

## JÕHVI LINNA PARGI TÄNAVA T9, PARGI TÄNAVA T8 JA PARGI TÄNAVA T2 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

### 1. ÜLDANDMED

- 1.1. Huvitatud isik:** Jõhvi Vallavalitsus  
(registrikood 75033483)
- 1.2. Asukoht:** Jõhvi vald, Jõhvi linn, Pargi tänav T9, Pargi tänav T8, Pargi tänav T2, Pargi tänav T3, Pargi tänav L3 kinnistud
- 1.3. Lähteseisukohtade kehtivus:** 3 aastat
- 1.4. Lähteseisukohtade koostamise alus:** planeerimisseadus
- 1.5 Detailplaneeringu koostaja** planeeringu koostaja peab vastama planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 sätestatud tingimustele.

### 2. PLANEERINGU EESMÄRK

2.1. Detailplaneeringu eesmärgiks on Pargi tänava T9, Pargi tänava T8 ja Pargi tänava T2 kinnistute piiride muutmine; Pargi tänava T9 ja Pargi tänava T8 kruntidest moodustatakse vähemalt kaks krunti eesmärgiga majutushoonete ehitamiseks, lisaks põhi sihtotstarbele on võimalik kruntidel ehitada kaubandus-, toidlustus- ja teenindushooneid; Pargi tänav T2, Pargi tänava T3 ja Pargi tänava L3 transpordimaa katastriüksustel liikluskorralduse põhimõtete määramine kergliikluse taristu rajamiseks, sh jalakäijate sildade asukoha määramiseks.

2.2. Koostatava detailplaneeringu eesmärk ei ole kooskõlas Jõhvi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18. juuli 2013 määrusega nr 127). Üldplaneeringu järgi on Pargi tänav T9 ja Pargi tänav T8 sihtotstarve liiklusmaa (L). Planeeringuga soovitakse Pargi tänava T9 ja Pargi tänava T8 kinnistuid muuta kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maaks (BT). Üldplaneeringu järgi kuulub planeeringuala kuni 5-korruselise ja kuni 18 m kõrguse hoonestusalale, planeeringuga kaalutletakse kavandatavate hoonete kõrguse ja korruste arvu suurendamise vajadust.

2.3. Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded:

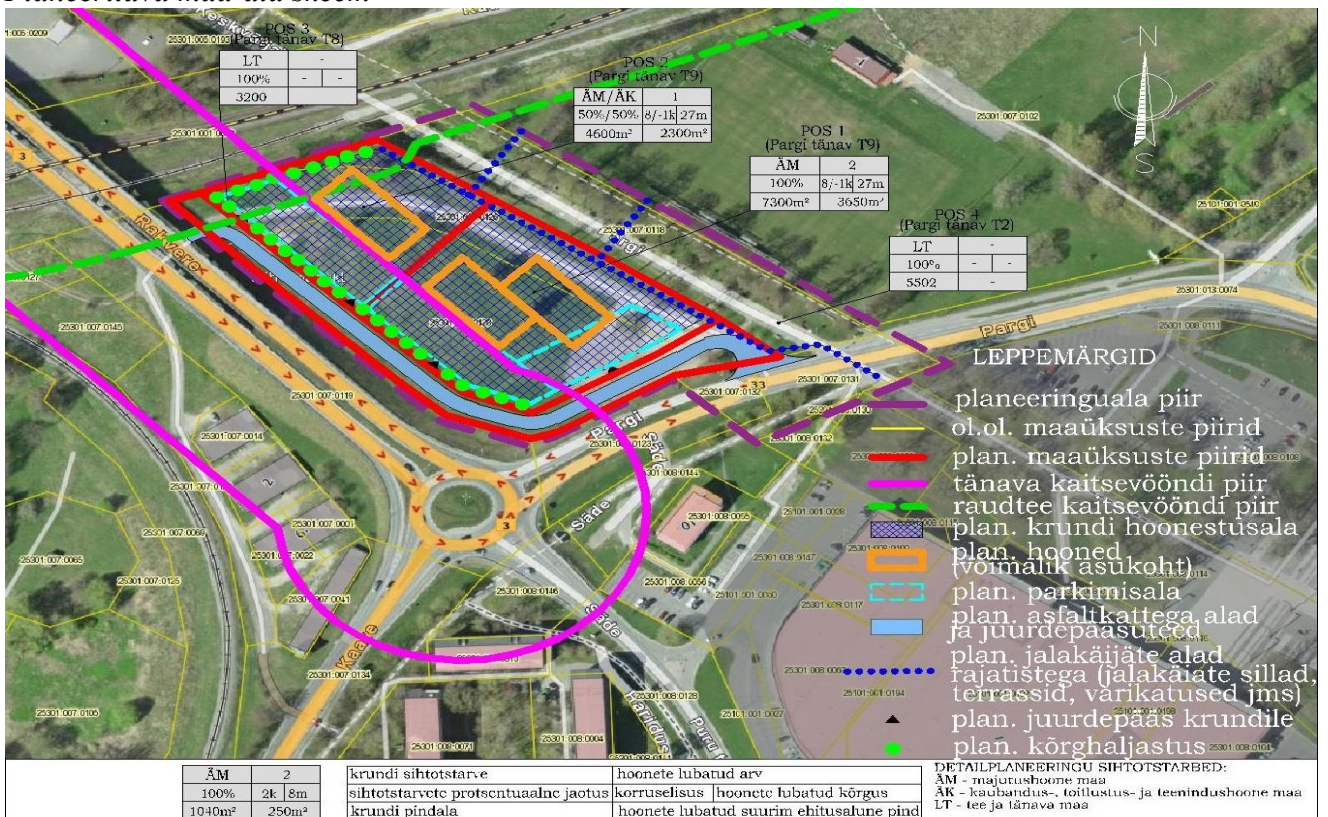
- 2.3.1. planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 2.3.2. krundi hoonestusala määramine;
- 2.3.3. krundi ehitusõiguse määramine;
- 2.3.4. detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede asukoha määramine;
- 2.3.5. ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- 2.3.6. ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 2.3.7. liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 2.3.8. haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine;

- 2.3.9. kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 2.3.10. servituutide seadmise vajaduse määramine;
- 2.3.11. müra-, vibratsiooni-, saasteriski ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 2.3.12. muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Planeeritava ala suurus on ca 23017 m<sup>2</sup>



Planeeritava maa-ala skeem



Kavandatava tegevuse skeem

### 3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA ASJAOLUD

3.1. Jõhvi valla üldplaneering (kehtestatud 18.07.2013 Jõhvi Vallavolikogu otsusega nr 127).

3.2. Lähiala detailplaneeringud.

3.3. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278).

3.4. Jõhvi valla arengukava 2024-2030.

3.5. Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana.

3.6. Arvesse võtta Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi arvamus detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamine ja KSH mittealgatamise kohta (22.04.2024 nr 14-3/1658-1): tuua planeeringumaterjalides selgelt välja (nt skeemide abil), millistes piirides jäävad varem kehtestatud detailplaneeringud pärast uue koostatava detailplaneeringu kehtestamist kehtima.

3.7. Arvesse võtta Terviseameti arvamus detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamine ja KSH mittealgatamise kohta (05.04.2024 nr 9.3-1/24/3349-2):

3.7.1. majutusasutuse planeerimisel tuleb arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 21.04.2021 määruses nr 17 „Majutusteenuse osutamise nõuded“ sätestatud nõuetega;

3.7.2. planeeritaval alal joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ nõuetele;

3.7.3. hoonete planeerimisel on soovitatav arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ja EVS 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetele;

3.7.4. ennetamiseks elektripaigaldistest tulenevaid võimalikke ohte, tuleks vältida hoonete planeerimist elektripaigaldiste kaitsevööndisse.

3.8. Arvesse võtta Transpordiameti arvamus detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamine ja KSH mittealgatamise kohta (02.04.2024 nr 7-1.3/1396-5):

3.8.1. planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja ehitusseadustiku (EhS) § 71 kohane tee kaitsevöönd ning joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu;

3.8.2. lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega ja kavandatakse hotelli, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste);

3.8.3. riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed;

3.8.4. seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

3.9. Arvesse võtta Maa-ameti arvamus detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamine ja KSH mittealgatamise kohta (10.04.2024 nr 6-3/24/4223-2):

3.9.1. detailplaneeringu alale jääb riikliku kõrgusvõrgu märk nr 937 (GPA ID 216077; 64-891-94937). Kõrgusvõrgu märgi kaitsevöönd on 3 m märgi keskmest;



3.9.2. ruumiandmete seaduse (RAS) § 25 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. RAS § 26 lg 1 sätestab üheselt, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Kui töid teostatakse geodeetilise märgi kaitsevööndis, siis tuleb peale tööde lõpetamist teostada kontrollmõõtmised;

3.9.3. geodeetiliste tööde tegemisel tuleb juhendada keskkonnaministri 28.06.2013 määrusest nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ (edaspidi *geodeetiliste tööde kord*);

3.9.4. riikliku kõrgusvõrgu märk nr 937 tuleb võimalusel säilitada endises asukohas, tähistada ja kaitsta ehitustööde ajaks. Kui nimetatud kõrgusvõrgu märki ei ole võimalik säilitada ning edaspidi on raskendatud märgi sihtotstarbeline kasutamine, tuleb see vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisaldada sobivasse asukohta ning asendada samaväärse (sh mõõtmismetoodikate seisukohalt) kõrgusvõrgu märgiga.

3.10. Arvesse võtta Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti arvamus detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamine ja KSH mittealgatamise kohta (09.05.2024 nr 16-6/24-06213-002):

3.10.1. arvestada, et EhS § 73 lõike 2 kohaselt on raudtee kaitsevööndis keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel;

3.10.2. vastavalt EhS §-le 73 tuleb raudtee kaitsevööndis ehitamiseks taotleda luba nii raudteevaldajalt kui ka TTJA-lt. Loa taotlemiseks TTJA-lt saada vähemalt 30 päeva enne tööde algust aadressile [info@ttja.ee](mailto:info@ttja.ee) raudteevaldaja kirjalik nõusolek, projekti seletuskiri ning asendiplaan;

3.10.3. raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ viidatud raudtee ehitusgabariidi nõudeid. Ehitusgabariit on rööbastee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa (erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga). Raudtee kaitsevööndis ehitise ehitamisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga.

3.11. Arvesse võtta Keskkonnaameti arvamus detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamine ja KSH mittealgatamise kohta (22.05.2024 nr 6-5/24/9170-2):

3.11.1. kõiki eelhinnangus toodud ebasoodsat keskkonnamõju leevendavaid meetmed (eelhinnangu punktid 6.3 ja 7), kaasa arvatud pargi kaitsealale, tuleb planeeringumaterjalides selgelt välja tuua ja arvesse võtta;

3.11.2. pargi kaitsealal on puuvõrade ja põõsaste kujundamine, puittaimestiku istutamine ja raie ilma kaitseala valitseja nõusolekuta keelatud.

## 4. UURINGUTE VAJADUS

4.1. Detailplaneering koostada aktuaalsele 1:500 mõõtkavaga topo-geodeetilisele alusplaanile, mis ei ole vanem kui 2 aastat.

4.2. Geodeetilise mõõdistamise koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 14.06.2016.a määrusega nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ sätestatud nõudeid. Geodeetilise mõõdistuse aruanne esitada Jõhvi vallavalitsusele ja Ehitisregistrisse.

## **5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

5.1. Planeeringu maa-ala ei ole aktiivsel kasutusel. Ehituse alla jääval maa-alal on olemas kõva kattega plats ja tee, haljasala, kõrghaljastus (üksikud puud). Olemasolev juurdepääs on Pargi tänavalt (Pargi tänav T3). Paneeritav maa-ala on hoonestamata. Lähiumbruses asuvad viadukt, jalgpalli staadion, promenaad, garaažid, elamud ja ärihooned.

5.2. Paneeritav maa-ala hõlmab Pargi tänav T9, Pargi tänav T8, Pargi tänav T2, Pargi tänav T3 ja Pargi tänav L3 kinnistuid.

5.3. Kitsendused: elektrimaakaabelliin, maa- alune soojatorustik, sideehitis maismaal, A ja B kategooria gaasitorustik, maardla, Jõhvi linna park ja allee kaitseala (EELIS kood KLO1200574), avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, raudtee kaitsevöönd, riikliku kõrgusvõrgu märk nr 94937 (GPA ID 216077), kohaliku võrgu geodeetiline märk nr 525 (GPA ID 215968).

## **6. ERINÕUDED, -TINGIMUSED JA PIIRANGUD PLANEERINGU KOOSTAMISEL**

6.1. Esitada planeeritava ala ja lähiumbruse planeeritav liiklusskeem. Pargi tänavalt kohalikku sissesõidu kinnistu moodustamisel arvestada kahesuunalise liikluskorralduse vajadusega ja transpordi ümberpööramise võimalusega. Arvestama peab planeeringualale busside ja teenindustranspordi ligipääsu võimalusega. Määrata kergliikluse taristu põhimõtted, sh planeeringualale sissepääsud Pargi tänav T2 promenaadi tee poolt ning jalakäijate sildade võimalikud asukohad.

6.2. Kirjeldada olemasolev olukord

6.3. Määrata ehitusõigus, mis sisaldab:

6.3.1. planeeritava maa-ala kasutamise sihtotstarbeid;

6.3.2. hoonete suurimat lubatud arvu krundil;

6.3.3. hoonete suurimat lubatud ehitusalust pinda, näidates võimaliku hoonestatava ala täpse paiknemise krundil;

6.3.4. hoonete maksimaalset korruselisust;

6.3.5. ehitiste suurimat kõrgust meetrites, sidudes selle absoluutse kõrgusega;

6.3.6. mänguväljaku paiknemine (olemasolul) planeeringualal;

6.4. Määrata ehitiste üldised asukohta- ja arhitektuurinõuded, mis sisaldavad:

6.4.1. ehitistevahelisi kujasid;

6.4.2. arhitektuursete piirangutena hoonete katusetüüpe ja -kaldeid ning välisviimistluses kasutatavate materjalide loetelu, eelistades kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ehitismaterjale ning keelates imiteerivate materjalide kasutamist;

6.4.3. piirete asukohti (olemasolul), tüüpe ja kõrgusi;

6.5. Teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek;

6.6. Lahendada planeeringualaga seonduv tuleohutus;

6.7. Näidata kõrg- ja madalhaljastus; tuua minimaalsele kohustusliku haljastuse protsendi sees välja ka minimaalne kohustuslik kõrghaljastuse protsent;

6.8. Pöörata tähelepanu kavandatava hoonestuse arhitektuursele sobivusele;

6.9. Ligipääsetavus;

## 6.10. Tehnovõrgud:

6.10.1. esitada olemasoleva olukorra iseloomustus;

6.10.2. küsida planeeringuala teenindavate tehnovõrkude valdajatelt lähtetingimused planeeringu koostamiseks;

6.10.3. lahendada tehnovarustus koos uute tehnovõrkude torustikega;

6.10.4. kooskõlastada detailplaneeringplaneeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega.

## 6.11. Kitsendused ja servituudid:

6.11.1. esitada vajadusel ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks: teeservituudid, liiniservituudid ja muud servituudid;

6.11.2. kohaliku võrgu geodeetiline märk nr 525 (GPA ID 215968) tuleb säilitada endises asukohas, tähistada ja kaitsta ehitustööde ajaks.

6.11.3. kanda tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid tehnovõrkude koondplaanile.

6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt eesti Standardi EVS 809-1:2002 nõuetele.

6.13. Määrata planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

6.14. Majanduslikud võimalused ja kruntide ümberkorraldamisega seotud planeeringu elluviimiseks lahendada planeeringu elluviimise peatükis, kus näha ette vajalikud kokkulepped ja võimalused planeeringu realiseerumisel.

6.15. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu alusel määrata keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

6.16. Planeeringu elluviimise peatükis tuua välja planeeringu realiseerimise etapid ja kohaliku omavalitsuse ja arendaja või huvitatud isiku kohustused planeeringu rakendamisel.

## **7. DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE KOOSTAMISE NÕUDED**

7.1 Detailplaneeringu eskiislahendus esitada mahus, mis võimaldab hinnata kavandatava ruumimuudatuse sobivust ja mõju antud piirkonnas. Kavandatava hoonestuse kõrguse suurendamise vajaduse kaalutlemiseks esitada planeeringulahenduse mahulised illustratsioonid, millest vähemalt 1 vaade linnulennult, 4 vaadet - viadukti poolt, Puru tee, Kaare ja Pargi tänavate poolt.

7.2 Detailplaneeringu graafilises osas esitada topo-geodeetilisel alusplaanil olemasoleva ja kavandatava hoonestuse ning teiste ruumiliste elementide ligikaudne paiknemine, peamised ehituslikud näitajad ning nende omavaheline vastasmõju antud piirkonnas.

7.3 Detailplaneeringu tekstilises osas esitada olemasoleva olukorra ja kavandatava ruumilise keskkonna muudatuse kirjeldus ning kavandatava sobivuse põhjendused.

7.4. Planeeringu koostamisel on nõutav vähemalt üks planeeringu eskiisi avalik arutelu.

## **8. KOOSTÖÖTEGIJAD**

Keskkonnaamet, Päästeamet, Maa-amet, Terviseamet, Transpordiamet, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet.

## **9. KAASATAVAD:**

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium;

Planeeringualal asuvate tehnovõrkude valdajad: Järve Biopuhastus OÜ, Telia Eesti AS, Gren Viru AS, AS Gaasivõrk, Elektrilevi OÜ;

Planeeringuala piirinaabrid: Jõhvi raudteejaam (25301:001:0013), Pargi tn 28 (25301:008:0033), 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L10 (25301:007:0119), Pargi tänav T6 (25301:007:0123) kinnistute omanikud, AS Eesti Raudtee.

## 10. LÄHTESEISUKOHTADE MUUTMINE

Kui planeeringu koostamise käigus lähteseisukohtade muutuste ulatus ei muuda planeeringu põhilahendust ning Jõhvi Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu dokument muutmisele.

## 11. KORRALDUSLIKUD KÜSIMUSED

1.1. Detailplaneeringu koostamisel juhendada Rahandusministeeriumi poolt koostatud juhendist „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ (<https://planeerimine.ee/dp-noustik/>).

1.2. Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja kasutada juhendit „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

1.3. Detailplaneering esitada kahes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina. Detailplaneering esitada planeeringute andmekogusse (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>) sobivas vormingus. Enne detailplaneeringu esitamist teha planeeringuandmete nõuetele vastavuse kontroll (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>).

1.4. Arvestada tuleb asjaoluga, et vastavalt seadusandluse arengule ja vormistusnõuete täiendamisele võivad järgimist vajavad vormistamis- ja esitamisenõuded muuta. Järgida kehtivaid nõudeid.

## 12. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV OPTIMISTLIK AJAKAVA

Ajakava on ligikaudne ja kuulub töö käigus korrigeerimisele vastavalt tegelikule ajakulule. Planeeringulahenduse koostamiseks on jäetud tinglik aeg, mida tuleb vajadusel muuta. Tegelik ajakava sõltub planeeringuga seotud küsimuste laabumisest, koostööst, ka kooskõlastustest, istungite tegelikest toimumiskuupäevadest ja muudest asjaoludest. Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana.

aeg	tegevus
20.06.2024	algatamine volikogus. Otsuse lisad: KSH eelhinnang, lähteseisukohad
30.06.2024	algatamise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
juuli 2024	hanke korraldamine planeeringu koostaja leidmiseks
sept 2024	detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek
okt - nov 2024	detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste arutelu
nov 2024 - veebr 2025	planeeringu lahenduse koostamine ja kooskõlastamine
(planeeringu koostamiseks kuluva aja lisandumisel, kooskõlastuste sujumisega seotud asjaoludel või korduvkooskõlastamise vajaduse korral võib etapi läbiviimiseks vajalik aeg pikendada)	
märts 2025	planeeringu esitamine vastuvõtmiseks (planeeringu kaust on valmis)
apr 2025	vastuvõtmine volikogus

<b>apr - juuni 2025</b>	vastuvõtmise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
<b>juuni - juuli 2025</b>	detailplaneeringu avalik väljapanek (kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub täiendav arutelu; arvestada tuleb ka 10-päevase etteteatamisega)
<b>sept – okt 2025</b>	planeeringu esitamine Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks (kuni 60 päeva- PlanS § 138 lg 3) (kui ministri heakskiit laekub varem, on detailplaneeringu kehtestamine mõeldav varem; kui heakskiit võtab rohkem aega, võib vastavalt nihkuda ka kehtestamine)
<b>nov - dets 2025</b>	kehtestamine volikogus
<b>dets 2025 - jaan 2026</b>	kehtestamise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
+ 30 päeva	vaidlustusaeg

Lähteseisukohtade koostaja:  
Nelli Sameli  
Jõhvi Vallavalitsuse arhitekt