihoonete maa.....	21
3.9. Liiklusmaa ja liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa	22
3.10. Jäätmekäitluse maad	22
3.11. Maavarad ja altkaevandatud maa-alad	22
3.11.1 Maavarad.....	22
3.11.2 Altkaevandatud alad.....	22
4. ÜLEVADE ÜLDPLANEERINGUST TEEMADE LÕIKES	24
4.1 Tehniline infrastruktuur.....	24
4.1.1 Vesi ja kanalisatsioon	24
4.1.3 Tuletõrje veevõtukohtad	25
4.1.4 Elekter	25
4.1.4 Side	25
4.1.5 Soojusvarustus.....	26
4.1.6 Gaasivarustus	26
4.2 Teed ja liiklusskeem	26
4.2.1 Teed ja tänavad	26
4.2.2 Kergliiklusteed	27
4.2.3 Raudteed.....	27
4.2.4 Ühistransport	27
4.2.5 Parkimine	28
4.2.6 Tänavavalgustus.....	28
4.3 Kuritegevuse riskide vähendamine	28
5. MAADE MUNITSIPALISEERIMISE JA SUNDVÕÕRANDAMISE OSTMISE VAJADUSED	29
6. ETTEPANEKUD MUUDATUSTE SISSEVIIMISEKS MAAVARADE REGISTRISSE. 29	29
7. ÜLDPLANEERINGU RAKENDUSKAVA	30
KAARDID	32



Sissejuhatus. Ülevaade üldplaneeringu koostamise protsessist

Sompalinnosa üldplaneeringu koostamine algas 2006. a. mais. Üldplaneeringu väljatöötamine toimus järgneva põhimõttelise skeemi alusel



Üldplaneeringu koostamine toimub avaliku protsessina, kus põhilahenduse väljatöötamine on toimunud linnavalitsuse spetsialistide, volikogu liikmete, ettevõtete esindajate ja linnaelanike poolt.

Töö on toimunud nii töökoosolekutena kui ka avalike arutelude ja esitlustena.

Suuremad koosolekud ja arutelud on toimunud järgmistel kuupäevadel:

27.12.2006 Ahtme ja Sompalinnosa ÜP lähteülesannete analüüsi arutelu KJLV ametnikega

15.05.2007 Ahtme ja Sompalinnosa ÜP lähteseisukohad on heaks kiidetud Kohtla-Järve Linnavalitsuse poolt (LV korraldus nr 646 15.05.07)

07.06.2007 K-Järve linna Ahtme linnaosa läbiva raudtee kaasnevate mõjude hindamise arutelu

05.09.2007 Ahtme ja Sompalinnosa ÜP eskiislahenduse ettepanekute LV hariduse alal ja spordikomisjonil arutelu

12.10.2007 Ahtme ja Sompalinnosa ÜP eskiislahenduse arutelu

28.11.2007 Ahtme ja Sompalinnosa ÜP eskiislahenduse arutelu ettevõtetega ja tehnovõrkude valdajatega

22.01.2008 Ahtme ja Sompalinnosa ÜP KSH aruande ja ÜP eskiisi avalik arutelu

05.02.2008 Ahtme ja Sompalinnosa ÜP eskiisi avalik arutelu Sompalinnosa elanikega (Sompaklubis)

Lisaks eelpoolnimetatud koosolekutele on toimunud erinevad kohtumised spetsialistidega ning mitmed ringsõidud linnaosas.

Üldplaneeringu väljatöötamist konsulteerisid Hendrikson & Ko konsultandid.

Üldplaneeringu strateegiline keskkonnamõjude hindamine toimus alates paralleelselt üldplaneeringu koostamisega, KSH aruanne on KKT poolt heaks kiidetud 03. märtsil 2008. Mõjude hindamise ekspertidega toimus koostöö kogu üldplaneeringu väljatöötamise ajal. KSH aruanne on esitatud eraldi köitena.

Põhjalikuma ülevaate üldplaneeringu koostamise protsessist annab üldplaneeringu lisade köide.

1. Sompalinnosa üldplaneeringu lähteseisukohad

Alljärgnevad lähteseisukohad on välja töötatud Kohtla-Järve arengukava, üldplaneeringu koostamise käigus läbiviidud olemasoleva olukorra analüüsi, 27.12.06 toimunud linnavalitsuse spetsialistide töögrupi töökoosoleku ja 03. aprillil 2007. a. toimunud avaliku arutelu põhjal. Aluse lähteseisukohtadele on andnud kõrgemalseisvates arengudokumentides kajastuvad arengutrendid.

Lähteseisukohtadele on lisatud erinevate ametkondade ja ettevõtete poolt esitatud ettepanekud.

1. Elanikkond

- Planeeringuperioodi kestel linnaosa elanike arvus olulist muutust ette ei nähta, samas antakse võimalus elamualade reserveerimise näol elanikkonna kasvuks

2. Maakasutus

- Maakasutuse korrastamise käigus leida hetkel tootmisaadana määratud jäätmete ladustusaladele uus, linnaosa visiooniga sobiv kasutusotstarve.
- Koostöös omanikega määrata endise Sompalinnosa kaevanduse aladele uus kasutusotstarve.
- Määrata uued perspektiivsed elamualad arvestades linnaosa arenguvisioni.
- Analüüsida parkide vajadust ja määrata nende perspektiivsed asukohad.
- Valdavas osas säilitada maatulundusmaa sihtotstarve RMK halduses olevatele maadele.
- Maakasutuse kavandamisel määratleda ka munitsipaliseerimist vajavad territooriumid.

3. Linnamajandus

Teed, tänavad ja ühistransport

- Siduda aiandussuvilate piirkonnad linnaosa tänavatevõrguga, tagades nende rekonstrueerimise võimalused.
- Planeeritavad uued elamu- ja puhkealad ühendada olemasoleva tänavatevõrguga.
- Kavandada kergliiklusteede võrgustik
- Kaaluda võimalust raudtee kasutamiseks reisijateveol.
- Analüüsida olemasolevate ühistranspordiliinide peatuste asukohtade otstarbekust ja ohutust ning vajadusel planeerida uued peatuskohad.

Veevarustus ja kanalisatsioon

- Uued elamu- ja tootmisalade puhul kavandada liitumine vee- ja kanalisatsioonivõrkudega.
- Uute põhitrasside planeerimine juba olemasolevatele tiheasustusaladele.
- Sadevete kogumise ja ärajuhtimissüsteemi väljatöötamine.
- Määrata reovee kogumisala piirid.
- Veetorude hargvõrgud planeerida ringvõrkudeks koos hüdrantide rajamisega.
- Kinnistutel kulgevad olemasolevad vee pea- ja tänavatorustike magistraalitorud ning kanalisatsioonimagistraalitorud planeerida tänavamaa alale.
- Ainult veega varustatud kinnistute teenindamiseks planeerida ka kanalisatsioonivõrk.

Soojamajandus



- Kaaluda olemasoleva kaugküttesüsteemi toimimise vajadust koos alternatiivsete lahendusvariantidega.
- Täpsustada kaugküttepiirkondade piirid.
- Uute elamumaade planeerimisel luua võimalused gaasi kasutamiseks hoonete kütmisel.

Elektrivarustus

- Luua võimalused uute elamu- ja tootmisalade varustamiseks elektrienergiaga.
- Planeeringu käigus määrata tänavavalgustuse juurdeehitamise vajadused.
- Planeeringuga näha ette säilinud ja linnakeskkonda mittesobivate madalpinge õhuliinide likvideerimine.
- Uued tänavavalgustuse ja elektriliinid planeerida maakaableid kasutades.

Elamumajandus

- Uued elamumaad kavandada pereelamute, ridamajade ja ka korruselamute ehitamiseks.
- Elamumaadele määrata konkreetsed, antud ümbruskonnaga sobivad ehitustingimused.
- Näha ette võimalus muuta lammutatud majade kruntide kasutusotstarvet.
- Luua eeldused elamukvartalites liikluskorralduse ja parkimise lahendamiseks tulevaste kvartalisestest planeeringute käigus.
- Miljööväärtuslike piirkondade määramine.
- Määrata laste mänguväljakute asukohad.
- Määrata lemmikloomade jalutamise piirkonnad.
- Analüüsida elamualadele loodud väikeettevõtete ning kaubandus- ja äripindade mõju elukvaliteedile.

Ettevõtlus

- Määratleda äri- ja kaubandustegevuseks vajalike maade asukohad (bürood, kontorid, jaekauplused).
- Koostöös omanikega anda vajadusel endistele tootmistaadele uus funktsioon.
- Kaardistada turismialast väärtust omavad objektid ja territooriumid.

4. Keskkonnakaitse ja jäätmemajandus

- Täpsustada ohtlike jäätmete kogumiskohad.
- Selgitada välja tegelik tootmisjäätmete ladustamisalade suurus.
- Analüüsida tootmisjäätmete ladustamisalade kasutust.
- Ladustamiseks mittekasutatavatele aladele leida uued kasutusotstarbed.
- Analüüsida nn „mägede“ (ka naaberomavalitsustes asuvate) kasutamisevõimalusi sportimise ja vaba aja veetmise kohtadena.
- Anda hinnang allmaakaevandustega hõlmatud alade kasutusvõimalustele.

5. Haridus

- Reserveerida maa lasteaed-alkooli ehitamiseks.

6. Sport

- Leida sobivad kohad välistingimustes sportimiseks.
- Reserveerida maad väiksematele spordirajatistele.

7. Tööhõive

- Tööhõive suurendamiseks tagada üldplaneeringu koostamisega tingimused transpordiskeemi arenguks, võimaldamaks töötamist väljaspool linnaosa.

8. Pargid ja rohealad

- Analüüsida parkide ja rohealade vajadust ning reserveerida vajalikud maad.



9. Kaitsealused objektid ja alad

- Määrata miljööväärtuslikud alad.
- Täpsustada kaitset vajavate üksikobjektide asukohad ja vajadusel teha ettepanekud nende kaitse alla võtmiseks.



2. Üldplaneeringu alused

2.1. Kohtla-Järve linna arengukava ja visioon

Kohtla –Järve arengukavas aastateks 2007-2016 on antud suunad linna arenguks.

Arengu üldeesmärk

Kohtla-Järve linna arengu üldeesmärk on olla inimkeskne, haridust, kultuuri ja sporti väärtustav, koostööle ja avatusele orienteeritud, tasakaalustatud arenguga ja konkurentsivõimeline linn Eestis.

Arengu lähteülesanded

- Ettevõtluse arendamine, erasektori tugevdamine
- Infrastruktuuri parandamine ja arendamine
- Haridusvõrgu arendamine ja korrastamine
- Linna maine tõstmine

Visioon: Kohtla-Järve 2016

2016. aastaks on Kohtla-Järve linn

- ⇒ hästi arenenud infrastruktuuriga tööstuslinn, mis on võimeline eraldama ettevalmistatud maad tootmise laiendamiseks olemasolevates ettevõtetes ja uute ettevõtete rajamiseks.
- ⇒ keskus, kus juurutatakse ohutuid tehnoloogiaid põlevkivi töötlemiseks, Ida-Virumaa tööstusliku ja kultuurilise arengu keskus ning sobiv paik elamiseks ja investeringuteks.
- ⇒ kus võib saada kvaliteetset ning konkurentsivõimelist kesk-, keskeri- ja kõrgharidust.
- ⇒ kujunenud spordi- ja tervisekeskuseks, linnaks, kus on kõikidele vanuse- ja sotsiaalsetele gruppidele tagatud võrdsed võimalused ning toimib koostöö-võrgustik laste- ja noorteprobleemide ennetamiseks.
- ⇒ kus inimeste heaolu on linnaelarve prioriteediks ning vastab linnaelanike ootustele ja vajadustele.

Kuna Kohtla – Järve koosneb lahustükkidena paiknevatest linnaosadest, siis toimivad need linnaosad ka teatud ulatuses autonoomsete asulatena. Igaühel nendest on oma ajalugu, väljakujunenud elukorraldus ja seosed teiste linnaosadega ning naaberomavalitsustega. Nii on vajalik kujundada nendele ka omaette allvisioonid, mis täpsustaksid konkreetse linnaosa arengueesmäärke, rõhutades nende omapära, mis rikastab Kohtla-Järvet, kui ühtselt toimivat linna.

2.2 Visioon: Sompalinnosa 2016

Sompalinnosa üldplaneeringu aluseks võetakse järgnev tulevikunägemus:

- ⇒ kõrge elukvaliteediga ning isikupärase hoonestusega aedlinn.
- ⇒ valdavalt väikeelamutega asustatud, privaatsete kruntidega linnaosa.
- ⇒ miljööväärtsliku südamega väikeasula.
- ⇒ pakutakse kvaliteetset ning konkurentsivõimelist alus- ja algharidust.
- ⇒ on tagatud sportimis- ja puhkamisvõimalused vabas õhus.
- ⇒ on loodud esmased võimalused osalemiseks kultuuritegevuses.
- ⇒ omab head ühendust teiste linnaosade ja naaberomavalitsustega.

2.3 Sompalinnosa üldplaneeringu lahenduse põhiseisukohad ja kaalutlemise alused

Ajalooliselt tööstuslinnana kujunenud Kohtla-Järve ja selle Sompalinnosa elapid koos Eesti taasiseseisvumisega ja tööstuse ümberstruktureerimisega üle ajastu, kui tekkis tagasilööki tööstuses, elanike arv vähenes ja sellest tulenevalt tekkisid sotsiaalsed ja majanduslikud probleemid. Toimus erastamine nii ettevõtluses, kui ka elamumajanduses. Uute omandisuhete ja nendest tulenevate väärtushinnangute taustal tekkisid uued vajadused ka linna arengu suunamisel. Muutunud tingimustes uute ruumiliste arengusuundade seadmiseks algatati üldplaneering, mille raames töötatakse välja tingimused väärtuste säilitamiseks ja elanike ning ettevõtete vajaduste paremaks lahendamiseks.

Linnaosa arengut toetab Jda-Viru maakonna sotsiaalse infrastruktuuri teemaplaneering. Linnaosa kavandatav areng ja eriti selle kultuuri- ja haridusasutuste areng kujundab Sompalinnosa piirkondlikuks teeninduskeskuseks. Üldplaneeringus kavandatud tühistranspordi säilitamine ja areng parandab linnaosa ümbritsevate kantide elanike ühendusvõimalusi piirkonna suuremate keskustega.

Tulenevalt Sompalinnosa eripärasest – kompaktne, roheline, valdavalt väiksemahuliste korter- või paarismajadega hoonestatud linnaosa – on arengusuunaks Ida-Virumaa tööstuspiirkonna aedlinnaline asum, mis pakub alternatiivset elukeskkonda teistele Kohtla-Järve linnaosadele. Kui teistes linnaosades domineerivad elamufondis suuremad korterelamud ja sellest tulenevad omandi- ja inimsuhted, siis Sompas panustatakse just privaatsusele, looduslikkusele ja suuremale „elamisruumile“. Sompalinnosa on nn stalinistliku linnaehituse heaks näiteks, kus väärivad säilitamist nii linnaosa teljeline põhistruktuur kui iseloomulik hoonestus. Täpsemad tingimused hoonete rekonstrueerimiseks määratakse miljööväärtslike alade teemaplaneeringuga.

Sompalinnosa omab hulgaliselt erineva funktsiooniga rohealaid, kokku hõlmavad need linnaosa territooriumist ligi 41 %, ehk 186 ha. Seega üle 1300 m² elaniku kohta. Üldplaneeringuga on osadele aladele, mida seni ei ole parkidena käsitletud määratletud tulevase funktsioonina pargi ülesanded. Vastavalt võimalustele tuleb seni olulise hoolduseta alad kujundada parkideks.

Rutiku park linnaosa lääneservas on kavandatud metsapargina mida saab kasutada ka tervisespordi harrastamiseks. Talvel on ala kasutatav suusatamiseks.

Sportimise otstarbeks säilitatakse endise koolimaja kõrval asuv endise staadioni maa. Seda praegu intensiivselt ei kasutata, kuid tulevikus on sinna võimalik rajada piirkonda teenindav spordirajatis. Klubi esist väljakut on võimalik kasutada vabaõhuürituste läbiviimise kohana.

Uusi tootmismaid Sompasse juurde ei kavandata ja eeldatakse, et elanikud leiavad töö ümberkaudetest ettevõtetest ning asutustest. Ka elukondliku teeninduse osas nähakse linnaosas arenevana ainult kohalikule elanikkonnale esmavajalikke teenuseid pakkuvaid ettevõtteid. Nii töö- kui teenindusalase pendelrände paremaks korraldamiseks pööratakse tähelepanu keskkonnasäästlikule ühis- ja kergtranspordile.

Avalike teenustena säilitatakse kultuurilist ja hariduslikku tegevust pakkuva klubi töö ja luuakse maade reserveerimisega võimalused sportimiseks vabas õhus ning vajadusel lasteaed-alkooli rajamiseks.

Laiendatakse väikeelamute ehitamise võimalusi selleks maade reserveerimisega. Väikeelamumaa staatus antakse ka endistele suvilarajoonidele, kus on maju aastaringsesse kasutusse juba võetud. Väikeelamuehituse arendamiseks sobib nimetatud piirkond eelkõige oma väljakujunenud väärtushinnangute, arenenud haljastuse ja osaliselt väljakujunenud teedevõrgu poolest.

Linnaosast kujundatakse heas mõttes „unine“ linnaosa, kus saab eemalduda suurlinnlikus melust, kuid säilitatakse linnalise eluviisi mugavused.

3. Maakasutuse põhimõtted

3.1. Maade reserveerimise põhimõtted Kohtla-Järve Sompalinnosa üldplaneeringus

Üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate ja perspektiivsete ressursside parima kasutusviisi. Selleks reserveeritakse maa-alad mingiks kindlaks otstarbeks üldisel tasemel. **Praegust maa-alade sihtotstarvet ja funktsiooni ei muudeta koheselt, maaomanik saab maa-ala kasutada praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib.** Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub linnas läbi detailplaneeringute, mille alusel viiakse sisse maade sihtotstarvete muudatused maakatastris. Arendustegevusel on kohustuslik arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundi.

Vajadusel on üldplaneeringu või detailplaneeringu elluviimiseks võimalik kasutada kinnisasja sundvõõrandamist, s.o kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest kinnisasja sundvõõrandamise seaduses ettenähtud alustel.

Üldplaneeringu muutmine

Planeerimisseaduse § 9 l 7 kohaselt võib detailplaneering sisaldada põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Juhul, kui detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut, ei tohi detailplaneeringu koostamise tellijaks olla eraõiguslik isik (§ 10, l 6).

Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavale detailplaneeringule või detailplaneeringule, mis koostatakse maa-alale, mille kohta puudub kehtestatud üldplaneering määrab planeeringu riigiastuste või maakonna keskkonnateenistusega kooskõlastamise vajaduse maavanem (§ 17, l 3, p 2).

Kui kehtestatav detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut ja maavanem on järelvalve käigus muudatustega nõustunud, kannab kohalik omavalitsus vastavad muudatused üldplaneeringusse ning kehtestab detailplaneeringu (§ 24, l 5).

Planeerimisseaduse paragrahv 29 sätestab üldplaneeringu ülevaatamise kohustuse hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi.

3.2. Elamumaa

Sompalinnosa toimib põhiliselt esmaseid elukondlikke teenuseid pakkuva väikese linnaosana koostöös teiste, valdavalt Järve ja Ahtme linnaosadega. Üldplaneeringu koostamise algstaadiumis ei peetud vajalikuks linnaosasisest jaotust asumiteks.

Arvestades linna arenguvisioni ning arengueesmärke lähtuti elamumaade kavandamisel alljärgnevatest seisukohtadest:

ELAMUMAADE KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Laiendada elumumaid selleks sobivates piirkondades.
- Elamualad tuleb ühendada vee- ja kanalisatsioonivõrguga.
- Elamualade liiklusskeemi kavandamisel tuleb tagada ka ohutu liiklemisvõimalus kergliiklusele.
- Uute elamualade planeerimisel kavandada parkimine elamukruntidel. Olemasolevatel elamualadel lahendada parkimisprobleemid teemplaneeringuga.
- Tsoneerida elumumaa korruselamute ja väikeelamute (ridaelamute ja pereelamute) lõikes.
- Vajadusel on lubatud elumumaadele anda nende väärtust tõstvana ärimaa liitfunktsioon.
- Keelatud on elukvaliteeti vähendava tootmis- ja ärimaa planeerimine elamualadele.
- Elamualade arendamisel tuleb tagada normatiivne mürakaitse, kasutades selleks näiteks looduslikke mürabarjääre (kõrg)haljastusega.

Elamumaa jaguneb üldplaneeringu kohaselt kaheks: **väikeelamumaa**, millele võib ehitada pere-, kaksik (kaks plokistatud üksikelamut) ja ridaelamuid ning **korruselamute** (2 korruselised, kuni 6 korteriga korterelamud) ja nende teenindamisega tihedalt seotud ehitiste maa.

Uute **elamumaadena** reserveeritakse olemasolevate elumumaade vahelised ja lähialad nende laiendamiseks. Korruselamuid on lubatud rajada olemasolevale korruselamute maadele lammutatud hoonete kruntidele. Samuti antakse perspektiivse väikeelamumaa sihtotstarve aiandussuvilate maadele.



Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – väikeelamumaad

- Maa-alade juhtfunktsiooniks on elamumaa.
- Parkimine tuleb lahendada arendataval krundil.
- Ärimaa liitfunktsiooni määramine on lubatud elukondlikke teenuseid osutatavate ettevõtete ja piirkonda teenindavate kaupluste loomiseks.
- Suurematele uutele elamualadele tuleb koostada ühine detailplaneering või piirkonna osaüldplaneering.
- Väikeelamumaa krundi minimaalseks suuruseks kehtestatakse 0,15 ha ja suurimaks (*krundi täisehitatuse protsent*) ehitistealuseks pinnaks 30 %.
- Olemasolevate aiandusühistute elamukvartaliks ümberplaneerimiseks tuleb koostada ühine detailplaneering.
- Paariselamu minimaalseks krundi suuruseks kehtestatakse 0,2 ha ja ehitusaluseks pinnaks 30 %.
- Ridaelamute krundi suurus ja ehitusalune pind määratakse detailplaneeringu lähteülesande koostamise käigus.

3.3.Tootmis- ja äri segafunktsiooniga maa

Tootmismaade all on mõeldud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad, samuti tehnorajatiste maad. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud ning sageli eristumatu, siis on tootmismaale lisatud ka ärimaa kõrvalfunktsioon. Seega on aladel lubatud arendada tootmis- või äritegevust või nimetatud funktsioonide kombinatsiooni.

Tootmis- ja ärimaad jaotuvad oma mõjust ümbruskonnale kolmeks:

1) **Arvestavat mõju avaldava tootmise maa** – territooriumil asub tootmine, millega kaasnev negatiivne mõju ümbritsevale keskkonnale ulatub kaugemale krundi piiridest. Maakasutuskaardil tähistatud kõige tumedamana. Ala määramist ei käsitleta olulise ruumilise mõjuga objekti (Vabariigi Valitsuse 15. juuli 2003. a määrus nr 198) asukohavaliku protsessina. Eelnimetatud objektide asukoha valikul tuleb lähtuda Planeerimisseaduse § 8 l 5. **Üldplaneeringuga Sompalinnosas uusi arvestava mõjuga tootmise maid ei reserveerita.**

Nõrka mõju avaldava tootmise maa. Negatiivne mõju ei välju krundi piirest. Siia kuulub ka ladude ja transpordiettevõtete maa, kus ümbruskonda mõjutab intensiivne suurveokite liiklus ja sellest tekkivad müra ning heitgaasid. Maakasutuskaardil tähistatud keskmise intensiivsusega lilla tooniga.

Tootmismaa – territooriumil asub tootmine, millega ei kaasne hoonest väljuvat negatiivset keskkonnamõju. Maakasutuskaardil tähistatud helelilla tooniga.



TOOTMIS- JA ÄRIMAADE KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Olemasolevate tootmiskaade kasutamise intensiivistamine.
- Äri ja tootmiskaad teenindavate tehnovõrkude- ja rajatiste perspektiivse asukoha ning nendega kaasnevate maakasutuspiirangute võimalikult täpne määratlemine.
- Tootmist teenindava rasketranspordi kahjulike mõjude minimeerimine.
- Olemasolevatel/taaskasutusse võetavatel tootmiskaadel tuleb jääkreostuse (omanikuta metalli- ja ehitusjäätmel) olemasolul eelnevalt see likvideerida. Suurematele ja ümbritsevatele keskkonnale olulisemat mõju avaldavatele tootmiskaadele on vajalik luua seda ümbritsev kaitsehaljastuse maa juhtfunktsiooniga ala, leevendamaks võimalikku tootmistegevusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju
- Tootmiskaade võib rajada naftasaaduste hoidmisehitisi, kui täidetakse veekaitse nõudeid vastavalt *Naftasaaduste hoidmisehitiste veekaitse nõuded* Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a. määrusele nr. 172

Üldplaneeringu käigus säilitatakse olemasolevad tootmiskaad, millele lisatakse ärimaa funktsioon. Uusi tootmiskaad üldplaneeringuga ei kavandata.

Olemasolevatele tootmis/ärimaa aladele on vajalik roheliste puhvertsoonide säilitamine või rajamine, leevendamaks võimalikku tootmistegevusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – tootmiskaad, tootmis- ja äri segafunktsiooniga alad

- Ala juhtfunktsiooniks on tootmiskaad ärimaa kõrvalfunktsiooniga, mis võimaldab maa-aladel arendada kas äri- või tootmistegevust või nimetatud funktsioonide kombinatsiooni;
- Maa-alade sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringu algatamise staadiumis; vastavalt sellele täpsustub ka maa-alade juhtfunktsioon (kas tootmis- või tootmis- ja ärimaa liitfunktsiooniga ala või tehnorajatiste maa).
- Detailplaneeringu raames tuleb koostada keskkonnamõju hindamine, kui lähedusse jäävad elamud või ühiskondlikud hooned ning kui tootmisega kaasneb hoonest või krundilt väljuv negatiivne keskkonnamõju;
- Detailplaneeringuga tuleb lahendada parkimine vastavalt kehtivatele parkimismäärustele krundi piires.
- Suurematele tootmis- ja ärimaadele planeerida rohelised puhvertsoonid.
- Vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sadevete kogumise ja esmase puhastamise kurndi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt.

3.4 Äri- ja büroohoone maa

Maakasutuse juhtfunktsioon on äri- ja büroohonete maa, käesoleva planeeringuga mõeldakse selle all: kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete, büroode ja kontorihoonete maad.

Ärimaade reserveerimisel on vaja lähtuda järgmistest seisukohtadest:

ÄRI- JA BÜROOHOONE MAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Äri- ja büroohonete maadele loodavad ettevõtted on mõeldud teenindama peale kohaliku elanikkonna ka linnaosa lähialasid.
- Äri- ja büroohonete maad peavad ratsionaalselt liituma linna liikluskemiga ja ühistranspordivõrguga.

Äri- ja büroohonete maadena reserveeritakse alljärgnevad alad:

Väiksemad maa-ala elamualadel ja ettevõtete kruntidel.

Linnaosasse väikekioskide paigutamine on üldjuhul keelatud. Erandkorras, elanike parema teeninduse tagamiseks on see lubatud ainult linnavalitsuse igakordse otsuse alusel. Taotlus peab sisaldama ka müüdavate kaubagruppide kirjelduse ja kioski arhitektuurse eskiisprojekti.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – äri-ja büroohoone maa

- Krundi maksimaalseks (*krundi täisehitatuse protsent*) ehitusalaseks pinnaks on 60 %.
- Parkimine lahendada planeeritava objekti krundi piires.
- Planeeringutega tagada nendele ligipääs kergliiklusega.

3.4. Haljasalade ja parkide maa

Haljasalade ja parkide maade alla kuuluvad alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ka nn ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni.

Uute haljasalade ja parkide maade reserveerimisel on vaja lähtuda järgmistest seisukohtadest:



HALJASALA JA PARKMETSAS KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Haljasalade ja parkide maadena reserveerida kõrgemat puhkeväärtust omavad maa-alad.
- Planeeringuga võimaldada nende alade kasutamise ka virgestusaladena.
- Vajadusel reserveerida haljasalade maa tootmisaladega külgnevates piirkondades vältimaks kahjulike mõjude kandumist elamualadele.
- Lubatud on aladele nende kasutamise mitmekesistamiseks, väiksemate spordirajatiste ja toitlustusettevõtete rajamine.

Kõik olemasolevad haljasalad ja pargid säilivad, täiendavalt reserveeritakse suuremad haljasalade ja parkide maad alljärgnevatel aladel:

- Metsa-ala linnaosa läänepiiril.
- Sompalinnast põhja suunas asuv ala.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – haljasala ja parkide maa

- Maa-alade konkreetne kasutus täpsustub detailplaneeringute käigus, üldiseks suunaks on vabaõhu puhkealad ning ökoloogilised puhverstoonid.
- Puhke- ja teenindusotstarbelise hoonestusala osatähtsus ei tohi ületada 5% pargi pindalast
- Puhkerajatiste planeerimisel lahendada nendele ligipääs kergliiklusega.
- Toitlustusettevõtete rajamine ei tohi kahjustada alade puhkemajanduslikku väärtust.

3.5. Kaitsehaljastuse maa

Kaitsehaljastuse ülesandeks on keskkonnakaitseliselt kahjulike mõjude, nagu näiteks tööstuslikust tootmisest või transpordist tekkivate negatiivsete mõjude (tolm, müra, lõhnad jms) leevendamine või vältimine.

Uute kaitsehaljastuse maade reserveerimisel on vaja lähtuda järgmistest seisukohtadest:

KAITSEHALJASTUSE MAA KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Kaitsehaljastuse maade reserveerimisega vähendada liiklusest ja tootmisest tekkivaid kahjulikke mõjusid
- Kaitsehaljastuse planeerimisega üritada need liita olemasoleva rohevõrgustikuga ja tagada nende avalik kasutus.

Kaitsehaljastuse maa on kavandatud mõlemale poole linnaosa läbivat raudteed.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – kaitsehaljastuse maa

- Kaitsehaljastuse maa konkreetne suurus täpsustub detailplaneeringute käigus.
- Suurematel tootmis- ja ärimaadel kasutada kaitsehaljastust kahjulike mõjude vähendamiseks.
- Võimaluse korral tagada kaitsehaljastusmaa avalik kasutus.
- Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav külgnähtavus. Sellest tulenevalt kõrghaljastuse rajamine katte servast lähemale kui „Tee projekteerimise normid ja nõuded“ punkt 2.4.6 tabelis 2.13 (lähettase hea) toodule ei ole lubatud

3.6. Miljööväärtuslikud alad

Miljööväärtuslikud alad jagunevad looduslike ning kultuurilisi väärtusi omavateks piirkondadeks. Üksikobjektidena loetakse miljööväärtuslikeks aladeks ka arhitektuurilist väärtust omavad ehitised ja nende lähiümbrus. Üldplaneeringus on need objektid kantud kaardile punktobjektidena ja neid ümbritsev miljööväärtusliku ala suurus määratakse teemaplaneeringuga.

Miljööväärtusliku hoonestusalana on Sompas üldplaneeringuga määratletud linnaosa keskuses asuv vanema hoonestusega ala, mis on kajastatud maakasutuse kaardil. Piirid täpsustatakse teemaplaneeringu käigus.

Käesoleva üldplaneeringuga kehtestatakse miljööväärtuslikele aladele alljärgnevad üldised kasutustingimused.

Kõigile miljööväärtuslikele aladele laieneb detailplaneeringu koostamise kohustus. Detailplaneeringu koostamisprotsessi kohustuslikuks osaks on mõju hindamise koostamine, mis peab sisaldama kahjulikke mõjusid leevendavate ja objektide väärtust esiletoovate meetmete loetelu. Detailplaneeringu algatab ja kehtestab linnavolikogu.

Täpsemad tingimused miljööväärtuslikele aladele sätestatakse vastava teemaplaneeringuga.

3.7. Üldkasutatavate hoonete maa

Üldkasutatavate hoonete maana tähistatakse nii valitsus- ja ametiasutuste maad kui ka üldkasutatavate hoonete maad (tervishoiu-, teadus-, haridus- ja lasteasutuste, kultuuriasutuste ning usu- ja tavandiasutuste maad).

Olemasolevate üldkasutatavate hoonete maade kasutamisel on vaja lähtuda järgmistest seisukohtadest:

ÜLDKASUTATAVATE HOONETE MAADE KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Arendustegevuse käigus mitte lubada üldkasutatavate hoonete maade lähialadel tegevust, mis kahjustaks nende maade väärtust, või takistaks nende ohutut ligipääsu.



Üldplaneeringu käigus reserveeritakse üldkasutatavate hoonete maana ala Sompalinnosa idapoolsel serval lasteaed-alkkooli rajamiseks.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – üldkasutatavate hoonete maad

- Maa-alade konkreetne kasutus täpsustub detailplaneeringute algatamise staadiumis.
- Detailplaneeringus täpsustatud suunast lähtuvalt lahendatakse parkimine vastavalt kehtivatele parkimismääradele.
- Elamualadesse jäävate üldkasutatavate hoonete maade arendamisel tuleb suurt tähelepanu pöörata kergliiklusesõbraliku liiklusskeemi väljatöötamisele.
- Haridusasutuste planeeringute korral pöörata erilist tähelepanu liiklusohutusele.
- Elamualadesse kavandatavate üldkasutatavate hoonete maade arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti.
- Planeeringutega tagada ühiskondlike hoonete, va. lasteaedade kruntide kasutamise võimalused ka puhkeotstarbel.

3.8. Spordirajatiste ja spordihoonete maa

Spordirajatiste ja spordihoonete maadena tähistatakse erinevate spordiväljakute, ja spordihoonete maa koos nende juurde kuuluva teenindusmaaga, kaasa arvatud koolide spordiobjektid.

SPODIRAJATISTE JA SPORDIHOONETE MAADE KASUTAMISE JA ARENDAMISE PÕHIMÕTTED

- Arendustegevuse käigus mitte lubada spordirajatiste ja spordihoonete maade lähialadel tegevust, mis kahjustaks nende maade väärtust, või takistaks nende ohutut ligipääsu.
- Kohandada koolide spordirajatiste linnaelanike teenindamiseks õppetundide välisel ajal.

Üldplaneeringu käigus säilitatakse endise koolimaja kõrval asuv spordirajatiste ja spordihoonete maa. Uutele objektidele maade reserveerimist ei peetud vajalikuks.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – spordirajatiste ja spordihoonete maa

- Detailplaneeringutega tagada sõidukite parkimise lahendamine vastavalt kehtivatele parkimismääradele.
- Alade arendamisel tuleb suurt tähelepanu pöörata kergliiklusesõbraliku liiklusskeemi väljatöötamisele.
- Elamualadesse ja nende lähialadele kavandatavate spordirajatiste maade arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti.

3.9. Liiklusmaa ja liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa

Liiklusmaa – maantee, puistee, tänav või muu liikluseks kavandatud rajatise alune maa koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteede, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega.

Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa – liiklust teenindavate hoonete ja rajatiste ala: jaamahoone, terminaalide, dispetšerpunktide jne teenindusmaa, samuti parklad ja parkimishooned.

Teede ja tänavate ehitamise ja rekonstrueerimise käigus tuleb arvestada liiklusmaade määramisel ka kergliiklusteede / jalgrattateede rajamise vajadustega.

Üldplaneeringuga ei kavandata liiklusmaa osas olulisi muudatusi. Rekonstrueerimist vajavad aiandussuvilate piirkondade teedevõrgud.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – liiklusmaad

- Maa-alade juhtfunktsiooniks on transpordimaa.
- Teede planeerimisel arvestada ka turvalise kergliikluse arendamise vajadusega.
- Kavandada kaitsemeetmed kahjulike mõjude elamu- ja puhkealadele kandumise vältimiseks.
- Mõjude hinnangu koostamise vajaduse otsustab linnavalitsus igal üksikjuhul eraldi.
- Kergliikluse ja raudtee ristumine tuleb lahendada ohutult vastavalt liiklusloenduse tulemustel põhinevale analüüsile. Nimetatud loendus ja analüüs tuleb teostada eelprojekteerimise käigus.

Kõik planeeringukaardil kajastuvad tee tingimärgiga teed on üldplaneeringu järgselt avalikult kasutatavad linnatänavad.

3.10. Jäätmekäitluse maad

Linnaosas asuvad kahe endise kaevanduse aherainemäed. Kuna nendele aladele jäätmeid enam ei ladustata, määratakse mõlemale üldplaneeringuga tootmismaa sihtotstarve.

3.11. Maavarad ja altkaevandatud maa-alad

3.11.1 Maavarad

Sompalinnosa all asuvad Eesti põlevkivimaardla Sompalinnosa kaevälja passiivsed tarbevarud, mis ei kuulu kaevandamisele. (Maardlad, kaart nr. 8).

3.11.2 Altkaevandatud alad



Maardlate kaardile (Kaart nr. 8) on kantud Sompalinnosa alad, kus on toimunud põlevkivi maa-alune kaevandamine. Nendel aladel ei ole arendustegevus keelatud, kuid tuleb arvestada eritingimustega.

Sompalinnosas tuleb piirangutega arvestada praktiliselt kogu ajaloolisest elamukvartalist välja jäävatel aladel. Samuti ei ole kaevandatud aherainemägede ja kaevandushoonete alt.

Arendustegevuse käigus tuleb hoonetele ja rajatistele sobiva asukoha valikuks kooskõlastada detailplaneeringud AS Eesti Põlevkiviga. Eesti Vabariigis ei ole erinõudeid sellistele aladele ehitamiseks välja töötatud, kuid kasutada saab 1979 aastal altkaevandatud aladele koostatud projekteerimis- ja ehitusnorme SNiP II-8-78 "Hooned ja rajatised altkaevandatud aladel".

4. Ülevaade üldplaneeringust teemade lõikes

4.1 Tehniline infrastruktuur

4.1.1 Vesi ja kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengul on aluseks perioodiliselt täiendatav Kohtla-Järve linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava.

Kohtla-Järve ÜVK arendamise kava on vastavalt Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadusele koostatud kaheteistkümneks aastaks. See on dokument, mille kiidab heaks linnavolikogu ja mille alusel toimub edaspidi veevarustuse ja kanalisatsiooni arendamine Kohtla-Järves. ÜVK arendamise kava on suundiandev dokument, mis peab olema kooskõlas Kohtla-Järve üldplaneeringuga ja linna arengukavaga. Kui ei teki erakorralisi asjaolusid, vaadatakse kava üle vähemalt kord nelja aasta tagant, mille käigus oleks otstarbekas pikendada visioone aastaks 2020, aastaks 2025 jne.

Kohtla-Järve linnas on 99% elanikest liitunud ühisveevärgiga ja 98% ühiskanalisatsiooniga. Kava näeb ette, et Kohtla-Järve linna elanike joogivesi peab vastama 1. jaanuariks 2016. a. EV Sotsiaalministri määrusega nr 82 (ühildatud Euroopa Liidu Joogivee raamdirektiivi nõuetega) kehtestatud kvaliteedinõuetele ning 1. aprilliks 2011. a. peab Kohtla-Järve linn olema kaetud ühiskanalisatsiooniga vastavalt EV Keskkonnaministri 15. mai 2003. a. määrusele nr 48 ja EÜ Nõukogu direktiivile 92/271/EMÜ "Asulate reovee puhastamine". Reoveepuhastitest väljutatava heitvee lämmastikukontsentratsiooni vähendamiseks tuleb täiustada lämmastikuärastust reoveepuhastites. Väljaehitatud ühiskanalisatsioon peab kaitsma looduslikult nõrgalt kaitstud põhjavett.

Linna lähimaks peamiseks eesmärgiks ühisveevärgi ja kanalisatsiooni valdkonnas on kvaliteetse ja linnaelanikele hästi kättesaadava vee- ja kanalisatsiooniteenuse osutamine selleks määratud vee-ettevõtjate ja teiste vee- ja kanalisatsiooniteenust osutavate ettevõtete poolt.

Reovee kogumisala piirid ühtivad Sompalinnosa administratiivpiiridega. Erandkorras on lubatud aiandussuvilate territooriumitel kasutada reovee kogumiseks lokaalseid mahuteid. Väljastatavate detailplaneeringute lähtetingimustega ja ehituslubadega kehtestatakse kohustus liituda tsentraalsete võrkudega nende väljaehitamise järgselt.

Üldplaneeringuga ei nähta ette olulisi muudatusi vee- ja kanalisatsioonivõrgu toimimises. Nimetatud võrgud on kantud Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaardile (kaart nr. 3). Välja tuleb ehitada uute elamurajoonide tsentraalvõrgud.

Problemsed on aiandussuvilate alade ja endise Sompalinnosa kaevanduse tootmiskaade varustamine vee- ja kanalisatsioonivõrguga. Üldplaneeringuga on ette nähtud perspektiivsete peamagistraalide asukohad. Tootmiskaade arendamisel on võimalik need ühendada kas naabruses asuvate tootmisalade juba toimivate võrkudega, või siis linnaosa võrkudega.

Uute ja renoveeritavate reoveekanalisatsioonide ning veevõrgu projekteerimisel tuleb arvestada järgmiste nõuetega:

- Reoveekanaliseerimise arengu põhisuunaks on lahkvoolse kanalisatsiooni rajamine.
- Trassid planeerida avalike teede ja tänavate alale.
- Veevõrgud projekteerida ringvõrkudena.
- Tuletõrje veevõtt planeerida hüdrantide baasil.
- Täpsemad trassivalikud teostatakse piirkondade arendusprojektide käigus.

4.1.2 Sadevete ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimise süsteem Sompalinnosas puudub. Sadevesi kogutakse kolme kogumiskraavi Betooni, Kelluka ning Oblika tänavate ääres ning immutatakse pinasesse. Liigvee probleeme linnaosas ei esine.

Kaardianalüüsi alusel saab Sompalinnosa sadevete ärajuhtimiseks tulevikus kasutada eesvooluna linnaosa kagupiirilt algavat kuivenduskraavi, mis suundub Jõhvi vallas asuvasse Kohtla jõkke.

Üldplaneeringu Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaardile (kaart nr. 3) on kantud eelnimetatud eesvool. Liitumise sobivad kohad ja magistraaltrasside kulgemine tiheasustusaladeni ja nende sisese probleemi lahendamine vajab juba konkreetsemaid geodeetilisi mõõdistustöid ja projekteerimist, millised ei ole üldplaneeringu osaks.

Kuna nimetatud eesvool asub väljaspool Sompalinnosa territooriumi siis vajab probleemi lahendamine naaberomavalitsuse kaasamist.

4.1.3 Tuletõrje veevõtukohad

Tuletõrje veevõtukohad on kantud Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaardile (kaart nr. 3). Uute elamu- ja tootmismaade arendamisel on koos veevarustuse planeerimisega vajalik planeerida ka uued tuletõrje veevõtukohad.

4.1.4 Elekter

Elektrivarustuse, gaasi- ja soojatorustike kaardile (kaart nr. 2) on kantud olemasolevad kõrge- ja keskpingeliinide ning kaablite trassid ja alajaamad.

Linnaosa kasutatavad alad on elektrivõrguga kaetud. Uute arenduspiirkondadena planeeritavad elamualad saab lülitada naabruses olevatele alajaamadele. Uute elumupiirkondade arendamise korral on lubatud elektrivarustuse arendamine maaaluste kaabelliinidega, millised paigaldatakse liiklusmaale.

Tootmisalade arendamisel on valdavalt võimalik kasutada olemasolevate alajaamade võimsusi. Alade arendamise käigus koostatavate detailplaneeringutega tuleb täpsustada perspektiivsed vajalikud võimsused ja sellest tulenevalt vajadusel planeerida ka uute alajaamade asukohad.

4.1.4 Side

Telefoni- ja andmeside areng toimub vastavalt erinevate teenust pakkuvate ettevõtete arengusuundadele.

Sidevõrguga on nõrgalt varustatud enamus aiandussuvilate piirkondadest. Nende alade sidevõrgu arendaja saab vajadusel kaablid paigutada olemasolevate tänavate koridoridesse.

4.1.5 Soojusvarustus

Kaugkütteseaduse alusel määratud kaugküttepiirkonna moodustab Sompalinnosa Kohtla-Järve Linnavalikogu määrusega nr. 88 22.detsembrist 2004.a. kogu Sompalinnosa administratiivpiiridesse jääv ala. Siin asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus.

Uute väikeelamute piirkondade arendamisel ja olemasolevate laiendamisel jäetakse volikogu määruse alusel võimalus arendajatele õigus kasutada ka alternatiivseid kütelahendusi.

Ühe võimalusena Ahtme linnaosa varustamiseks kaugküttega on kavandatud magistraalsoojatross ühendamaks Kohtla-Järve Soojuselektrijaama Ahtme linnaosaga. Perspektiivne trass kulgeb Järve linnaosast läbi Sompalinnosa paralleelselt linnaosa läbiva raudteega. Trassi ehitamise korral on võimalik seda kasutada ka Sompalinnosa elamumaade varustamiseks kaugküttega. Kaugkütte trassid on kantud Elektrivarustuse, gaasi- ja soojatorustike kaardile (kaart nr. 2)

4.1.6 Gaasivarustus

Üldplaneeringu koostamise ajal Sompalinnosa gaasivõrk puudub.

Elektrivarustuse, gaasi- ja soojatorustike kaardile (kaart nr. 2) on kantud perspektiivse gaasi magistraalitoru trassi asukoht. Lokaalvõrgu kavandamise korral tuleb trassid paigaldada võimalusel tänavakoridoridesse.

Tootmisalade varustamisel gaasiga lahendatakse gaasitrasside täpne paiknemine detailplaneeringute koostamise käigus. Magistraalvõrkudele tuleb reserveerida koridorid perspektiivsete tänavate liiklusmaal alade detailplaneeringute või siis tänavate projekteerimise käigus.

4.2 Teed ja liiklusskeem

4.2.1 Teed ja tänavad

Sompalinnosa omas hästi väljakujunenud ning stalinistlikule linnaehitusele iseloomulikke teljeliste tänavatevõrku juba enne üldplaneeringu algatamist. Olemasolevad ja perspektiivsed tänavad on kantud Maakasutuskaardile (kaart nr. 1). Linnaosa peatänavateks on kirde-edelasuunalised Ülase ja Aruserva tänav ning neid ühendavad Kanarbiku, Kannikese ja Kelluka ning Betooni ja Terase tänavad. Linnaosa läänepiiril asub maantee, mille kaudu on linnaosa ühendatud Järve linnaosaga ja sealtkaudu Tallin-

Narva maanteega ja kogu ülejäänud Eestiga ning laiemalt nii Euroopaga, kui ka Venemaa loodepiirkonnaga.

Üldplaneeringuga ei kavandata olulisi muudatusi linna tänavatevõrgus.

Uute elamualade ja aiandussuvilate elamumaadeks muutmise käigus tuleb kavandada nende tänavate optimaalne struktuur.

Piki riigimaantee teemaa-ala tehovõrkude trasse mitte kavandada. Minimaalne tehovõrkude planeerimise kaugus katte servast on II teeklassil 30 m, III teeklassil 25 m ja IV teeklassil 20 m.

4.2.2 Kergliiklusteed

Tulenevalt linnaosa tänavate väikesest liikluskoormusest ei peetud vajalikuks eraldi kergliiklusteede võrgustiku kavandamist.

Tänavate rekonstrueerimise käigus tuleb luua võimalused kergliikluse ohutuks toimimiseks.

Linnaosa tihedamalt asustatud elamuala sidumiseks läänepoolse puhke ja virgestusalaga kavandati kergliiklustee rajamine, mis oleks talvel kasutatav suusarajana. Kergliikluse ja raudtee ristumine tuleb lahendada ohutult vastavalt liiklusloenduse tulemustel põhinevale analüüsile. Nimetatud loendus ja analüüs tuleb teostada eelprojekteerimise käigus.

4.2.3 Raudteed

Sompalinnosa läbib AS Põlevkivi Raudteele kuuluv Järve ja Ahtme linnaosaid ühendav raudteed. Kuna Ahtme linnaosa üldplaneeringuga kavandatakse Ahtme-Jõhvi raudtee likvideerimine, võib linnaosa läbiva raudtee kasutus suurenedada.

Lähim reisirongi kasutamisevõimalus avaneb Kohtla asulas ja Jõhvi linnas, millel on ühendus Narva ja Tallinnaga. Käesoleva üldplaneeringuga reisijateveo arendamist raudteel ette ei nähta, kuid arvestatakse selle võimalusega liinil Ahtme-Sompalinnosa-Järve. Eelkõige võib see vajadus tekkida Ida-Viru tööstuslinnastu sisetranspordiskeemi arendamisel.

Tootmisalade arendamisel saab raudteeühendust kasutada ühe alade atraktiivsust tõstva elemendina.

Kõik projektid, mis on seotud objektide ehitamise või kommunikatsioonide paigaldamisega piki raudteed, raudteede alla või kohale, tuleb kooskõlastada AS-iga Põlevkivi Raudtee.

4.2.4 Ühistransport

Sompalinnosas toimivad ühistranspordiliinid on kantud Bussiliinide kaardile (kaart nr. 7)

Planeeringu käigus vajadust muudatuste sisseviimiseks ühistranspodi osas ei tekkinud.



4.2.5 Parkimine

Parkimine elamualadel tuleb lahendada detailplaneeringute käigus ja valdavalt kruntide piires. Korruselamute maade siseselt tuleb parkimisprobleemid lahendada teemaplaneeringuga.

Üldkasutatavate hoonete ja territooriumite detailplaneeringute koostamisel tuleb samuti planeerida parklakohti tulenevalt normidest koos nende paiknemisega arendatavatel aladel või nende lähiterritooriumitel.

4.2.6 Tänavavalgustus

Enamus Sompalinnosast omab rahuldavat tänavavalgustust, mis on esitatud Tänavavalgustuse kaardil (kaart nr. 4).

Kõige halvemas olukorras on aiandussuvilate piirkondade tänavavalgustus. Püsielanike arvu kasvades tuleb rajada kaasaegne tänavavalgustus ka siin. Sobiv oleks seda teha koos tänavatevõrgu rekonstrueerimisega.

Sompaklubi tagusele pargialale tuleb rajada koos pargi väljaehitamise ja tänavavalgustusega.

Uute elamualade planeerimise käigus tuleb tänavavalgustuse planeerimise kohustus lülitada detailplaneeringute lähteülesannetesse.

4.3 Kuritegevuse riskide vähendamine

Kuritegevuse ennetamiseks on vajalik luua kvaliteetne elukeskkond, kus tekib peremehetunne ja hooliv suhtumine ümbritsevasse. Kogu linnaosa kavandamisel on lähtutud ühistunnet ja sotsiaalsete kontrolli tekitava väikelinna õhustiku loomisele. Üheks olulisemaks ja samas ka kõige odavamaks turvalisuse tõstmise viisiks on naabrivalve piirkondade loomine.

Turvalisuse tõstmine on võimalik ka läbi detailplaneeringute koostamise. Selleks tuleks silmas pidada alljärgnevat soovitusi:

- jaotada piirkonna avalik ruum elanikele hästi jälgitavateks aladeks
- planeerida uuslamud väikeste kobaratena naabruskondade tekkimiseks
- korruselamute piirkondades planeerida valgustus ja hea nähtavus ka sisehoovides ja parklates
- tagada kergliikluse teede ja jalgteede valgustus
- üldkasutatavate hoonete planeerimisel tagada territooriumi vaadeldavus
- planeeringutega kavandada kruntide piirid, mis eristavad avaliku ruumi ja eravalduse, korrastades sellega elanike vahelisi suhteid ning tugevdades omanikutunnet.



5. Maade munitsipaliseerimise ja sundvõõrandamise ostmise vajadused

Planeeringulahenduse väljatöötamise käigus ei ilmnenud kohest vajadust maade sundvõõrandamiseks.

Vajalik on alitada maade munitsipaliseerimine linnale kuuluvatele või tulevikus rajatavatele objektidele teenindusmaade määramiseks. Munitsipaliseerimist vajavad maad on esitletud kaardil nr. 5

6. Ettepanekud muudatuste sisseviimiseks maavarade registrisse.

Linnakeskkonna turvalisuse tagamiseks on otstarbekas arvata maavarade registrist välja Sompa linnaosa all asuvad Eesti põlevkivimaardla Sompa kaevälja varud, kuna ohutu kaevandamistöde läbiviimine nendel aladel oleks majanduslikel põhjustel ebamõistlik.

7. Üldplaneeringu rakenduskava

Üldplaneeringuga kavandatu elluviimine toimub avaliku sektori, mittetulundusliku tegevuse ja eraettevõtluse koostöös. Lisaks on võimalik kaasata vahendeid Euroopa liidu fondidest.

Kiirema ja kvaliteetsema arengu saavutamiseks on vajalik koostada järgmised planeeringud:

Miljööväärtuslike alade teemaplaneering, mille käigus täpsustatakse esitatud objektide loetelu, kirjeldatakse nende väärtused ja määratakse konkreetsemad kaitsemeetmed ning tegevused nende realiseerimiseks.

Kindlasti muudaks elanikele ja arendajatele elamuehituse atraktiivsemaks linna poolt koostatud **detailplaneeringud uutele elamualadele k.a aiandusmaad**. Samaaegselt saaks sellega linn suunata arendustegevust linnale kõige sobivamas suunas.

7.1 Keskkonnanõuetega seire korraldamine

Kohtla-Järve linna Ahtme ja Sompalinnosa üldplaneeringuga kavandatud tegevuste realse keskkonnamõju hindamiseks on vajalik perioodiliselt läbi viia keskkonnanõuetega kvaliteedi seire. Lähtudes *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanõuetega seire seadusest* on KSH aruandega kinnitatud seiremeetmed strateegilise planeerimisdokumendi elluviijale, so kohalikule omavalitsusele järgimiseks kohustuslikud. Seiremeetmete rakendamiseks vajalike kulutuste vähendamiseks on otstarbekas rakendada seireprogramme siduda juba toimiva riikliku seireprogrammiga. Kogutud seireandmed tuleb perioodiliselt koondada ning võrrelda neid varem kogutud andmetega. Kui seireandmete analüüsil ilmneb mõne keskkonnanõuetega kvaliteedi oluline halvenemine võrreldes eelnevate perioodidega, tuleb teostada täiendav kontroll ning rakendada meetmeid negatiivse mõju vältimiseks või leevendamiseks.

Looduskeskkonna kvaliteedi hindamiseks on soovitatav keskkonnaseire korraldamisel hinnata järgnevaid indikaatoreid:

VÄLISÕHK

- liiklusest ja tööstusest tulenev õhusaaste, eelkõige elamupiirkondade lähedal (välisõhu saastelubadega ettevõtted; maantee-äärsete uusarenduste planeeringute raames välisõhu kvaliteedi hinnang)
- elanike kaebused seoses ettevõtete tegevusega

PINNA- JA PÕHJAVESI

- joogivee kvaliteet (regulaarsed analüüsid, radionukliidide sisaldus) veekogudesse suunatav heitvesi ning veekvaliteet
- ühiskanalisatsiooni osatähtsus (ühiskanalisatsiooni ühendatud vs lokaalse puhastiga majapidamiste arv)
- reovee puhastamisvõime arv ja reoveepuhastitisse üleantud reovee kogus

PINNAS

- teostada radooniuring, et välja selgitada radooni sisaldus õhus ning lähtudes sellest rakendada meetmeid radooniohutu hoone projekteerimiseks



- altkaevandatud alade seisund ja stabiilsus

JÄÄTMEAJANDUS

- nn isetekkeliste jäätmeladestuspaikade perioodiline kontroll
- jäätmekogumispunktide arv ja tühjendamissagedus ning korraldatud jäätmeveoga liitunute arv

HALJASALAD JA LOODUSLIK MITMEKESISUS

- uued hoonestusalad roheline võrgustiku aladel
- kaitsehaljastus ja puhveralad tööstus- ja tootmispiirkondades

Sotsiaalse keskkonna osas ei ole võimalik esitada üheseid seiremeetmeid ning mõõdetavate indikaatorite piirmäärasid. Ometi soovib KSH tööühik välja tuua tähelepanu vajavad valdkonnad, mille arengule tuleb tähelepanu pöörata üldplaneeringu regulaarsel ülevaatamisel, tagamaks kvaliteetset elukeskkonda:

- esmatarbeteenuste olemasolu olemasolevates ja rajatavates elamupiirkondades;
- toimiva ja elanikearvule vastava puhkealadevõrgustiku olemasolu. Tähelepanu tuleb pöörata nii asumite sisestele pargialadele kui suurematele looduslikele piirkondadele asulate läheduses;
- kergliiklusteede kogupikkus, erinevate piirkondade omavaheline ühendatus ning ühendused lähedalasuvate kohalike keskustega
- ühistransport – elanike rahulolu, reaalne kasutatavus

Piirkonna üldiste ruumilise arengu suundade kaasajastamiseks on oluline üldplaneeringu iga-aastane ülevaatus. Juhul kui arengusuunad on oluliselt muutunud, on vajalik algatada üldplaneeringu muutmine.



Kaardid

Kaart nr. 1 – Maakasutus

Kaart nr. 2 – Elektrivarustus, Gaasi- ja soojustorustik

Kaart nr. 3 – Vee- ja kanalisatsioonitorustik

Kaart nr. 4 – Tänavavalgustus

Kaart nr. 5 – Munitsipaliseeritavad maad

Kaart nr. 6 – Spordirajatiste maad

Kaart nr. 7 – Bussiliinid

Kaart nr. 8 – Maardlad