



Maris Toomel
Jõhvi Vallavalitsus

Teie: 28.02.2024 nr 7-1.3/979-3

Meie: 05.04.2024 nr 14-3/1120-3

Detailplaneering Jõhvi linnas Sompa tn 38a kinnistul

Austatud vallavanem

Jõhvi Vallavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 28.02.2024 kirjaga nr 7-1.3/973-3 (täiendatud materjalid 06.03.2024 ja 28.03.2024) vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõikele 6 seisukoha saamiseks Jõhvi Vallavolikogu otsuse eelnõu „Detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Jäätmejaam)“ (edaspidi *otsuse eelnõu*). Kirjale on lisatud Sompa tn 38a dp põhimõtteline skeem, „Jõhvi linnas Sompa tn 38a kinnistule kavandatava jäätmejaama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ (edaspidi *KSH eelhindang*), Sompa tn 38a detailplaneeringu asukoha skeem ja lähteülesanne.

Planeeritav ala, pindalaga u 0,6 ha, asub Jõhvi linna läänepoolses osas raudtee ääres. Planeeringuala hõlmab Sompa tn 38a (katastritunnus 25101:001:0593, sihtotstarve üldkasutatav maa, pindala 5468 m²) kinnistut.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on rajada jäätmejaam jäätmete liigiti kogumise, sortimise ja taaskasutuse edendamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk sisaldab ettepanekut Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) muutmiseks, muutes maakasutuse puhke-, virgestus- ja haljasalamaa juhtotstarbe jäätmekäitlusmaa juhtotstarbeks.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime planeerimise korraldamise valdkonnast järgmist:

1. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 lõikes 1 sätestatule võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Antud juhul ei ole üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise vajadust piisavalt põhjendatud.

KSH eelhindangu peatükis 1 „Õiguspärane alus“ on nimetatud PlanS-is sätestatud üldplaneeringu

muutmise juhud, kuid ei selgu, kas on kaalutud jäätmejaama asukohaks ka alternatiivseid variante. Esitatud materjalidest ei selgu, miks on jäätmejaamale just see asukoht valitud.

Jõhvi valla üldplaneeringu kaardil (17.07.2013) eraldi jäätmekäitluse maad märgitud ei ole, kuid üldplaneeringu seletuskirja peatükist 2.1.3 „Tootmismaa“ selgub, et Jõhvi valla jäätmemajandus on korraldatud Uikala tavajäätmete prügila baasil. Prügila asub Toila valla (varem Kohtla valla) territooriumil Uikala külas, ning on rajatud ümbritsevate omavalitsustega koostöös ja teenindab kogu Ida-Virumaad. Orgaaniliste jäätmete kompostimisplats on kavandatud Uikala prügila juurde.

Lisaks on nimetatud, et üldplaneeringus on mõeldud tootmismaa all eelkõige tootmishoonete ja laohoonete maad, põllumajanduslike tootmishoonete ja rajatiste maad, aga ka jäätmekäitluse ja tehnoehitise maad. Üldplaneeringust nähtub, et Sompas tn 38 a kinnistuga külgneb ulatuslik tootmisala.

Ruumilise arengu kavandamisel ning valla ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramisel on üldplaneering kohaliku omavalitsuse oluline töövahend. Üldplaneeringus sätestatud maakasutus- ja ehitustingimused on eelkõige ühiskondlik kokkulepe. Vastavalt PlanS § 74 lõikele 5 on üldplaneering detailplaneeringute koostamise aluseks.

Detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast ning selle menetlemisel ei ole võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu valla territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu peaks üldplaneeringu muutmine jääma rangelt erandiks, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele, ning selle vajadust tuleb põhjalikult motiveerida.

Eeltoodut kokku võttes palume kaaluda jäätmejaama asukoha valikul alternatiivseid, üldplaneeringukohaseid asukohti. Juhul, kui jäätmejaama rajamine üldkasutatavale maale osutub parimaks lahenduseks, palume asukohavalikut selgitada ja üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmise vajadust põhjendada.

Detailplaneeringu koostamisel palume tutvuda Rahandusministeeriumi koostatud [nõuannetega detailplaneeringute koostamiseks](#).

2. KSH eelhindang koostatakse selgitamaks, kas kavandataval tegevusel on oluline keskkonnamõju. Antud juhul vajab KSH eelhindang täpsustamist ja täiendamist.

2.1. Tulenevalt KeHJS § 33 lõike 4 punktist 2 peab KSH eelhindang sisaldama strateegilise planeerimisdokumendi seost muude asjakohaste planeerimisdokumentidega. Seega palume järgmist:

- KSH eelhindangus käsitleda planeeritava ala seoseid Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278 kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+.
- KSH eelhindangus käsitleda planeeritavat ala hõlmavat Jõhvi linna kalmistu, loode piiri ja Tallinn-Narva raudtee vahelise ala detailplaneeringut.

3. Haldusmenetluse seaduse § 55 lõike 1 kohaselt peab haldusakt olema selge ja üheselt mõistetav. Antud juhul tuvastasime järgmised ebatäpsused:

- KSH eelhindangu peatükis 3.2 on nimetatud planeeritavaks alaks Sompas tn 38 kinnistut. Detailplaneeringu asukoha skeemilt ei nähtu, et planeeritav ala hõlmab Sompas tn 38 kinnistut. Palume andmed planeeritava ala osas ühtlustada.
- Palume ühtlustada detailplaneeringu pealkirjad detailplaneeringu koostamise otsuse eelnõus ja KSH eelhindangus.

- Palume lisada KSH eelhinnangule koostaja nimi.

4. KeHJS § 35 lõike 5 kohaselt peab KSH algatamata jätmise otsus muuhulgas sisaldama strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja nime ja kontaktandmeid. Palume otsuse eelnõud täiendada.

5. PlanS § 6 punkti 12 kohaselt on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatsetakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest.

Palume täiendada lähteseisukohti planeeringu koostamise vajaduse, eeldatava ajakava, vajalike uuringute ja kaasatavate isikute osas.

6. Juhime tähelepanu PlanS §-le 127, milles on sätestatud koostöö ja kaasamise põhimõtted detailplaneeringu koostamisel. Palume tagada, et kõik nimetatud valitsusasutused ja isikud oleksid detailplaneeringu menetlusse kaasatud, sh tehnovõrkude ja -rajatiste valdajad ning maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused. Selgitame, et puudutatud isikuteks PlanS mõistes on isikud, kelle õiguseid võib planeering puudutada ehk isikud, kelle põhiseadusest tulenevaid õiguseid – eelkõige õigust enda omandi kasutamiseks – võib planeering riivata. Nimetatud isikuteks on näiteks planeeritava maa-ala kinnisasja või naaberkinnisasja omanik, nimetatud kinnistuid koormava piiratud asjaõiguse omanik jt.

7. Kuna üks detailplaneeringu koostamise ülesanneteks on haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine (PlanS § 126 lg 1 p 8), palume täiendada lähteseisukohti haljastuse sh kõrghaljastuse rajamise põhimõtetega.

8. Juhul, kui jäätmeohtlale ei leita üldplaneeringukohast asukohta ja koostatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavat detailplaneeringut (PlanS § 142 lg 2), kohaldatakse detailplaneeringule üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Sel juhul palume enne detailplaneeringu vastuvõtmist esitada see koos lisamaterjalidega Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks ning tulenevalt PlanS § 142 lõikest 4 täiendavate koostöötegitajate ja kaasatavate isikute ning asutute määramiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Heddy Klasen
Ruumilise planeerimise
osakonna juhataja

Lea Teeääre
58851405 lea.teeaare@agri.ee