



Jõhvi Vallavalitsus
johvi@johvi.ee

Teie 03.02.2025 nr 7-1.3/499-1

Meie 21.03.2025 nr 6-3/24/7359-5

**Arvamus Jõhvi linna Sompä tn 38a
kinnistu ja lähiala detailplaneeringule**

Austatud vallavanem

Jõhvi Vallavalitsus esitas 03.02.2025 kirjaga nr 7-1.3/499-1 Jõhvi linna Sompä tn 38a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (detailplaneering) planeerimisseaduse (PlanS) § 85 lõike 1 alusel arvamus avaldamiseks ja PlanS § 142 lõike 4 alusel täiendavate isikute ja asutuste määramiseks, kellega tuleb teha koostööd või keda tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata.

Maa- ja Ruumiameti (MaRu) pädevuses on ruumilise planeerimise rakenduslike ülesannete täitmine, sh vastavalt PlanS-ile kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmine (PlanS § 90, § 121, § 138). Eelnevast tulenevalt kaasatakse MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakond planeeringute koostamisse, mille osas on MaRu heakskiidu andja.

Planeeritav ala, suurusega 0,7 ha, asub Jõhvi linna lääneosas Jõhvi tööstuspargi piirkonnas, Tallinn-Narva raudteest põhja pool ning hõlmab Sompä tn 38a katastriüksust (25101:001:0593) ja selle lähiala. Ala on hoonestamata. Juurdepääs on tagatud avalikult kasutatava Sompä tänava kaudu.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata alale ehitusõigus jäätmejaama hoonete ja nende teenindamiseks vajalike rajatiste püstitamiseks. Hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks on 350 m², kokku võib ehitada kuni kolm 7 m kõrgust hoonet.

Planeeringualal kehtib Jõhvi Kalmistu, Jõhvi linna loodepiiri ja Tallinn-Narva raudtee vahelise ala detailplaneering. Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse Sompä tn 38a katastriüksusele teistsugust lahendust, alale soovitakse määrata ehitusõigus jäätmejaama hoonete ning jäätmejaama teenindamiseks vajalike rajatiste (kõvakattega plats, nõrgveesüsteem, kompostimisplats jms) püstitamiseks. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avaliku kasutusega Sompä tänavalt.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneeringut, muutes maakasutuse puhke-, virgestus- ja haljasalamaa juhtotstarbe jäätmekäitlusmaa juhtotstarbeks.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgib MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakond järgmist.

1. Juhime tähelepanu, et tulenevalt PlanS § 76 lõikest 5 avalikustatakse planeering selle koostamise vältel koos olulisemate lisadega, eelkõige uuringute, kooskõlastuste, arvamuste ja muu asjakohase teabega planeeringu koostamise korraldaja kodulehel. Jõhvi valla kodulehelt kõnealune planeering koos olulisemate lisadega leitav ei ole. Palume tagada, et teave planeeringu kohta oleks kodulehelt kergesti leitav ja ühes kohas.
2. PlanS § 4 lõike 5 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tagama, et planeeringu koostab asjakohase eriala kõrgharidusega ja piisava töökogemusega või vastava kutsega isik (planeerija), arvestades planeeringu liiki ja eesmärki. PlanS § 6 punkti 10 kohaselt on planeerija geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse.

Esitatud materjalidest nähtub, et planeeringu koostaja on Ruumi Grupp OÜ planeerija Egle Heero, kes on lõpetanud TTÜ Tartu Kolledži maastikudisaini eriala (MSc 2015). Kutsekoja andmetel ei ole talle väljastatud ruumilise keskkonna planeerija ega volitatud maastikuarhitekti kutset. Esitatud materjalidest ei selgu, kas maastikudisaini eriala on võrdsustatud maastikuarhitektuuri erialaga ning tegemist on PlanSi mõistes planeerijaga, kes võib iseseisvalt planeeringuid koostada.

Tulenevalt eelnevast palume Jõhvi Vallavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostab PlanS § 6 punktis 10 esitatud nõuetele vastav isik.

3. PlanS § 6 punkti 8 kohaselt on krunt detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus. Märkime, et krunt on alati detailplaneeringuline mõiste. Krundi, selle hoonestusala ja ehitusõiguse määramine on detailplaneeringu kohustuslik ülesanne.

Tulenevalt eelnevast palume detailplaneeringu jooniste leppemärkides määratud *planeeringuga hõlmatud katastriüksuse piir* muuta *planeeritava krundi piiriks*.

Siinkohal soovitame tutvuda 29.05.2024 toimunud koolituse „Krunt, katastriüksus ja kinnistu seoses ruumilise planeerimisega“ materjalidega.

4. PlanS § 83 lõike 1 kohaselt tuleb eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldada 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Esitatud materjalidest nähtub, et omavalitsus otsustas avalikku arutelu mitte korraldada, sest kõigi väljapaneku ajal esitatud arvamustega arvestati. Juhime tähelepanu, et kõnealuse detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku järgne avalik arutelu tuleb korraldada igal juhul, ka siis, kui kõigi arvamustega arvestati. PlanS § 83 ei anna võimalust loobuda eelnõu avaliku arutelu korraldamisest. Palume eeltooduga detailplaneeringute menetlemisel arvestada.
5. Esitatud materjalidest nähtub, et detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd ja planeering kooskõlastatakse Päästeameti, Keskkonnaameti, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti ning Transpordiametiga. PlanS § 127 lõigete 2 ja 3 mõistes puudutatud isikuid on kavandatud menetlusse kaasata.

Tulenevalt eelnevast, PlanS § 142 lõikest 4 ja lähtudes Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ palume teha koostööd ja kooskõlastada detailplaneering Terviseametiga, sest planeeringu varasemas etapis on ametiga koostööd tehtud ning planeeringuga käsitletakse tervisekaitsenõuete rakendamist, sealhulgas müra ja vibratsiooni küsimusi.

PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Tulenevalt PlanS § 127 lõikest 3 võib detailplaneeringu koostamisse kaasata ka isiku, kelle huve võib planeering puudutada. Sellest tulenevalt palume tagada, et kõik puudutatud isikud (planeeringualaga piirnevate ja üle tee asuvate maaüksuste omanikud ning neid maaüksusi koormavate isiklike kasutusõiguste omajad) oleksid kaasatud detailplaneeringu koostamisse.

Märgime, et PlanS § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Detailplaneering on ühiskondlik kokkulepe, mille tulemus on saavutatud kaasates erinevaid osapooli. Riigikohus on rõhutanud, et detailplaneering teenib ka naabrite huve ning nemad võivad olla huvitatud varasema detailplaneeringu lahenduse kehtima jäämisest. Kuivõrd käesoleva detailplaneeringuga soovitakse muuta alal kehtivat Jõhvi Kalmistu, Jõhvi linna loodepiiri ja Tallinn-Narva raudtee vahelise ala detailplaneeringut, palume Jõhvi Vallavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisse kaasatakse ka Jõhvi Kalmistu, Jõhvi linna loodepiiri ja Tallinn-Narva raudtee vahelise ala detailplaneeringu alale jäävad maaomanikud, kuna käesoleva detailplaneeringu lahendus puudutab ka neid.

Arvestades asjaolu, et tegemist on kehtivat Jõhvi valla üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga, tuleb vastuvõetud ning avaliku väljapaneku ja vajadusel avaliku arutelu läbinud detailplaneering vastavalt PlanS § 142 lõikele 5 ja § 90 lõikele 1 esitada enne kehtestamist MaRu-le heakskiidu saamiseks. Detailplaneeringu materjalidele palume lisada kogu detailplaneeringu menetlust kajastav dokumentatsioon (sh kaasamist tõendav), mis on süstematiseeritud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor

Kaire Jaanus
5504515 kaire.jaanus@maaruum.ee