

Töö number 23000074

Tellijaja

Jõhvi Vallavalitsus

Kooli tn 2, Jõhvi linn, 41595

Tel 336 3741; e-post: johvi@johvi.ee

Registrikood: 75033483

www.johvi.ee

Planeerija ja konsultant

Skepast&Puhkim OÜ

Laki põik 2, 12915 Tallinn

Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee

Registrikood: 11255795

www.skpk.ee

Kuupäev

20.05.2025

Seisund

Eelnõu

Jõhvi valla üldplaneering

Seletuskiri



Algatamine	21.04.2022
Lähteseisukohad	11.04.2024
Lahenduse koostamine	
Mõttenope	30.11.2023
Eskiisi avalik väljapanek	26.05-20.07.2025
Eskiisi avalik arutelu	
Kooskõlastamine	
Vastuvõtmine	
Avalik väljapanek	
Avalikud arutelud	
Kehtestamine	



Sisukord

SISSEJUHATUS	7
1. ÜLDPLANEERINGU VAJADUS JA EESMÄRK	8
2. VISIOON JA ARENGU EESMÄRGID	10
2.1. Asustus ja keskused	11
2.2. Arengusuunad	12
2.3. Taristu arengusuunad	12
2.4. Ettevõtluse arengueesmärgid	12
3. MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED	13
3.1. Tiheasustusala	13
3.2. Hajaasustusala	15
3.3. Piirkondlikud ehitustingimused	18
3.3.1. Linnaehituslikult olulised keskusalala piirkonnad Jõhvi linnas:	19
3.3.2. Piirkondlikud eluhoonete ehitustingimused	25
3.4. Detailplaneeringu koostamise kohustus	28
3.5. Vaba ehitustegevuse nõuded	29
3.6. Arhitektuurivõistlus	30
3.7. Maakasutus	30
3.7.1. Elamu maa-ala (EP)	35
3.7.2. Korterelamu maa-ala (EK)	36
3.7.3. Hooajalise elamu ja aianduse maa-ala (ES)	38
3.7.4. Äri maa-ala (Ä)	39
3.7.5. Segafunktsiooni maa-ala (S)	41
3.7.6. Ühiskondliku hoone maa-ala (A)	42
3.7.7. Tootmise maa-ala (T)	43
3.7.8. Puhke-, virgestus- ja haljasmaa ala (P)	44
3.7.9. Riigikaitse maa-ala (R)	45
3.7.10. Kalmistu maa-ala (K)	45
3.7.11. Liikluse maa-ala (L)	46
4. VÄÄRTUSED JA PIIRANGUD	47
4.1. Kultuurimälestis	48
4.2. Arheoloogiapäränd	48
4.3. XX sajandi arhitektuuripäränd	49
4.4. Maaehituspäränd	49
4.5. Pärändkultuuri objekt	50
4.6. Kogukonnaalad ehk KAH alad	50
4.7. Miljööväärtuslik ala	53
4.8. Kaitstav loodusobjekt	58
4.9. Vääriselupaik	59
4.10. Rohevõrgustik ja puhkealad	60



4.10.1.	Rohevõrgustik hajaasustuses.....	61
4.10.2.	Rohevõrgustik Jõhvi linnas	62
4.11.	Väärtuslik maastik.....	63
4.12.	Maavarad	65
4.13.	Väärtuslik põllumajandusmaa	68
4.14.	Veeala	69
4.15.	Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.....	71
5.	TEHNILINE TARISTU	74
5.1.	Liikuvus ja transport.....	74
5.1.1.	Sõiduteede ja tänavate võrk.....	75
5.1.2.	Tee kaitsevöönd.....	78
5.1.3.	Avaliku kasutusega eratee	78
5.1.4.	Jalg- ja jalgrattatee.....	79
5.1.5.	Raudtee.....	80
5.1.6.	Lennuväli	82
5.1.7.	Matka- ja terviserada	82
5.1.8.	Ühistransport.....	82
5.1.9.	Parklad	83
5.2.	Tehnovõrgud	84
5.2.1.	Elektrivarustus.....	84
5.2.2.	Vee- ja kanalisatsioonivarustus.....	84
5.2.3.	Sademevesi.....	88
5.2.4.	Maaparandussüsteem	91
5.2.5.	Tuletõrje veevarustus	91
5.2.6.	Sidevarustus	92
5.2.7.	Soojavarustus	92
5.2.8.	Maagaasivarustus	93
5.2.9.	Taastuvenergeetika	93
5.2.10.	Jäätmekäitlus	96
6.	LISATEEMAD	98
6.1.	Asustusüksuse piiri muutmise ettepanek	98
6.2.	Jõhvi valla omavalitsuse piiri muutmine	98
6.3.	Kliimamuutustega arvestamine	99
6.4.	Lume kogumine ja äravedu	103
6.5.	Radoon	104
6.6.	Valgusreostus	104
6.7.	Müra ja välisõhk.....	104
6.8.	Vibratsioon.....	108
6.9.	Ohtlik ettevõte.....	109
6.10.	Riigikaitse objektid.....	110
6.11.	Seosed maakonnaplaneeringuga	111
7.	ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE	112



8.	OLULISE KESKKONNAMÕJU SEIRE	113
9.	MÕISTED	115

JOONISED

1. Maakasutus
2. Tehniline taristu
3. Väärtused ja piirangud

Jõhvi valla üldplaneeringu avalik rakendus

Lisad

- Lisa 1. Alusanalüüsid
- Lisa 2. Olemasoleva olukorra ülevaade
- Lisa 3. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne
- Lisa 4. Jõhvi valla üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH programm



Planeeringu koostajad

Nimi	Valdkonnad / teemad
Mihkel Lindpere, kõrgharidus transporditeenused	Projektijuht
Triin Koorits, ruumilise keskkonna planeerija tase 7	Juhtivkonsultant, planeerija
Kairi Mänd, BSc geograafia, MA geograafia	Planeerija
Anni Konsap	Planeerija, alusanalüüsid, planeerimisseaduse rakendamine, muud õiguslikud küsimused
Marion Mets, MA õigusteadus, BSc keskkonna-, keemia- ja energiatehnoloogia	Asjakohaste mõjude hindamine
Kati Kraavi, MSc kinnisvaraplaneerimine	GIS-spetsialist, andmebaasid, joonised (- aprill 2025)
Aide Kaar, keskkonnamõju hindamise litsents KMH0123, kehtiv kuni 03.05.2029	KSH juhtekspert, KSH eksperdirühma liige, valdkonnad: looduskeskkond, taristu, keskkonnaohtlikud objektid ja ohtlikud ettevõtted, inimese tervis ja heaolu
Annemari Kask	KSH eksperdirühma liige, valdkonnad: jäätmete ja ringmajandus, taastuvenergeetika, riigikaitse ehitised, müra ja vibratsiooni mõju (- detsember 2024)
Raimo Pajula	KSH eksperdirühma liige, valdkonnad: Natura 2000 võrgustiku alad, kaitstavad loodusobjektid, taimestik, loomastik, rohevõrgustik jm elustiku ja ökoloogiaga seotud teemad
Vivika Väizene	KSH eksperdirühma liige, valdkonnad: pinna- ja põhjavesi, maavarad ja maardlad
Kaarel Karolin	Mõju välisõhu kvaliteedile, kliimamuutused

Jõhvi Vallavalitsus

Lisaks osalesid üldplaneeringu väljatöötamises Jõhvi valla elanikud, ettevõtjad jt kohalikust elust huvitatud osapooled.



Sissejuhatus

Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu kavandamise oluline alusdokument. Üldplaneeringuga määratakse tulevikku suunatud pikaajalised ruumilise arengu eesmärgid ja täpsemad tingimused kuidas arenguid ellu viiakse. Üldplaneeringus seatud kokkulepped ja reeglid on aluseks kohaliku omavalitsuse ruumiotsustele ning elanike ja ettevõtete tegevusele.

Üldplaneering on koostatud kogu Jõhvi valla territooriumile, mille pindala on ... km² (maakasutuse joonis). Sidusate teemade (taristud, roheline võrgustik) toimimise tagamiseks vaadeldi üldplaneeringu koostamisel piiriüleseid seoseid valla lähiümbrusega.

Üldplaneeringule andis sisendi samaaegselt läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), mille käigus analüüsiti erinevaid keskkonnaaspekte üldplaneeringu koostamisel, et tagada valla jätkusuutlik ja tasakaalustatud ruumiline areng. KSH eesmärk oli hinnata võimalikke mõjusid keskkonnale, mis võivad kaasneda koostatava üldplaneeringu rakendamisega ning vajadusel teha ettepanekud soodsaima lahendusvariandi valikuks ja leevendusmeetmete rakendamiseks. KSH sisu ja täpsusaste lähtus üldplaneeringust.

KSH koostamise käigus anti hinnang eeldatavalt olulisele keskkonnamõjule. Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara¹.

KSH koostamisel kirjeldati ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneda võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid, millega on üldplaneeringu lahenduses arvestatud, sh maakasutus- ja ehitustingimuste jm tingimuste väljatöötamisel. KSH ettepanekud ja tingimused, mis omavad ruumilist väljundit ning mille kajastamine üldplaneeringu raames on asjakohane, on integreeritud üldplaneeringu teemavaldkondadesse. KSH aruanne on üldplaneeringu lisa.

Üldplaneering on koostatud asjakohaseid õigusakte, planeeringuid, strateegiaid, arengukavasid jm dokumente arvestades. Täiendavalt on lahenduse aluseks hea planeerimise tava, üldplaneeringu lähteseisukohad, asutuste ja isikute põhjendatud seisukohad ning üldplaneeringu töögrupi ja kohaliku omavalitsuse kaalutusotsused.

Seletuskirjas ja maakasutusplaanil ei kajastata kõiki õigusaktidega määratud kitsendusi, mis on ajakohasena vaadeldavad Maa- ja Ruumiarengu geoportaalil jm riiklikes ruumiandmete registrites. Üldplaneeringu koostamise ajal kehtivate piirangutega on lahenduse väljatöötamisel arvestatud. Kuna erinevad piirangud võivad olla ajas muutuvad, tuleb täpsemal planeerimisel, maakorraldustoimingute läbiviimisel jm perspektiivsete objektide kavandamisel lähtuda aja- ja asjakohastest õigusaktidest ning nendest tulenevatest kitsendustest. Õigusaktide muutumisel lähtutakse kitsenduste määramisel kehtivast õigusaktist.

¹ Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus

1. Üldplaneeringu vajadus ja eesmärk

Üldplaneeringu eesmärk on kogu Jõhvi valla territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Üldplaneering seab eesmärgiks ruumiliste eelduste loomise jätkusuutlikule ja turvalisele elukeskkonnale, mis arvestab kohalike eripärade ja väärtustega, kahaneva elanikkonnaga ja kaasaegsete lahendustega. Valla konkurentsivõime tõstmiseks tuleb kavandada tingimused ligitõmbava elu-, ettevõtlus- ja külastuskeskkonna loomiseks, kus olulisel kohal on kvaliteetne avalik ruum. Jõhvi linn peab olema avatud kõigile ja pakkuma valikuvõimalusi, olema ligipääsetav ja mugav. Linna planeerimine eeldab erinevate huvide ja vajadustega arvestamist ning nende koosmõju kompaktses ruumis. Üldplaneeringuga määratakse maakasutus- ja ehitustingimused, mis on detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamise aluseks.

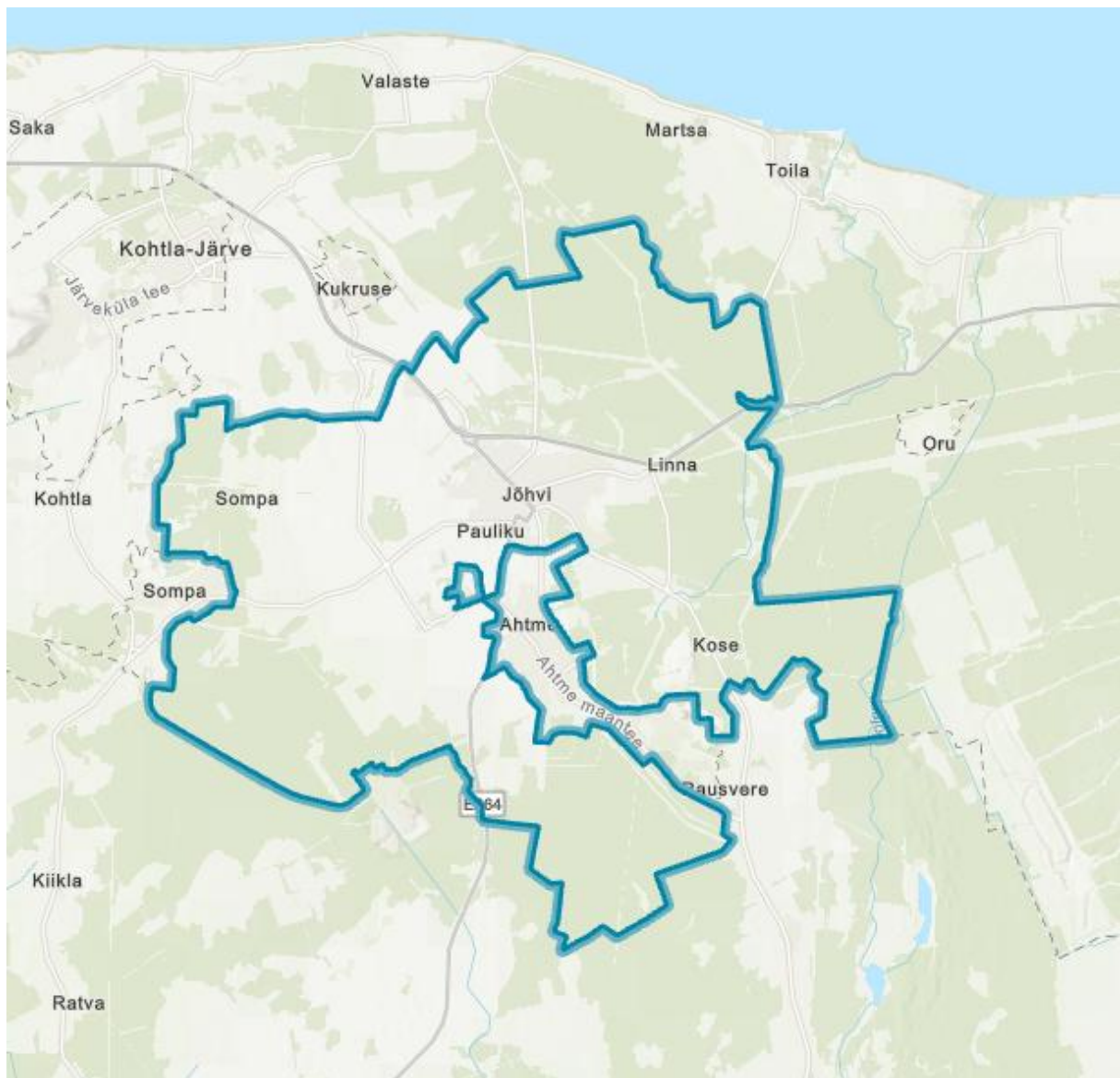
Jõhvi valla planeerimisel on arvestatud, et elukeskkonna teadlik planeerimine kahaneva asustuse tingimustes loob eeldusi elukeskkonna elujõulisuse tugevdamiseks. Kahanemisega kohanev planeerimine seab eesmärgiks, et elukeskkonna kvaliteedi ja majanduskeskkonna tugevdamine eeldab tegevuste ümberkorraldamist ja ressurside ruumilist koondamist. Jõhvi linna üldplaneeringu koostamisel on oluline rõhk linna linnaruumi tihendamisel ja kvaliteedi tõstmisel - olemasolevate hoonete ja avaliku ruumi korrastamisel, kasutusest väljalangenud alade taaskasutusel ja arengupotentsiaali realiseerimisel, kohalike väärtuste (konkurentsivõimeline ettevõtlus, teadvustatud identiteet, ajalooline hoonestus, loodusväärtused) ja traditsioonide säilitamisel või taastamisel ning kohalike ressurside kasutamisel.

Jõhvi valla üldplaneeringu koostamise vajadus on seotud järgmiste asjaoludega:

- Jõhvi valla üldplaneering on kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013. a määrusega nr 127 „Jõhvi valla üldplaneeringu kehtestamine“;
- Kehtiva Jõhvi valla üldplaneeringu arvestusperiood on möödunud. valla edasise ruumilise arengu kavandamiseks tuleb koostada uus planeering, mis tasakaalustatult arvestab ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve ning linnaarengu suundumusi ja vajadusi;
- 2014. ja 2018. aastal tehtud Jõhvi linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemuste järgi tuleb üldplaneeringut osaliselt täpsustada.

Planeeritav ala on **Jõhvi valla territoorium** – vt *joonis 1*





Joonis 1. Jõhvi vald

2. Visioon ja arengu eesmärgid

JÕHVI VALLA VISIOON JA ARENGUEESMÄRGID

Üldplaneering annab ruumilise väljundi valla arengukavas määratud strateegilisele arenguvisionile. Sellest tulenevalt on üldplaneeringu eesmärgiks ruumiliste eelduste loomine esteetilise miljöö ning tipptasemel kogukonnakultuuriga ning kodu, perekonda ja tervist väärtustava heade ühendustega turvalise elamispaiga loomiseks, kus on olemas kvaliteetsed avalikud teenused, soositakse ettevõtlikust, hoolitakse inimesest ja looduskeskkonnast. Jõhvi valla ruumiline areng peab soodustama elanike arvu kasvu ning erinevate eluvaldkondade tasakaalustatud arengut maakonna tõmbekeskuse piirkonnas.

Visiooni elluviimiseks on üldplaneeringus sõnastatud Jõhvi valla ruumilise arengu eesmärgid, mis annavad kaalutluse piirid üldplaneeringu lahenduse väljatöötamiseks, andes suunised maakasutuse- ja ehitustingimuste kavandamiseks, väärtuste määramiseks, kuid on aluseks ka üldplaneeringu hilisemaks elluviimiseks.

Üldised arengu eesmärgid:

- Kestliku ja säästva ruumilise arengu põhimõtete järgimine - ajaloolise, kultuurilise ja loodusliku mitmekesisuse säilitamine ning nende omavaheliste seoste tugevdamine;
- luua eeldused Jõhvi kui regionaalkeskuse arenguks, mis oleks atraktiivne investeerijale ja vastaks elanike ootustele ja vajadustele;
- siduda ruumiliseks tervikuks linnalised asulad ja traditsioonilised külad, väärtustades neid elamisviise võrdselt;
- eelistada kasutusest välja langenud väärtuslike alade ja hoonete taasaktiveerimist uute alade hõivamisele ning väheväärtuslike hoonete lammutamist ja alade korrastamist;
- kujundada kogu valla ühtne ruumiline terviknägemus, mis võtab omakorda arvesse erinevaid eluvaldkondi ning piirkondade omapära;
- tagada avatud, võrdne ja usaldusväärne haldusmenetlus nii planeeringu koostamise ajal kui ka üldplaneeringu elluviimisel;
- tagada järjepidevus omavalitsuses endiselt kehtivate ruumiliste väärtuste ja põhimõtete säilimise ning ühtselt kokkulepitud väärtuste osas;
- lähtuda otsuste tegemisel pikaajsest strateegilisest plaanist, vaadata suurt pilti
- ohutud ja mugavad liikumisvõimalused kõikidele kasutajagruppidele, sh erivajadustega inimestele (universaalne disain);
- tänava- ja teedevõrk toetab erinevaid liikumisviise – soodustatakse säästvaid liikumisviise, kus prioriteediks on jalg- ja rattaliiklus, ühistransport ning nende koostoime;
- paindlikkuse tagamine maakasutuse juhtfunktsioonide kavandamisel, et vähendada üldplaneeringu muutmisevajadust selle elluviimisel;
- arvestada säilitava asustuse planeerimise põhimõtetega;
- jõhvi linnaruumi kompaktsemaks muutmine ning kohandamine universaalsisaini põhimõtete järgi. Kesklinna elustamine, liikluskorralduse kohandamine jalakäija- ja jalgratturi sõbralikumaks. Linna rohestamine ja äärealade tagastamine loodusele;



Ruumilise arengu eesmärkide elluviimiseks on üldplaneeringus:

- elamualade planeerimisel arvestatud Jõhvi valla arengukavaga;
- elamualade planeerimisel arvestatud lasteaedade ja põhikoolide asukohtadega, et näha ette võimalikud asukohad tulenevalt elanike arvust;
- täpsustatud Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ määratud tihedalt asustatud alade piire ja keskuste võrgustikku;
- täpsustatud elamualade teenindamisega ettenähtud laste mänguväljakute ja haljasalade paiknemist, suhet planeeritud elamumaadesse ning sidumist kergliikluste võrgustikuga;
- analüüsitud olemasolevate äri- ja tootmisalade paiknemist ja ulatust, vajadusel ette nähtud tootmisalade laienemine või uute tootmisalade kavandamine;
- võimalusel eraldatud tootmisalad elamualadest puhveraladega;
- määratud ehitustingimused piirkondade kaupa. Hoonestuse- ja ehitustingimuste määramisel olemasolevates piirkondade analüüsitud linnaosade ja linna lähialade väljakujunenud hoonestuslaadi ja peetud oluliseks olemasolevate väärtuste säilitamist. Miljööväärtuslikes piirkondades arvestatud väljakujunenud krundi suuruse, hoonestuslaadi ja maakasutusega.
- analüüsitud olemasolevaid ja potentsiaalseid miljööväärtuslikke alasid, seatud nende säilimiseks vajalikud tingimused. Määratud ajaloolise väärtusega maastikumustrid ja vaatekoridorid;
- täpsustatud rohevõrgustiku piire, arvestades väljakujunenud olukorraga ja menetluses olevate või kehtestatud detailplaneeringutega;
- täpsustatud planeeritavate jalg- ja jalgrattateede vajadust ja paiknemist;
- määratud avaliku kasutusega teed, sh avaliku kasutusega erateed;
- arvestatud kavandatud suuremahuliste transpordiprojektidega – Tallin-Narva maantee rekonstrueerimise ning maakonnaplaneeringuga kavandatud Jõhvi linna ümbersõidu vajadusega.

2.1. Asustus ja keskused

Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb hinnata elamumaade fondi tegelik vajadus, lähtudes rahvastikuprognosist, senistest arengutest, töökohtade ja teenuste paiknemisest. Üldplaneeringuga tuleb määrata konkreetsele piirkonnale omased ehitustingimused ning eristada linnalist ja maalist keskkonda. Elamuehitus on Jõhvi vallas toimunud peamiselt varem kehtestatud üldplaneeringute kohaselt ning suuri muudatusi üldplaneeringutega kavandatus ei ole läbi detailplaneeringute toimunud. Pigem on elamualasid varem kehtestatud üldplaneeringus ette nähtud liiga laiaulatuslikult, kus üldplaneering on dimensioneeritud kasvule. Elukondliku arenduse surve on Jõhvi vallas olnud detailplaneeringute näol mõõdukas kuid realiseerumise surve väike. Seni kehtiva Jõhvi üldplaneeringu laiaulatuslikest elamumaa reservaaladest on Jõhvi linna lähipiirkonnas (Edise ja Tammiku külad) realiseerimata jäänud. Kuivõrd rahvastiku arv näitab kasvavat trendi just viimase kahe aasta osas just Jõhvi linna kui maakonnakeskuse tööelise elanikkonna sisse- ja väljarände näol, saab järeldada, et mõõdukas nõudlus elukondliku kinnisvara järgi püsib.

Kuivõrd läbiv osa eelpool nimetatud elamualadeks reserveeritud territooriumist on altkaevandatud maa-ala, tuleb ehitustingimuste täpsustamisel kindlasti ka täpsustada maakonnaplaneeringust tulenevaid ehitus- ja planeerimistingimusi vastavatel aladel. Jõhvi linna territooriumil asub mitmeid hooajalise elamu piirkondi mis on seni kehtiva üldplaneeringuga määratud kui elamumaa, kuid mille



iseloom ei soosi elamukruntidele vastavate ehitustingimuste väljastamist. Eelnevat silmas pidades on koostatava üldplaneeringu ülesandeks elamumaade reservaalade täpsustamine arvestades seni kehtivat olukorda, maakondlikku ja piirkondlikku rahvastikutrendi ning kehtestatud ja menetluses olevate detaiplaneeringute olukorda.

2.2. Arengusuunad

Jõhvi vallas ei saa rääkida olulisest arendussurve, kuid nõudlus uute eluruumide järele on olemas. Asustuse arengu suunamisel on peamiseks märksõnaks „tihendamine“, ennekõike Jõhvi linnas ja selle lähiümbruses.

Tarbijate harjumused globaalselt ja sh Eestis on muutumas. Järjest rohkem väärtustatakse kohaliku tasandi teenuste kasutamist ja nende läheduses ehk teeninduspiirkonnas elamist, mis võimaldab keskkonnasäästlikumat eluviisi. Seoses sellega tuleb elamuarendus Jõhvi vallas suunata väljakujunenud kompaktse asustusega piirkondadesse. Esiteks aitab see vähendada taristu mahajäämuse riski, kuna elanike suurem tihedus võimaldab taristuobjektide efektiivsemat kasutamist vähemates asukohtades. Teiseks toetab selline arendustegevus väljakujunenud kohaliku tasandi keskuste tugevdamist, kuna suureneb väikeäride kliendibaas. Mida rohkem erinevaid teenuseid ja kaupu on võimalik tarbida tingliku jalutuskäigu raadiuses, seda rohkem inimesi otsustab kohaliku tarbimise kasuks. Läbi selle kasvab ka avaliku ruumi kasutajate arv ja mõnevõrra väheneb ka liikluskooormuse kasv. See õigustab tulevikus suuremaid investeeringuid avalikku ruumi ja aitab oluliselt kaasa valla ruumilise keskkonna kvaliteedi paranemisele.

Väljaspool tiheda hoonestusega alasid on eesmärgiks hajaasustusele iseloomuliku ruumi säilitamine ning teenuste tarbimise kättesaadavamaks tegemine keskustes, sh läbi ühistranspordi ja jalg- ja jalgrattateede ühenduste parendamise.

2.3. Taristu arengusuunad

Jõhvi valla arengut, sh ettevõtluskeskkonda mõjutavad tähtsamad teed on valda läbivad 1 Tallinn-Narva maantee, 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee, 33 Jõhvi-Kose tee ja Tallinn-Narva raudtee.

Võimaldamaks elanikele keskkonnasäästlike eluviiside praktiseerimist tuleb tiheasustusalade sees ning nende lähiümbruses parandada eelkõige jalgsi ja jalgrattaga liiklemise ühendusvõimalusi, integreerides need teiste liikumisvõimalustega, ennekõike raudteetranspordiga.

2.4. Ettevõtluse arengueesmärgid

Ulatuslikumad äri- ja tootmisalade arendusalad on kehtivas üldplaneeringus kavandatud Kotinuka külas vahetult Tallinn-Narva maantee äärde, Jõhvi küla piirkonda Kaasiku tee ja raudtee vahelisele alale ning samuti ka Jõhvi ja Edise küla piirile Sompä tänav ja Kalmistu piirkonda. Tänapäevaks ei ole

ükski neist olulisel määral veel realiseerunud. Arvestades Jõhvi valla arengukava aastateks 2024-2030 ning Jõhvi valla visiooni olla avatud investeeringutele ning ettevõtlusele on ettevõtlus ja tootmisalade reserveerimine endiselt vajalik. Valla olulisemate elukondlike keskuste piirkonnas (vt pt 3.1 Tiheasustusalad) tuleb kaaluda täiendavate võimalike ärimaa juhtotstarbega alade määramist või senise täpsustamist, et soodustada ettevõtluse arengut piirkonnas. Soovitav on määrata sellised alad multifunktsionaalsetena, et tagada ettevõtluse ja linnalise iseloomuga piirkondade mitmekesisus. Jõhvi valla linnalähipiirkonna hajaasustatud iseloomu silmas pidades tuleb üldplaneeringu koostamisel arvestada ettevõtlus- ja tootmisvõimalustega, põllumajandusliku tegevuse võimalustega samuti hajusalt, et oleks tagatud piirkondade multifunktsionaalsus ja töökohtade paiknemine elukohtade lähedal.



3. Maakasutus- ja ehitustingimused

Maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel on üldplaneeringu koostamisel arvestatud ennekõike varem koostatud Jõhvi valla üldplaneeringut ja nende rakendamisel ilmnunud probleeme, kuid ka säilitamist vajavaid põhimõtteid. Nii maakasutuse- kui ka ehitustingimuste määramisel on rõhk paindlikkusel – üldjuhul tuleb lähtuda olemasolevast olukorrast (ehitusmahud, katastriüksuste suurus), antud üldplaneeringus kirjeldatud üldtingimustest ning väärtustest ja piirangutest.

Maakasutuse kavandamisel on kohalikul omavalitsusel lai kaalutlusruum – tegevuste kavandamisel tuleb hinnata iga tegevuse sobivust kavandatud asukohta, arvestades väljakujunenud hoonestust, piirkonnas kehtivaid väärtuseid ja piiranguid ning kultuurilise keskkonna säilimise vajadust. Maakasutuse rakendamisel kehtib põhimõte – kui juhtotstarve on üldplaneeringus määratud, tuleb ala arendamisel lähtuda üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarbest, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest. Kui juhtotstarve ei ole üldplaneeringuga määratud, tuleb omavalitsusel sihtotstarbe määramisel (nt läbi detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või omavalitsuse üksikotsuse), lähtuda üldplaneeringus seatud tingimustest, alal väljakujunenud ehitus- ja hoonestuslaadist, külamiljööst, valdavast tegevusest piirkonnas ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Uue hoone kavandamisel peab arvestama selle asukohast tulenevate väärtuste ja piirangute, lähiala planeeringute ja projektidega ning see peab moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt;
- Uue hoone asukoha kavandamisel tuleb lähtuda aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist ja hoonestuslaadist ning olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav. Järgida tuleb juba välja kujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi, sh ehitusmahtusid;
- Katastriüksuste struktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Katastriüksuste moodustamisel võimalusel vältida pikki ja kitsaid või teravnurkadega katastriüksusi;
- Üleminekualadel, so tiheasustusaladega külgnevatel hajaasustatud aladel, tuleb maakasutus ja ehitustegevus kavandada selliselt, et ei tekiks tiheasustusalade laialivalgumist. Säilitada tuleb hajaasustusele iseloomulikud elemendid, sh haljastusnõuded. Katastriüksuse suurus on üldjuhul minimaalselt 0,2-0,5 ha, kuid selle täpsel määramisel tuleb arvestada üleminekualale omast katastriüksuste struktuuri, suurust ja ehitusõigust. Üleminek tiheasustusalalt hajaasustusalale peab olema sujuv ja põhjendatud;

3.1. Tiheasustusalad

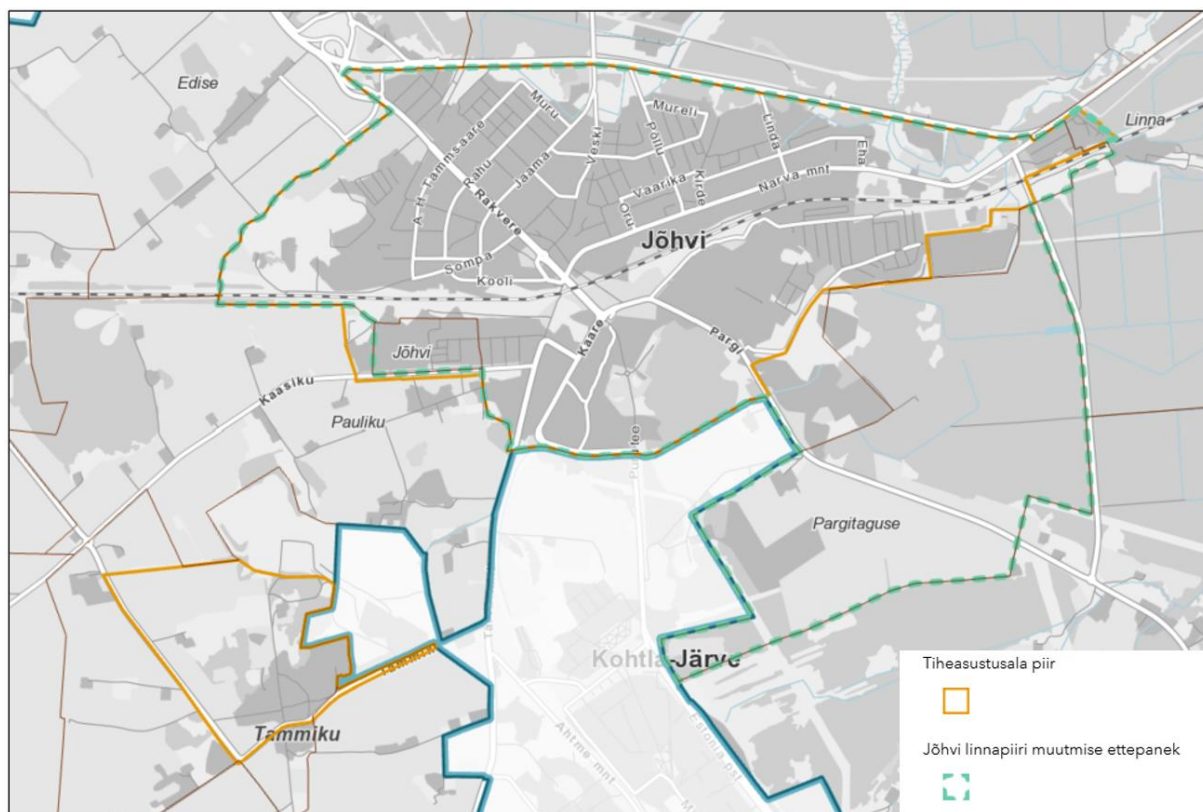
Jõhvi valla üldplaneeringus on tiheasustusalad² määratud järgmised alad üldplaneeringu joonisel näidatud piirides (vt: Joonis 2).

- Jõhvi linn näidatud piirides;
- Jõhvi küla;

² Tiheasustusalad ei võrdu detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik aladel, mis on sätestatud ptk-is 3.4 ning mis tulenevad planeerimisseadusest.



- Tammiku aleviku tihedama asustusega piirkond ja Tammiku puistee;
- Pauliku küla näidatud piirides ja Kaasiku tn puistee osaga.



Joonis 2. Tiheasustusala piir Jõhvi vallas. Välja on toodud ka jõhvi linnapiiri muutmise ettepanek.

Tiheasustusala iseloomustab enim polüfunktsionaalsus – erinevate eluvaldkondade võimalik kooseksisteerimine ruumis, hoonete ja asustuse tihedus, valdavalt kesksete võrkude olemasolu või nende kavandamine pikas perspektiivis.

Tiheasustusalad käesoleva üldplaneeringu tähenduses on võrdsustatud üldplaneeringu koostamise ajal kehtiva maareformi seaduse tähenduses „tiheasustusega alaga” ning looduskaitseaduse tähenduses „tiheasustusalaga”.

Üldplaneeringu tiheasustusalad on määratud pikemat perspektiivi silmas pidades ning sinna hulka on hõlmatud mh alad, mis täna veel ei oma tiheasustusala tunnuseid, kuid millel on tulevikus selleks kujunemise perspektiiv.

Tiheasustusala iseloomustab lähestikku paiknev hoonestus ning asustus, inimhõõtmeline tänavaruum, sidus tänavavõrk, valdavalt ühiselt kasutatava taristu olemasolu või nende kavandamine pikas perspektiivis ning võimalusel erinevate teenuste ja tegevuste kooseksisteerimine ruumis.

TINGIMUSED

- Asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist;
- Asustuse suunamine tiheasustusalal lähtub põhimõttest, et esmajärjekorras arendatakse välja olemasoleva asustusega piirnevad alad, neid järk-järgult laiendades. See võimaldab

etapiti välja arendada ühtsed vee- ja kanalisatsioonivõrgud ja juurdepääsud ning vältida tiheasustusalal hajusate asustuskogumite teket;

- Tiheasustusalal on valdavas ulatuses olemas või arendatakse välja ühtsed taristuvõrgud, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte jms;
- Tiheasustusalade arendamine põhineb integreeritud transpordisüsteemil, kus omavahel ühilduvad esmajärjekorras jalg- ja jalgrattaliiklus ning ühistranspordivõrk;
- Olemasolevatele elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele krundi minimaalsuuruse piiranguid ei seata. Olemasolevate elamute vahele uue elamu kavandamine väiksemale katastriüksusele on lubatud, kui seda soodustab väljakujunenud hoonestuslaad;
- Uued rida- ja korterelamute hoonete mahud tuleb sobitada linnaehituslikult ja arhitektuurselt piirkonna olemasolevate hoonetega;
- Uute eluhoonete kavandamisel lähtuda mitmekesisuse printsiibist aladel, kus miljööst vms tingimustest tulenevalt ei ole ühetaolisus reeglilik. Varieerida hoonete tüpoloogiat, kõrgust ja viimistlust;
- Ümarpalgist ehitiste ja ehitise osade rajamine ei ole lubatud;
- Uue korter- või ridaelamu kavandamisel tuleb säilitada privaatsus olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahel. Privaatsuse tagamine seisneb korterelamute paigutamises selliselt, et üksikelamute õuealad ei oleks avatud korterelamute fassaadile. Näiteks tuleb korterelamu arhitektuurse lahenduse koostamisel silmas pidada, et korterelamu aknad ei oleks suunatud üksikelamute õuealadele vms;
- Moodustatavale katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt;
- Uute müratundlike hoonete rajamisel suure liikluskoormusega riigimaanteele või kavandatavale raudteele lähemale kui 100 m, on vajalik mürahindamise läbiviimine ja vajadusel täiendavate meetmete rakendamine;
- Raudteeni ulatuvate tupiktänavate kavandamine on keelatud, et vältida ebaseaduslike raudteeületuste teket. Raudtee vahetus läheduses tuleb alade arendamisel arvestada olemasolevate või kavandatud raudteeületustega või kavandada uued ülekäigud konkreetse arenduse käigus;
- Tiheasustusalade üldilmet kahjustavad varemed jms heakorrastamata objektid tuleb korrastada, kasutusele võtta või likvideerida.
- Hoonete fassaadidele tehnoloogiate ja antennide paigaldamisel. S.h päikesepaneelide paigaldamine hoonete katustele tiheasustuse piirides tuleb teha koostööd kohaliku omavalitsusega.

3.2. Hajaasustusala

Hajaasustusala on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud **tiheasustusala**. Hajaasustusalal on maalise iseloomuga asustus, kus hajusalt paiknevad hooned vahelduvad kompaktsemate elamualadega metsa-, põllu- ja looduslike rohumaadega.

Hajaasustusalal ei ole üldjuhul maakasutuse juhtotstarbeid määratud, va omavalitsuse poolt määratud aladel kuhu on eelistatud vastavat arendust suunata. Hajaasustusalal, kus ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis lubatud kavandada erinevaid otstarbeid kui need sobivad piirkonda ja kavandatav tegevus lähtub üldplaneeringus etteantud tingimustest.



Ehitustegevuse kavandamisel hajaasustuses tuleb lähtuda väljakujunenud keskkonnast, hajaasustuse tingimustest ja täiendavalt kavandatava juhtotstarbe tingimustest jm üldplaneeringus antud tingimustest.

Lähtuvalt üldplaneeringu lisana koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande asjakohaste mõjudega arvestamise soovist ja omavalitsuse otsusest jäeti planeeringulahendusest välja hajaasustusega aladel eraldi kompaktse asustusega alade määramine.

ÜLDISED TINGIMUSED HAJAASUSTUSALAL

- Hajaasustatud alal jääb põhiliseks ühepereelamute ehituseks;
- Eelistatavalt tuleb võtta kasutusele vanad talukohad (sh vundamendid), et säilitada olemasolevat asustusstruktuuri ja talumaastikulist pärandit. Juhul kui kavandatava tegevusega antud eelistust ei järgita, tuleb seda veenvalt põhjendada.
- Äri- ja tootmise maa-alad on kompaktse asustusega aladel määratletud vastava juhtotstarbega piirkondadesse kuhu on vastava arendustegevuse koondamine eelistatud.
- Hajaasustusega alade tihendamist arendamist suunata kompaktselt järk-järgult olemasoleva asustuse külge, et tekiks kompaktne ja sidus ühtne ala elanike teenindamiseks vajaliku taristuga;
- Uute elamualade kavandamisel tuleb järgida juba piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja ehitusjooni;
- Ühele maaüksusele võib ehitada kuni 2 eluhoonet, neist kummagi ümbritseva õueala suurusega kuni 3000 m², kui teised hajaasustusse ehitamise tingimused on täidetud. Mõlema eluhooned peavad paiknema lähestikku ja nende õuealad moodustama ühtse tervikliku, maapiirkonda sobiva õueala ning mõlemale eluhoonele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt. Järgida tuleb olemasolevat külatüüpi ja talumaastikulist hoonestusstruktuuri;
- Hajaasustusalal toimub hoonete kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis järgivad üldplaneeringus etteantud tingimusi;
- Ehitustegevuse kavandamisel võtta arvesse hajusale asustusele omast iseloomu ning olemasolevat külastruktuuri s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm iseloomulike objektide paiknemist. Erisused on lubatud vastavalt piirkondlikule külatüübile;
- Hajaasustuses on hoonete ehitamise õigust tagava krundi miinimumsuuruseks üldjuhul 1 ha;
- Omavalitsus võib igakordse kaalutusotsusena lubada ehitusõigust ka väiksemale krundile juhul kui see on piirkonda sobiv ning teised hajaasustusse ehitamise tingimused on täidetud.
- Tiheasustusega aladega piirneval hajaasustuse aladel (ehk üleminekualal) on olemasolevate hoonete vahele võimalik väljakujunenud katastriüksuste struktuuri ja suurusi arvestades uut eluhoonet kavandada ka juhul, kui ei ole täidetud tingimused katastriüksuse miinimumsuurus 1 ha ja/või eluhoonetevaheline vahekaugus 100 meetrit.
- Soovituslik vähim elamumaakrundi suurus tiheasustusega piirnevatel hajaasustuse aladel on 2500-5000m².
- Uute hoonete rajamisel tuleb tagada traditsioonilise ja kaasaegse arhitektuuri kooskõla. Kui soovitakse ühele õuealale püstitada rohkem kui kolm hoonet, on kohustuslik esitada õueplaan, kus näidatakse olemasolevad ja kavandatavad hooned ning nende kasutus;
- *Juhtotstarbeta maa* alla kuulub põhiliselt hajaasustuses olev maa-ala, millele ei ole üldplaneeringuga määratud konkreetset juhtotstarvet. Peamiselt kuuluvad siia alla põllu- ja metsamaad. Väärtuslikud põllumaad on toodud välja eraldi alapeatükina;



- *Juhtotstarbeta maa* arendamisel tuleb lähtuda olemasolevast maakasutusest. Ehitamise aluseks juhtotstarbeta aladel on projekteerimistingimused (hajaasustuses) või detailplaneering (vt pt 3.4 *Detailplaneeringu koostamise kohustus*). Kaalutusotsusena võib Jõhvi Vallavalitsus nõuda põhjendatud juhtudel detailplaneeringu koostamist ka muudel juhtudel;
- Altkaevandatud aladel võib kavandada kuni 2-korruselisi ja ka kõrgemaid hooneid, kui on täidetud vastavad tingimused (vaiad rammitakse läbi altkaevandatud ala või rajatakse hoone alla betoonplaat, või geokangast padi);
- Mäetööstusaladel on problemaatiline tagada normidele vastav joogivesi ning kanalisatsiooni võimalused. Altkaevandatud piirkonda kavandatavad kompaktsed asustused elamualadele tuleb rajada ühisveevärk ning ühiskanalisatsioon. Maapinna vajumist ja vajuvaid alasid tuleb hinnata hilisemate etappide (detailplaneering või projekteerimine) raames;
- Vältida hoonete rajamist kitsa ribana piki põhimaanteed juhul, kui olemasolevad mahasõidud puuduvad. Erisused on lubatud juhtudel ja asukohtades, kus väljakujunenud külatüüp või hoonestuse struktuur seda toetab;
- Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;
- Kasutusest väljas oleva äri- ja tootmisala võib sobivate tingimuste korral täiendavalt kasutusele võtta ka muul otstarbel, nt elamu-, ühiskondliku hoone- või puhkealana, arvestades vastavate otstarvetega seotud tingimusi;
- Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb kõigile moodustatavatele katastriüksustele tagada juurdepääs avalikult teelt. Juurdepääsude kavandamisel riigiteedelt tuleb arvestada, et ristumiskohtade vahed kaugus on normidega piiratud. Seetõttu võib olla vajalik kavandada juurdepääsuks maanteega paralleelselt kulgev kogujatee;
- Hajaasustuses ÜVK alast väljas tuleb detailplaneeringu koostamisele seada tingimuseks käsitleda ja reovee käitluse ja ÜVK tingimuste väljaehitamist enne kruntide võõrandamist;
- Ehitiste juurde rajatavad teed ja elektriliinid ei tohi muuta maastiku esteetilist väärtust halvemaks. Soovitav on ehitamiseks mitte kasutada väärtuslikke põllu- ja metsamaid, vääriselupaikasid ning liigirikaste biotoopidega alasid;

Täpsemad kohapõhised tingimused hajaasustuse piirkonnas

EDISE JA SOMPA KÜLA

Edise ja Sompa külad asuvad Ida-Viru maakonna teemaplaneeringuga määratletud Järve-Edise-Peeri väärtuslikul maastikul (vt Joonis 9. Järve-Edise-Peeri väärtuslik maastik Jõhvi vallas..), millega on koostatud soovituselised maastike väärtuste säilitamiseks.

- Piirkond on eelistatult ette nähtud ühepereelamute arenduseks;
- Maastiku avatuse säilitamiseks tuleb hoonestust rajada etapiliselt. Vallavalitsus võib seada eritingimusi hoonestuse arhitektuursele lahendusele ning hoonete paiknemisele maastikul detailplaneeringu lähteseisukohtadega või projekteerimistingimustega;
- Esmajärjekorras on võimalik uusi ehituskrunte ette näha olemasolevate (kohalike) teede äärde, et säiliks piirkonnale omane külastruktuur ja teedevõrgustik;
- Olemasolevate kohalike teeäärsete alade ammendumisel võib kaaluda uute teede rajamist ja nende äärde kavandada eelmise etapi eeskujul ridaküla struktuuriga ehituskrunte;



- Jõhvi tuuleveskile (kultuurimälestis; reg nr 13870) tuleb tagada avalikelt teedelt vaatekohad. Vaatekohtade asukohad määratakse detailplaneeringu(te)ga koostöös Muinsuskaitseametiga;
- Edise metsapargi alale kavandatud haljas- ja puhkeväärtusega alale tuleb tagada Jõhvi linna suunalt ligipääs. Ligipääsuks kasutatavate teede rajamisel ja olemasolevate teede rekonstrueerimisel arvestada kõiki liikumisviise;
- Vähim hoone õigust tagava krundi suurus on 2400m², Soovituslik krundi suurus on 5000m².

PAJUALUSE JA PURU KÜLADE ALAL

Pajualuse ja Puru küla territooriumile jääb detailplaneeringuga kavandatav Jõhvi lennujaama planeeringuala, mis on üldplaneeringu maakasutusjoonisel kujutatud liikluse maa-alana. Elamumaa ning muu juhtotstarbega maa-alade kavandamisel lennujaama lähivööndis tuleb arvestada lennujaama piirangupindade, ümberehitatava teedevõrgu ja võimalike liiklusalalt tulenevate ruumiliste mõjude ja häiringutega.

VIRUMARJA JA KOTINUKA AIANDUSÜHISTUTE PIIRKONNAD

Valdavalt aiandusühistulise (hooajalise elamu- ja aianduse maa-ala) piirkonnale omaste tunnustega aladel on surve aastaringsete elamualade tekkeks. Kui piirkonnad muutuvad aastaringseks elamiseks mõeldud aladeks, tuleb kavandada elamualasid teenindavad maa-alad (jäätmemajanduseks ettenähtud liigiti kogumise alad, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatised, transpordimaad jms). Ala areneb järk-järgult aastaringseks elamualaks, kuid sellega seoses tuleb ka veevarustus ning reovee käitlus vastavalt nõuetele välja arendada. Praegu puudub alal ühiskanaliseatsioon. Alad ei asu praegu Jõhvi valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava kogumisalal ega ka arendamise kavas märgitud perspektiivsetel aladel. Samuti puuduvad nendel aladel muud elamualadele nõutavad tingimused (avalik tänavavõrgustik, tuletõrje veevõtukohad).

- Kompaktsete aiandusühistute piirkondade arendamisel elamualadeks tuleb koostada detailplaneering tervikuna kogu ühistu kohta, määrates elamualadele sobiliku krundijaotuse, tehno- ja tänavatevõrguga;
- Elamualade arendamisel tuleb kommunaalvõrgud lahendada piirkonnas terviklikult;
- Alale on lubatud ehitada ühepereelamuid;
- Alale on lubatud rajada elamuala teenindavaid äri- ja ühiskondliku maa sihtotstarbega krunte vähima suurusega 2000 m²;
- Olemasolevad teed tuleb määrata avalikku kasutusse ja tagada piiranguteta ligipääs (endised aiandusühistulikke ilmet meenutavad väravad tuleb jäädavalt avada või eemaldada);
- Kotinuka ja Virumarja aiandusühistute suvila alad piirnevad valdavalt riigimaa metsastatud aladega. Kotinuka suvila piirkonda läbib 330 kV kõrgepinge õhuliini koridor ning vahetult Virumarja alast lõunas on kaevandusraudtee trass ja Viru kaevanduse aheraine mägi. Säilitamaks suvilapiirkonna looduslähedane ja häiringutevaba puhkeväärtuslik keskkond, on suvilapiirkondadega külgnevatel servaaladel raiete läbiviimine vajalik kooskõlastada omavalitsusega.

3.3. Piirkondlikud ehitustingimused

Piirkondlikud ehitustingimused lähtuvad erinevate alade väljakujunenud ehitatud keskkonnast ning täiendavad üldiseid ehitustingimusi või ehitustingimusi tiheasustus- ja hajaasustusaladel. Piirkondlikud ehitustingimused on eelkõige määratud eluhoonetele, kuid neid saab rakendada ka äri-



ja tootmishoonete ehitustingimuste määramiseks läbi detailplaneeringute või projekteerimistingimuste.

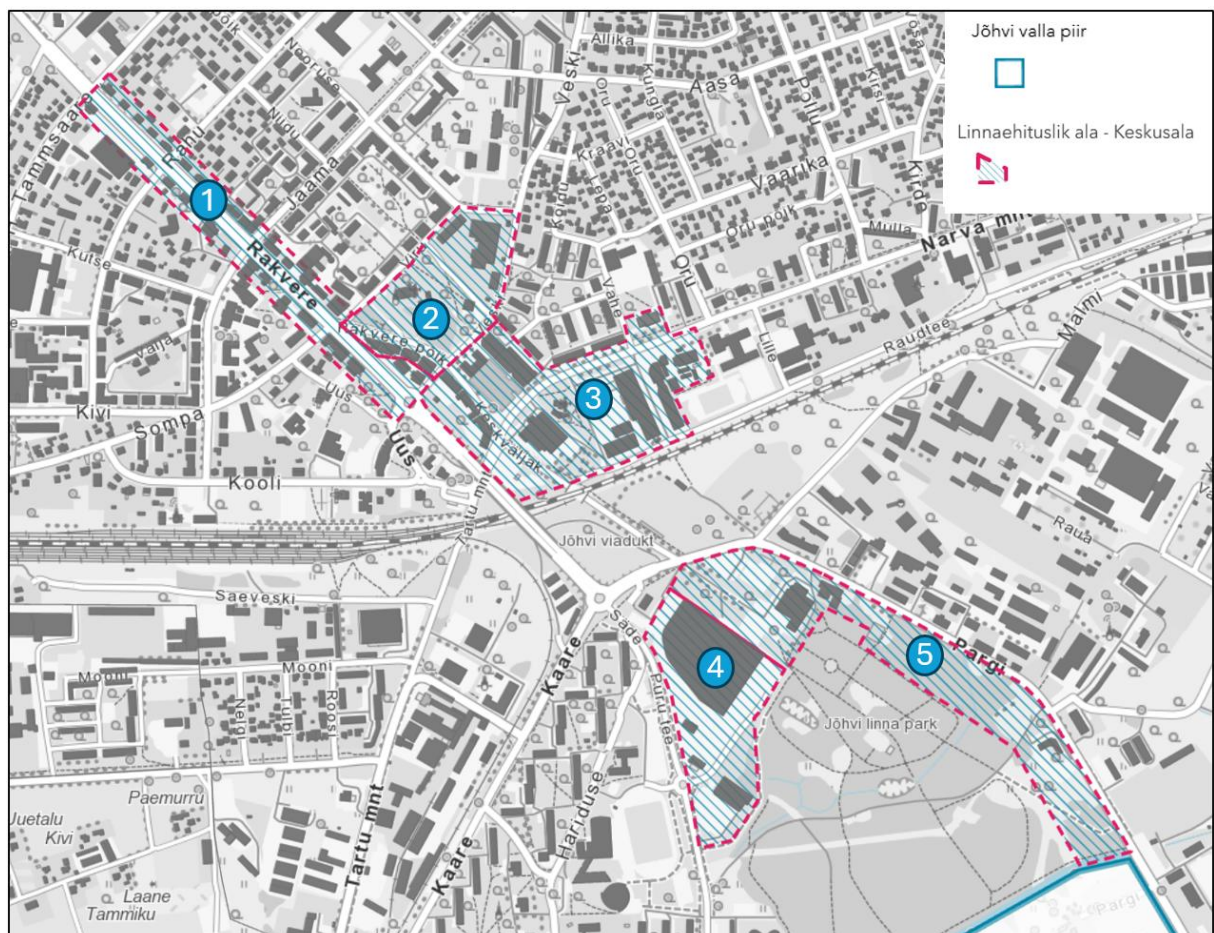
Käesoleva üldplaneeringuga on vastavalt piirkondade väljakujunenud asustus- ja hoonestusstruktuurile ja piirkondlikule ilmele määratud järgmised ehitustingimuste piirkonnad:

3.3.1. Linnaehituslikult olulised keskusala piirkonnad Jõhvi linnas:

Linnaehituslikult oluliste keskusaladena käsitletakse neid alasid, mis on olulised oma asukoha tõttu, kõrge turismipotentsiaaliga ja seetõttu vajaksid väärtuste lisamist, heakorrastamist ja esinduslikumaks kujundamist. Sellised on näiteks linna mainet ning identiteeti kujundavad linna keskus, peatänavad jne. Edasisel planeerimisel ja ehitustegevuse korraldamisel peab neil aladel kinni pidama teatud reeglitest, et lisada väärtusi ja mitte rikkuda terviklikkust ja üldist ilmet.

Tabel 1. Linnaehituslikult olulised keskusalad

Ala nr. Joonis 3	Keskusala nimetus
1	Rakvere tänav Veski ja Tammsaare tn vahemikus
2	Mihkli kiriku ümbruse park, limonaaditehase territoorium ja ajalooline Rakvere põik
3	Keskväljak ja Narva mnt alguse hoonestus
4	Puru tee äärne kaubandusala
5	Kontserdimaja ja Pargi tn äärne hoonestus



Joonis 3. Linnaehituslikult olulised keskusalad

ÜLDISED TINGIMUSED LINNAEHITUSLIKULT OLULISTES PIIRKONDADES

- Hoonete ümberehitused mis planeerimisseaduses toodud erandjuhuna detailplaneeringu koostamise nõuet kaasa ei too, fassaadide muudatused (sh. akende vahetus, kui muutub akna materjal või akende jaotus) ning tänavate äärde rajatavate piirdeaedade kujundus tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.
- Hinnata tuleb tänavate ääres kasvavate puude tervislikku seisundit. Haiged ja esteetiliselt väheväärtuslikud puud võib eemaldada ning eelistatult asendada. Puude mahavõtmine, mille rinnasläbimõõt on suurem kui 15 cm, tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.
- Iga renoveeritava hoone kohta tuleb koostada värvipassid, millised tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.
- Praegustel elamualadel ja lähialadel tuleb detailplaneeringute koostamisel uute hoonete ehitamiseks on kruntimisel soovitatav lähtuda naaberkvartalite krundistruktuurist.
- Uute tänavate ja kruntide moodustamisel tuleb rajada väljakujunenud regulaarne tänavavõrk ja krundijaotus. Hoonete ja hoonegruppide paigutusviisil tuleb lähtuda antud kvartalis iseloomulikust õueplaanist. Koos kvartalisestest tänavatega tuleb ehitada välja jalgratta- ja jalakäijate liikumissuundi arvestavad jalg- ja jalgrattateed.
- Kogu Jõhvi keskuses tuleb edasisel väikevormide valikul kasutada ühtse kujundusega väikevorme: turu müügipaviljone, bussiootepaviljone, kioskeid, jalgrattaparklaid, pinke, prügikaste, konteinereid taimede istutamiseks, reklaamialuseid, tulpasid, viitasid jne. Soovitatav on linnamööbli valik lahendada arhitektuurikonkursiga.
- Linnakeskuse olulistele aladele on keelatud liiklust teenindava hoonestuse ning tootmis- ja tööstushoonete rajamine, mis võiksid reostusega keskkonda koormata ning piirkonna elanike privaatsust häirida ja kinnisvaraväärtust kahandada.
- Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega hoonete gabariitidega proportsionaalselt kaasajastatud.
- Arhitektuurikonkursi kohustusega aladel lähtuda konkursi käigus laekunud arhitektuurilistest suunistest;
- Uute hoonete välisviimistluse materjalidena tuleb kasutada naturaalseid materjale. Vältida tuleb imiteerivaid materjale;
- Keskusaladel tuleb vältida abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamutega. Hoonete paigutamisel tuleb tagada tuleohutussõuete täitmine;
- Rekonstrueerimisel järgida hoonete algseid kujundusprintsipe. Säilitada või taastada tuleb maju kujundavad iseloomulikud detailid – akende ja uste kuju, asend fassaadil ja seinas, ruudujaotus ja piidelauad; varikatuste ja katusekarniisi kujundus, seinte viimistlusmaterjal, vintskappide suurus ja katuse kuju;
- Fassaadide muudatused (sh akende vahetus, kui muutub akende jaotus) tuleb kooskõlastada vallavalitsusega;
- Kasutada tuleb olemasolevatega sarnaseid naturaalseid ehitusmaterjale. Puitaknad ja fassaadilaudis tuleb remontida või asendada sama materjaliga, krohvipind tuleb korrastada ja värvida. Vältida tuleb metall- ja plastuste paigaldamist, plastakende ning tehismaterjalide kasutamist välisviimistluses (plastvoodrid, kivi-imitatsiooniga plekk-katused jms).
- Majade värvimisel (renoveerimisel) tuleb lähtuda värvipassis toodud nõuetest.



- Uute hoonete rajamisel on soovitatav jätta õu piirdeaia ümbritsemata;
- Vältida tuleb tehniliste rajatiste ja reklaami läbimõtlematut paigaldamist. Reklaampindade asukoht ja kujundus tuleb kooskõlastada omavalitsusega;
- **Äri-, sotsiaal-, segahoonestus- ja tootmismaa kruntide** täisehitus määratakse vastavalt detailplaneeringule.

Järgnevalt on välja toodud täpsemad ehitustingimused linnaehituslikult olulise keskusala põhiselt:

RAKVERE TÄNAV

Ehitustingimused kehtivad Rakvere tänava Veski ja Tammsaate tn vahelise lõigu kohta.

- Uue hoone kavandamiseks Rakvere tänava määratud lõigus tuleb korraldada arhitektuurikonkurss.
- Rakvere tänava äärde uute hoonete ehitamisel on hoonestuse minimaalne korruselisus kolm korrust ja maksimaalne kõrgus 15 m. Soovituslik maksimaalne täisehitusprotsent on 75%.
- Uued hooned Rakvere tänava ääres kavandada olemasolevale ehitusjoonele;
- Rakvere tänava põhjapoolses ääres tuleb ehitada tänava äärde väljakujunenud ehitusjoonele. Uued ehitised tänava põhjapoolses ääres peaksid olema nii põhiplaanis kui mahus olemasolevatega sobivate gabariitide ja katusekujuga;
- Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada, et see oma mahtude ja välisviimistlusmaterjalide poolest väärtustaks linna peatänavat ja sobiks linnaehituslikult olemasolevasse keskkonda. Uusehitised peavad olema kõrge arhitektuurse väärtusega ja kvaliteetsetest materjalidest.
- Rakvere tänava põhjapoolses ääres Tammsaare ja Jaama vahelisel lõigul väiksemad sõjajärgsed elamuid tasub väärtustada ja säilitada juhul kui hoonestus on tehniliselt heas korras. Antud piirkonna elamuid ei pea peatänavat esinduslikkuse taotluse tõttu tingimata asendama uutega. Tegemist on Jõhvile iseloomulike linna kujunemislugu iseloomustavate hoonetega. Nende hoonete puhul tuleb rekonstrueerimisel kasutada olemasolevatega sarnaseid ehitismaterjale. Puitaknad tuleb remontida või asendada sama materjaliga, krohvipind korrastada ja värvida. Keelatud on plastikakende, metall- ja plastuste paigaldamine. Katuse remontimisel on keelatud kasutada profiilplekki. Lubatud on tellispunane eterniit, valtsplekk ja kivi.
- Olemasolevate elamute juurdeehitused on soovitatav rajada nii, et säiliks olemasoleva hoone maht ja juurdeehitus täiendaks olemasolevat, mitte ei hakkaks olemasoleva üle domineerima.
- Põhjapoolse tänavapoolse madalamate hoonete vahele võib rajada uusi, kaasaegseid hooneid, lähtudes hoonete mahtude ja arhitektuurilise suunitluste valikul olemasoleva keskkonna proportsionaalsusest.
- Uute hoonete rajamisel arvestada, et parkimine tuleb lahendada omal kinnistul. Võimalusel vältida Rakvere tänava äärset parkimisala kavandamist avalikule maale. Eelistada maa-aluste parkimiskohtade rajamist. Maa-aluse pandus ei tohi olla peatänavale avatud;
- Olemasolevad piirdeaiaid: Soovitatav on järgida naaberkruntide aiakõrgusi ja nendega sarnast stiili. Tänavapoolse piirdeaia maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on 1,3 m. Värav ja piirdeaed peavad olema kujundatud ühes stiilis. Piirkonnale iseloomulikud piirdeaiaid ja väravad tuleks korrastada või taastada.



- Peatänava äärde uue tänavapoolse piirde rajamine ei ole soovitatav. Juhul kui see on vältimatu, peab olema mõlema peatänava poolse naaberkrundi omaniku kooskõlastus, et vältida hilisemaid eriarvamusi;
- Peatänava äärde on sobimatud nt supermarketite puhul levinud ülepaisutatud horisontaalsed mahud ja materjalikasutus ning ulatuslike parkimisalade kavandamine.
- Hinnata tuleb Rakvere tänava keskel haljasribal kasvavate puude tervislikku seisundit. Haiged ja esteetiliselt väheväärtuslikud puud tuleb asendada.
- Rakvere tänava kui peatänava kujundamisel lähtuda esinduslikkusest ja kaasaegse, imimöötmelise ruumiloome põhimõtetest.

MIHKLI KIRIKU ÜMBRUSE PARK, LIMONADITEHASE TERRITOORIUM JA AJALOOLINE RAKVERE PÕIK

- Uue hoone kavandamiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss. Samuti lähtuda juba toimunud avaliku ruumi arhitektuuri võistlustest³
- Ala kavandamisel lähtuda arhitektuuri konkursi käigus laekunud suunitlustest.
- Hoonete (sh Jõhvi Mihkli kiriku kaitsevööndis paiknevate) ümberehitused (mis planeerimisseaduses toodud erandjuhuna detailplaneeringu koostamise nõuet kaasa ei too) ja fassaadide muudatused (sh akende vahetus, kui muutub akna materjal või akende jaotus), piirdeaedade kujundus ning puude mahavõtmine, mille rinnasläbimõõt on suurem kui 15 cm tuleb kooskõlastada vallavalitsuse ja Muinsuskaitseametiga.
- Kiriku kaitsevööndisse võimalikke vaadet varjama hakkavate (kõrgemaks kui 2 m kasvavate) puude ja põõsaste istutamine on keelatud (va asendusistandused).
- Uusehitiste rajamisel kiriku ümbrusesse, selle kaitsetsoonist väljapoole, tuleb arvestada hoonete avanevate vaadete säilimisega. Uute hoonete rajamine vaatekoridoridesse mööda ajaloolist Rakvere tänavat, Sompja ja Pargi tänavat on keelatud. Säilitada tuleb Viru tänava ajalooline joon.
- Uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate hoonete ümberehitamisel ajaloolise Rakvere põik tänava äärde on hoonete miinimumkõrgus endise muusikakooli hoone katuseharja kõrgus ning maksimaalne kõrgus ei tohi ületada maavalitsuse hoone katuseharja kõrgust.
- Kiriku kõrval paiknev korrastatud vallikraav (tuntud ka kui leeriauk) on sobilik asukoht vabaõhuürituste korraldamiseks. Ala suunatud kasutuselevõtul avaliku kogunemispaijana teha koostööd Muinsuskaitseametiga, et leida vallikraavi vajalikul kujul konserveerimiseks sobivad tingimused;
- Kirikut ümbritsev haljasala tuleb õigesti valgustada ja valida sinna kujunduslikult sobivad väikevormid (välisvalgustus, pingid, prügikastid) ja piirded;
- Endise limonaaditehase territooriumile näha ette keskuslale sobilikus arhitektuurilises ja plaanilises mahus avalik ruum koos äri- ja kaubanduspindadega. Ala ajaloolisuse väärtustamisel kasutada ära endise töötusala väärtuslikke ehitislikke vorme, liidestades neid postindustriaalse avaliku ruumi arhitektuurilise osana. Väärtuslikumad vanemad ehitised alal on endise limonaaditehase (Veski tn 3) peahoone koos katlamajaga;
- Limonaaditehase maa-alal kasutusest jäänud rajatised kõrvaldada;

³ Jõhvi vallavalitsuse ja Eesti Arhitektide Liidu EV100 jätkuprogrammi "Hea avalik ruum" raames korraldatud arhitektuurivõistlus. Eesti Arhitektide Liit. 18.02.2025



- Kiriku ümbruse liikuvuslik raskuspunkt on inimhõõtmelise keskusala taktitundeline sidumine ala läbivate sõiduteedega (Viru, Rakvere põik ja Veski tn). Ala läbiv liiklusala tuleb rekonstrueerida koos liiklust rahustavate elementidega, et vähendada läbiva liikluse dominantsust;
- Äripindade külaliste parklakohtade arvu määramisel võimaldada kaalutlusotsusena vähimaid normatiivseid konstante ning kohandada parkimist lubavad ajapiirangud arvestades külalisparklatele ja äripinda teenindavate teenindusaegadega.

JÕHVI KESKVÄLJAK JA NARVA MNT ALGUSE HOONESTUS

- Keskväljak on linna süda. Linna väljaku äärde on lubatud vaid kaubandus-, teenindus-, toidlustus-, majutus-, meelelahutus-, büroo- ja ühiskondliku funktsiooniga hoonete ehitamist, mis hoiavad keskust elavana;
- Uue hoone kavandamiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss. Samuti lähtuda juba toimunud avaliku ruumi arhitektuuri võistlustest;
- **Äri-, sotsiaal-, segahoonestus- ja tootmismaa kruntide** täisehitus määratakse vastavalt detailplaneeringule ja arhitektuurilistele suunistele;
- Uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate hoonete ümberehitamisel ajaloolise Rakvere põik tänava äärde on hoonete miinimumkõrgus endise muusikakooli hoone katuseharja kõrgus ning maksimaalne kõrgus ei tohi ületada maavalitsuse hoone katuseharja kõrgust.
- Keskväljaku maapealse parkimisala osa vähendada võimalikus mahus. Keskväljaku maa-alal on lubatud on kaalutlusotsusena vähendada parkimishoonestuse normatiivseid konstante. Tagada tuleb kaubanduspindadele ettenähtud vähim külalisparklate arv;
- Uute hoonete kavandamisel tuleb tagada vaadetega Jõhvi Mikhli kirikule Promenaadilt ning endisele Maavalitsuse hoonele jt keskväljaku äärsetele väärtuslikele hoonetele Promenaadi ja Narva mnt suunalt. Väärtuslikud hooned Keskväljakul on apostlik õigeusklik kirik (Narva mnt 2) ja maavalitsuse hoone (Keskväljak 1);
- Säilitada keskväljaku senine ehitusjoon;
- Ulatuslike mustkattega parkimisaladel linna keskuslale rakendada soojussaarte efekti leevendavaid meetmeid (vt pt 6.3 Kliimamuutustega arvestamine).

EHITUSTINGIMUSE PURU TEE ÄÄRSE KAUBANDUSALA KOHTA

- Kuna käsitletav ala paikneb osaliselt altkaevandatud alal, tuleb edasiste ehitusprojektide koostamisel läbi viia geotehnilised uuringud, mille käigus pakkuda välja ehitatava hoone vundamendi tüüp ja anda lahendused veel säilinud kaeveõõnte täitmiseks või sundvaristamiseks. Ehitusprojektis tuleb ette näha meetmed tõenäoliste ohtude ennetamiseks ja vältimiseks. Vajadusel tuleb hinnata ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnamõju;
- Puru tee äärse kaubandusala idapoolne külg piirneb vahetult Linnapargiga. Linnaehituslikult oluline asukoht nõuab, et piirkonda rajatavad uued hooned on igast küljest vaadeldavad ja kõik fassaadid on lahendatud esinduslikena. Oluline on, et uusehitised on kõrge arhitektuurse väärtusega ja kvaliteetsetest materjalidest;
- Uute hoonete kavandamisel säilitada avatus Linnapargile;
- Vältida parkimisalade rajamist hoonete pargipoolsele osale;
- Valgus- ja visuaalse reostuse vältimiseks vältida kaubanduskeskuse liigvalgustamist ja valgustatud reklaamtahvlite läbimõtlematut paigaldamist. Reklaamid ei tohi varjutada



liikluskorraldusmärkide nähtavust. Parkimisala suunavad viidad rajada alale terviklikult ja läbimõeldult;

- Valgusreostuse vähendamiseks kohandada parkimisalade valgustus ja valgustatus nõuetekohaselt. Vältida ülevalgustatust ja liigvalgusvoo juhtimist linnaparki ja ümberkaudsete elamualade suunas.

EHITUSTINGIMUSED KONTSERDIMAJA PIIRKONNA JA PARGI TN ÄÄRSE PIIRKONNA KOHTA:

- Jõhvi Linnapark koos alleega on kaitse all;
- Hoonete ümberehitused mis üldjuhul detailplaneeringu koostamise nõuet kaasa ei too, fassaadide muudatused (sh akende vahetus, kui muutub akna materjal või akende jaotus), tänavate äärde rajatavate piirdeaedade kujundus ning puude mahavõtmine, mille rinnasläbimõõt on suurem kui 20 cm tuleb kooskõlastada omavalitsusega;
- Kuna käsitletav ala paikneb osaliselt altkaevandatud alal, tuleb edasiste ehitusprojektide koostamisel läbi viia geotehnilised uuringud, mille käigus pakkuda välja ehitatava hoone vundamendi tüüp ja anda lahendused veel säilinud kaeveõõnte täitmiseks või sundvaristamiseks. Ehitusprojektis tuleb ette näha meetmed tõenäoliste ohtude ennetamiseks ja vältimiseks. Vajadusel tuleb hinnata ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnamõju;
- Pargi tänava äärsel alal võib kaaluda hoonestuse rajamist Pargi tänava äärde olemasolevate hoonete vahelistele tühjadele aladele. Uued hooned tuleb ehitada tänava äärde väljakujunenud ehitusjoonele. Uued ehitised on soovitatav ehitada nii põhiplaanis kui mahus Pargi tänaval paiknevate hoonetega harmoneeruvate gabariitide ja katusekujuga. Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus on kuni 5 korrust (maksimaalne kõrgus 18 m);
- Pargi tänava lõunapoolne külg piirneb vahetult Linnapargiga. Linnaehituslikult oluline asukoht nõuab, et piirkonda rajatavad uued hooned on igast küljest vaadeldavad ja kõik fassaadid on lahendatud esinduslikena. Oluline on, et uusehitised on kõrge arhitektuurse väärtusega ja kvaliteetsetest materjalidest;
- Uute hoonete rajamisel Pargi tn lõunapoolsel küljel ei ole piirete rajamine soovitatav. Pargipoolsel kinnistu küljel tuleb säilitada pargialaga harmoneeruv haljastus. Tagada linnapargile ligipääsemiseks jalgrajad;
- Hoonete ehitamisel peab arvestama väärtusliku haljastusega. Hoone projekti käigus tuleb hinnata krundil kasvavate puude tervislikku seisundit. Üksikpuu tervislikust seisukorrast sõltub puu perspektiivsus ning tervisliku seisukorra hinnang on üheks põhiliseks kriteeriumiks võimalike raiete määramisel.
- Uute hoonete rajamisel arvestada liiklusalade kavandamisega, et parkimine tuleb lahendada omal kinnistul. Võimalusel vältida Rakvere tänava äärset parkimisala kavandamist avalikule maale. Tervikliku ning inim mõõtmelise tänavavõrgustiku tagamiseks arvestada Pargi tänava lõunapoolsel küljel jalg- ja jalgrattatee perspektiivse maavajadusega.;
- Autode parkimine tuleb lahendada oma kinnistul, hoonete maa-alustel korrustel, eraldi parkimismajadena või kahetasandiliste parklatena.
- Linnapargi vanemasse osasse on keelatud uut hoonestust rajada. Erandina on lubatud ehitada parki teenindavaid väiksemahulisi hooneid (nt tualettruumid, väikesemahulised paviljonid) ja rajatisi. Erandina ehitatavate uute väiksemahuliste hoonete rajamisel tuleb arvestada vaadete säilimisega ja pargi miljöösse sobivusega.
- Valgus ja visuaalse reostuse vältimiseks tuleb vältida tuleb tehniliste rajatiste ja reklaami (sh valgustatud reklaami) läbimõtle matut paigaldamist.



LISAKS EHITUSPIIRKOND VÄLJASPOOL JÕHVI LINNA:

Tammiku alevik Tiheasustusalaga määratud piirides.

Tammiku alevik on oma struktuurilt avaram kui Jõhvi linn. Hoolimata mitmetest tootmisega seotud alast ja hoonetest, areneb alevik tõenäoliselt aedlinnalikuks piirkonnaks. Arengule sellise suuna annab aleviku asumine Tammiku kaevanduse altkaevandatud väljadel. Suuremaid hoonemahte ei ole soovitatav alevikus ehitada. Täpsemaid eluhoonete ehitustingimusi vt pt 3.3.2.

3.3.2. Piirkondlikud eluhoonete ehitustingimused

Eluhoonetele on määratud täpsemad piirkondlikud, mis lähtuvad erinevate alade väljakujunenud ehitatud keskkonnast. Tingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamiseks.

Tingimusi kajastab Tabel 2 ning alad on kujutatud **Error! Reference source not found.** Muud tüüpi hoonete ehitustingimused lähtuvad vastava peatüki (ptk 3.7.3 - 3.7.11) ja täiendavate teemade all määratud tingimustest.

Olemasolevatele elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele krundi minimaalsuuruse piiranguid ei seata. Olemasolevate elamute vahele uue elamu kavandamine väiksemale katastriüksusele on lubatud, kui seda soodustab väljakujunenud hoonestuslaad.



Tabel 2. piirkondlikud eluhoonete ehitustingimused

	Jõhvi linn	Tammiku alevik tiheasustusalala piires jm. tiheasustusalala piirkond	Hajaasustuse alad
Elamu tüüp	Üksikelamu, kaksikelamu, kahe või mitme korteriga elamu ⁴	Üksikelamu, kaksikelamu, kahe või mitme korteriga elamu	Üksik- ja kaksikelamud
Eluhoone max kõrgus	Üksik- ja kaksikelamu – 10 m Kahe või mitme korteriga elamu- lähtuda kvartali ja piirkondlikust tavast.	Üksik- ja kaksikelamu – 10 m Kahe või mitme korteriga elamu: 15m	Üldjuhul 10 m, vajadusel lähtuda sobivusest piirkonda
Min krundi suurus⁵	Üksikelamu - 600 m ² Kaksikelamu 2000 m ² Rida- ja korterelamu – 2500 m ² / hoone kohta Vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ja sobivusest.	Üksik- ja kaksikelamu - 2000 m ² Rida- ja korterelamu – 2500 m ² / hoone kohta Vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ja sobivusest.	Üldjuhul 1 ha Tiheasustusaladega külgnevatel aladel kaalutusotsusena 2000-5000m ² Edise: 2400m ² , soovituslik 5000m ² Kotinuka/Virumarja aiandusühistute alad: 1000 m ² Vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ja sobivusest.
Hoonete max arv krundil (põhihoone + abihooned⁶)	Krunt suurusega kuni 600 m ² 1 Krunt suurusega kuni 2000 m ² - 1+1 Krunt suurusega kuni 4000 m ² - 1+2 Krunt suurusega üle 4000 m ² - hoonete arvu määrab DP	1+2	2 eluhoonet ⁷ kui piirkondlik hoonestustihedus ja krundi suurus seda võimaldab. Abihoonete arvu määramisel lähtuda piirkondlikust olukorrast
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus⁸	8 m	8 m	Üldjuhul 100 m, vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ja sobivusest kuid mitte vähem kui 15m

⁴ Lubatud on kõik hoonetüübid, mis sobituvad konkreetse asukohta arvestades naaberhoonete mahtudega.

⁵ Põhjendatud juhtudel võib elamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide olemasolevat struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu, elamut teenindava tehnilise taristu ruumivajadust jm olulisi kaalutusargumente.

⁶ Juhul kui krunt on piisavalt suur ning piirkonnas on tavaks rohkem abihooneid, võib lubada abihoonete arvu suurendada, kui need piirkonna üldilmega sobivad. Põllumajandusliku tootmise jaoks võib abihoonete arv talupidamiste juures olla samuti suurem üldreeglist.

⁷ Mõlemale eluhoonele peab olema tagatud juurdepääs.

⁸ Juhul kui hoonetevaheline kuja on väiksem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

	Jõhvi linn	Tammiku alevik tiheasustusalala piires jm. tiheasustusalala piirkond	Hajaasustuse alad
Krundi maksimaalne täisehituse %⁹	Üksik- ja kaksikelamu: Krundi suurus kuni 1200 m ² – 25% Krundi suurus kuni 2000 m ² – 20%, kuid mitte rohkem kui 600 m ² ehitisealust pinda. Krundi suurus üle 4000 m ² – DP'ga määratakse lubatud hoonete arv. Kahe või mitme korteriga elamu – 40%	Üksik- ja kaksikelamu – 25%, kuid mitte rohkem kui 600 m ² ehitisealust pinda. Kahe või mitme korteriga elamu – 40%	Lähtuda piirkondlikust olukorrast Tiheasustusalade piirnevatel elamu juhtotstarbega maa-aladel 25%, kuid mitte rohkem kui 600 m ² ehitisealust pinda.
Detailplaneeringu kohustus (DP) või Projekteerimistingimused (PT)	Üldjuhul DP, erandid vastavalt PlanS-ile.	Üldjuhul DP, erandid vastavalt PlanS-ile.	Üldjuhul PT. Lähtuda DP koostamise kohustusega juhtudest. Muul juhul DP koostamise kohustus puudub kui järgitakse üldplaneeringuga määratud tingimusi.
Piire¹⁰	Teepoolse piirdeaia max kõrgus 1,3 m, vajalik osaline läbipaistvus.		Lähtuda piirkondlikust olukorrast.

⁹ Hoonete ehitisealuse pinna asemel on pigem kasutatud krundi täisehituse protsendi näitajat, kuna see näitaja on paindlikum.

¹⁰ Erisused on lubatud suure liikluskoorusega maanteega piirnevatele kinnistutele.



3.4. Detailplaneeringu koostamise kohustus

Detailplaneeringu koostamisega luuakse konkreetsele maa-alale ruumiline terviklahendus, mis võtab tasakaalustatult arvesse erinevate huvigruppide nägemusi kvaliteetsele elukeskkonnale. Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral tuleb sellega kavandada kogu käsitletava ala terviklahendus – hoonestus-, teede-, parkimise-, tehnovõrkude-, haljastuse jms vajalik lahendus, arvestades üldplaneeringus kavandatuga.

Detailplaneeringu koostamine on nõutav planeerimisseaduses toodud aladel (linn, alevik, alev) ja juhtudel¹¹ ning käesoleva üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel. Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi vm põhjendatud asjaolu ilmnmisel ning kaalutlusotsuse tulemusena algetada detailplaneeringu ka muul alal või juhul, mida seaduses või üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

Vastavalt seadusele on Jõhvi vallas detailplaneeringu koostamise kohustus Jõhvi linnas ja Tammiku aleviku asustusüksustes.

Lisaks planeerimisseaduses toodud aladele ja juhtudele on üldplaneeringuga määratult detailplaneeringu koostamine nõutav järgmistel aladel ja juhtudel (Vt Joonis 4.):

Alad:

- Jõhvi ja Pauliku külade tihedamalt asustatud piirkonnas Tammiku ja Kaasiku tänavate ning Tartu mnt ja Hiie tammiku vahelisel alal.

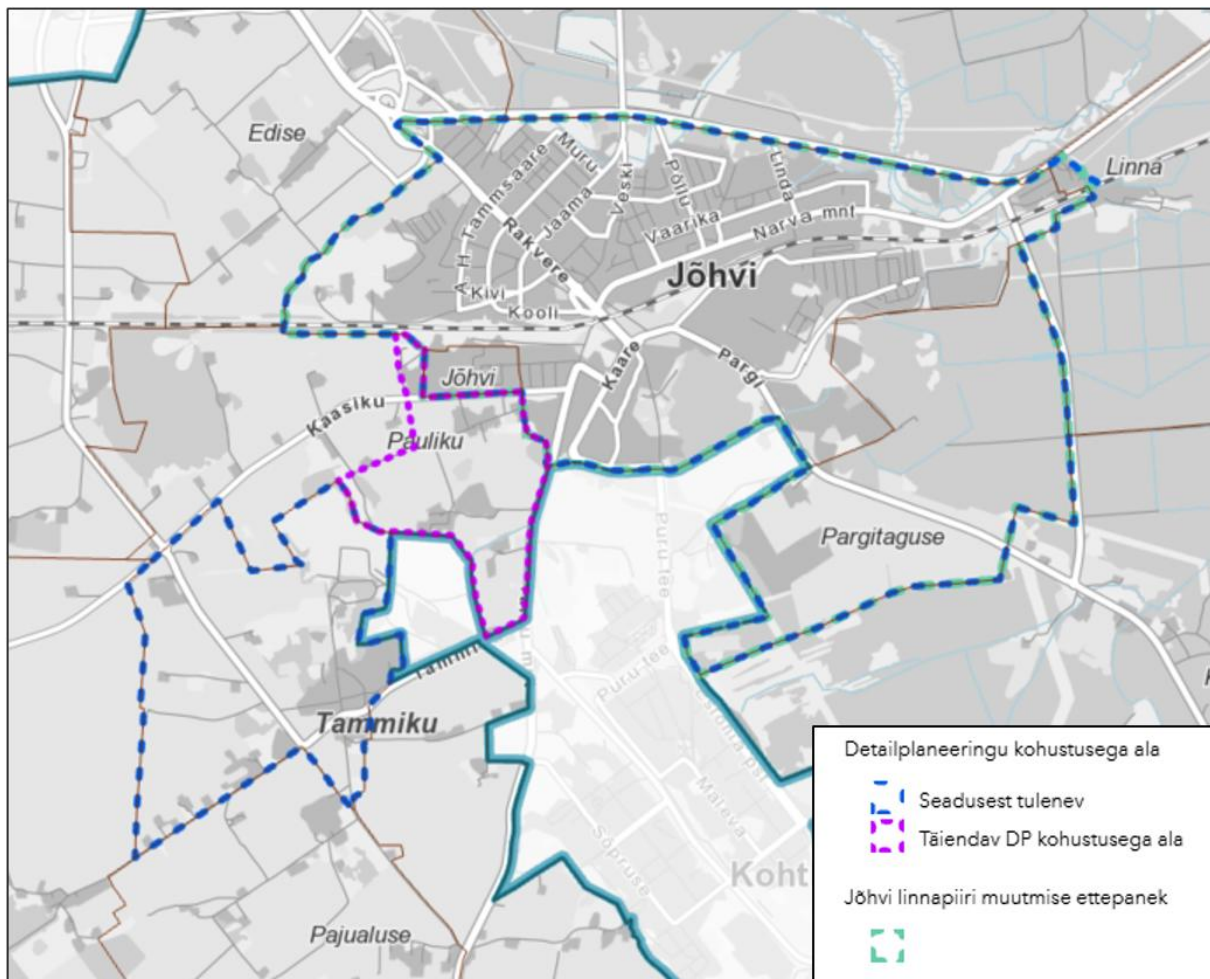
Juhud:

- Maa-ala jagamisel kolmeks või enamaks elamuehituseks ette nähtud või hoonetele ehitusõigust taotlevaks krundiks;
- Ehitiste kavandamine, millel on oluline ruumiline mõju, st ehitise rajamisega tingitult muutuvad ehitise kavandatavas asukohas või selle lähiümbruses eelkõige transpordivood, külastajate hulk, visuaalne mõju, müra, tooraine või tööjõu vajadus vms tingimused elukeskkonas või kavandatakse olulist muudatust piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtudes, - laadis ja kasutusotstarbes, sh avaliku huviga objektid;
- Uue ühiskondliku-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, transpordi-, meelelahutus-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, spordi-, kultus- ja tavandihoone püstitamiseks seni hoonestamata kinnistule, kui selle tegevusega kaasneb tehnilise taristu väljaehitamise vajadus või see toob endaga kaasa olemasoleva ehitismahu olulise suurenemise piirkonnas;
- Väärtuslikel maastikel ning rohevõrgustikus võimalike konfliktalade (uute hoonestusalade, maakasutuse muutmise kavade, tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, vesiehitiste ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide jne) arendamise suunamiseks;¹²
- Ehitusõiguse taotlemisel maaüksusele, millele puudub juurdepääs avalikult teelt.
- Maapinnale rajatud päikesepark projekteeritud tipuheke nimivõimsusega üle 15kWp.

¹¹Detailplaneeringu koostamine on Planeerimisseadusest tulenevalt nõutav linnas, alevis, ja alevikus ja nendega piirnevas avalikus veekogus § 125 toodud juhtudel.

¹² Detailplaneeringu koostamise kohustus ei kohaldu maavara kaevandamise korral. Mäetööstusmaade määramisel, uute kaevandamiskohtade avamisel ja olemasolevate karjäärade laiendamisel tuleb kohaliku omavalitsuse põhjendatud kaalutlusotsuse korral koostada detailplaneering.





Joonis 4. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad Jõhvi vallas.

3.5. Vaba ehitustegevuse nõuded

Ehitusseadustiku järgi kuuluvad teatud ehitised¹³ vaba ehitustegevuse alla – nende ehitamise jaoks pole ehitusluba ega ehitusteatist vajalik taotleda. Vaba ehitustegevus ei tähenda, et see on reeglita ehitamine, erinevate seadustega seatud tingimusi tuleb alati täita ning nende nõuete täitmise eest vastutab omanik. Kohalikul omavalitsusel jt kontrollorganitel on õigus nende objektide osas teha järelkontrolli.

Siin on antud mõned peamised tingimused¹⁴, millega vaba ehitustegevuse teostamisel arvestada tuleb:

- Täita tuleb kõiki õigusaktides ette nähtud nõudeid ehitisele ja ehitamisele. Samuti peab tegevus olema kooskõlas piirkonnas kehtivate planeeringutega (sh üld- ja detailplaneeringuga) ja ehitusprojektidega. Vajadusel saab piirkonnas kehtivate kitsenduste kohta infot küsida omavalitsusest.

¹³ Ehitusseadustiku Lisa 1 – Tabel ehitusteatise, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuslikkuse kohta.

¹⁴ Ülejäänud tingimused tulenevad õigusaktidest. Praktilistel kaalutlustel on siin välja toodud peamised tingimused, millele kodanike tähelepanu juhtida.

- Tule levik ehitiselt ehitisele peab olema tõkestatud ning vajalik on tagada üldised tuleohutuspõhised. Juhul kui ehitiste vaheline tuleohutuskülg on väiksem kui 8 m, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.
- Arvestada tuleb ehitamisest mõjutatud isikute õigustega, sh naabritega, seega tuleb ehitustegevust teostada heanaaberlike põhimõtteid järgides. Soovitav on naabrit oma ehitustegevusest informeerida, et vältida hilisemaid probleeme.
- Tiheasustusalal on elamumaa sihtotstarbega kinnistul lisaks Tabel 2 toodud ehitistele lubatud püstitada maksimaalselt kolm kuni 20 m² ehitist, juhul kui ei ületata krundi maksimaalset täisehituse protsenti ja detailplaneering ei sätesta piiranguid vaba ehitustegevusega püstitatavatele ehitistele.

3.6. Arhitektuurivõistlus

Arhitektuurivõistluse vajaduse seadmine on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus. Omavalitsus võib arhitektuurivõistluse nõude esitada kui:

- kavandatakse ruumiliselt olulist või suuremat väljakujunemata struktuuriga ala, millele on oluline luua ühtne terviklahendus.
- ehitist kavandatakse olulisele keskusale, esinduslikku asukohta, tegu on avaliku hoonega või kui kavandatavad ehitised on olulise avaliku huviga.

Järgnevatel linnaehituslikult olulistel keskusadel on kavandatava tegevuse arhitektuurivõistluse kohustusega alad:

- Rakvere tänav Veski ja Tammsaare tn vahemikus
- Mihkli kiriku ümbruse park, limonaaditehase territoorium ja ajalooline Rakvere põik
- Keskväljak ja Narva mnt alguse hoonestus

3.7. Maakasutus

Joonis 1 - Maakasutus.

Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Valdav otstarve tähendab, et kavandatu elluviimisel peab vähemalt 60% maa-alast terviklikult käsitletava ala ulatuses vastama või sobituma kasutusotstarbega üldplaneeringus esitatud juhtotstarbele. Terviklikult käsitletava ala ulatuse määrab kohalik omavalitsus kaalutusotsusena arengusoovi ning ruumilise olukorra põhjal.

Üldistatud ruumikasutus võimaldab paindlikumat ning asukohapõhist lähenemist täpsemal kavandamisel, mis toimub läbi detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste. Seega annab üldplaneering maakasutuse osas üldised suunad, mida hiljem saab arenguplaanide selgumisel täpsustada vastavalt vajadusele.

Maakasutuse juhtotstarbe piir üldplaneeringu joonisel on tinglik ja selle ulatus täpsustatakse üldplaneeringu elluviimisel lähtuvalt sobivusest piirkonna üldiste arengutega. Üldplaneeringu joonistel ei eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust, kuna see on ajas muutuv.

Juhtotstarbed on määratud tihedamini asustatud piirkondades, nt linnas, alevikes ja suuremates külakeskustes. Maalises piirkonnas üldjuhul elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud ei ole. Muud juhtotstarbed (tootmine, äri, ühiskondlikud hooned, mäetööstus, riigikaitse jm) on väljapoole suuremaid keskusi määratud, kus see on otstarbekas.







Käesoleva üldplaneeringu mõistes võib maa-alale anda mingi muu kõrvalsihtotstarbe **kuni 30% ulatuses**, mida ei loeta üldplaneeringu muutmiseks. Alade piire võib vajadusel (nt kinnisomandi piiride järgi) hiljem täpsustada detailplaneeringu kohustusega alal/juhul läbi detailplaneeringu, või detailplaneeringu kohustuse puudumisel läbi maakorralduslike tegevuste. Lähtudes avalikest huvidest võib omavalitsus kõrvalkasutusotstarbe siduda mingi konkreetse asukohaga





SIHT JA JUHTOTSTARBE OMAVAHELISED SEOSSED

Tabel 3 on välja toodud millised kavandatavad sihtotstarbed on erinevatel üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetel lubatud ning millised on nende omavahelised seosed. Kui uus tegevus on tabeli järgi lubatud, siis üldjuhul vastuolu üldplaneeringuga puudub. Omavalitsuse kohustus on igakordselt kaaluda, kas tegu on üldplaneeringut muutva olukorraga ning sellele vastavalt valida vajalik toiming.




Tabel 3. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ja kavandatava sihtotstarbe omavahelised seosed.

		Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve 1/3			
		Elamu maa-ala	Korterelamu maa-ala	Äri maa-ala	Ühiskondliku hoone maa-ala
					
Kavandatav sihtotstarve	Elumumaa	+	+	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alale.	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju ühiskondliku hoone maa-alale.
	Ärimaa	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju ¹⁵ elamu maa-alale.	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju elamu maa-alale.	+	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju ühiskondliku hoone maa-alale.
	Tootmismaa	Lubatud on väiketootmine olukorras kus see ei põhjusta negatiivset ruumilist mõju elamu maa-alale.	Lubatud on väiketootmine olukorras kus see ei põhjusta negatiivset ruumilist mõju elamu maa-alale.	Lubatud on vaid need tootmistegevused, mis ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alale.	Lubatud on väiketootmine olukorras kus see ei põhjusta negatiivset ruumilist mõju ühiskondliku hoone maa-alale.
	Transpordimaa	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	+	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.
	Jäätmeoidla maa	-	-	-	-
	Riigikaitse maa	-	-	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alale.	-
	Mäe- või turbatööstusmaa	-	-	-	-
	Ühiskondlike ehitiste maa	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju elamu maa-alale.	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju elamu maa-alale.	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alale.	+
	Üldkasutatav maa	Võib kavandada kui toetab elamu maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	Võib kavandada kui toetab elamu maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	Võib kavandada kui toetab kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	+

¹⁵ Oluline ruumiline mõju on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile. (Planeerimisseadus, § 6, lg 13), Riigikogu. RT I, 11.06.2024, 12).

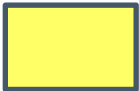
		Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve 2/3			
		Hooajalise elamu- ja aianduse maa-ala	Kalmistu maa-ala	Riigikaitse maa-ala	Puhke- virgestus ja haljasala maa-ala
					
Kavandatav sihtotstarve	Elamumaa	Võib kavandada aastaringseks elamiseks mõeldud üksikelamut omavalitsuse igakordse kaalutlusotsusena juhul, kui krundi miinimumsuuruse tingimused on täidetud.	-	-	-
	Ärimaa	-	-	-	Võib kavandada kui toetab puhke maa-ala eesmärgipärast kasutamist.
	Tootmismaa	-	-	-	-
	Transpordimaa	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.
	Jäätmeheidla maa	-	-	-	-
	Riigikaitse maa	-	-	+	-
	Mäe- või turbatööstusmaa	-	-	-	-
	Ühiskondlike ehitiste maa	Kaalutlusotsus	Võib kavandada kui toetab kalmistu maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	-	Võib kavandada kui toetab puhke- ja virgestus maa-ala eesmärgipärast kasutamist.
	Üldkasutatav maa	Võib kavandada kui toetab aianduse maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	+	-	+



		Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve 3/3		
		Segafunktsiooni maa-ala	Liiklusmaa-ala	Tootmise maa-ala
				
Kavandatav sihtotstarve	Elamumaa	+	-	-
	Ärimaa	+	-	+
	Tootmismaa	-	-	+
	Transpordimaa	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	+	+
	Jäätmeoidla maa	-	-	+
	Riigikaitse maa	-	-	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju tootmise maa-ale.
	Mäe- turbatööstusmaa või	-	-	+
	Ühiskondlike ehitiste maa	+	Võib kavandada kui toetab liiklusmaa eesmärgipärast kasutamist.	-
	Üldkasutatav maa	+	+	Võib kavandada kui toetab tootmise maa-ala eesmärgipärast kasutamist.



3.7.1. Elamu maa-ala (EP)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE - 30%	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Elamu maa-ala	Ärihoone maa-ala Ühiskondliku hoone maa-ala Puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala Haljasala ja parkmetsa maa-ala Aianduse maa-ala	üksikelamu ridaelamu kaksikelamu suvila või aiamaja

Elamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ja kuni kahe korteriga elamu (sh ridaelamu) ehitamiseks ette nähtud maa-ala, kuhu võib täiendavalt kavandada elamute vahelisse välisruumi mahuliselt sobituvaid elamuid teenindavaid ehitisi.

Elamu maa-alal on lubatud:

- Erinevat tüüpi elamud - üksik-, kaksik-, ridaelamu, suvila või aiamaja. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud ehitustingimused;
- Elamumaal on lubatud maa-ala teenindavad kõrvalsihtotstarbed kuni 30% ulatuses
- Kõrvalotstarbena hoolekandenasutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, ravi-, spordi-, kultus-, ning garaažid kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda;
- Hoolekandenasutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, ravi-, spordihoonete kavandamisel kõrvalotstarbena elamu maa-alale, peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe toimimist;
- Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad ehitised, sh elamute teenindamiseks vajalikud tehnoehitised nagu alajaamad, pumplad vms.

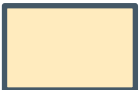
TINGIMUSED

- Toetavate otstarvete kavandamisel peab arvestama, et see ei tohi häirida piirkonna peamise otstarbe ehk väikeelamu maa-ala toimimist. Toetava otstarbe häiringud elanike tervisele ja heaolule ning ruumile, sh suurenevad transpordivood, müra jms peavad olema väheolulised;
- Juurdepääsude kavandamisel tuleb esmajärjekorras leida võimalus kasutada olemasolevaid teid ja taristut;
- Parkimine tuleb lahendada omal kinnistul;
- Enam kui 2 ha suuruse väikeelamu maa-ala elamukruntideks jagamisel on linnal õigus nõuda vähemalt 10% ulatuses planeeritavast maast piirkonda teenindavaks haljasalaks;
- Uute elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb need siduda olemaoslevate jalg- ja jalgrattateede võrgustikuga;



- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub reoveekogumisalal;
- Hoone teenindamiseks kavandatavad trepid ja pandused ei tohi reeglina asuda tänavamaal. Samuti ei tohi väravad avaneda tänavamaale selliselt, et see takistab pikisuunalist liiklust (sh jalg – ja jalgrattaliiklust).
- Detailplaneeringus näha ette nõuetekohane ruumivajadus taristu paigaldamiseks.
- Maalisse piirkonda kavandatavale maaüksusele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt ning tagada tuleb nõuetekohane veevarustus ja kanalisatsioon.
- Elamukruntide rajamisel täielikult või osaliselt metsaga alale tuleb säilitada vähemalt 30% metsast, et säilitada looduslikku ilmet ning mitmekesisust.
- Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv universaalne ning kasutajakeskne disain, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses ning liikumisvõimalustega elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.
- Juhul, kui elamu või abihoone planeeritakse kruntide vahepiirile, peab selleks olema naabrite kirjalik nõusolek. Üldjuhul tuleb planeerida uusehitised 4 m kaugusele vahepiirist.

3.7.2. Korterelamu maa-ala (EK)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE - 30%	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Korterelamu maa-ala	Ärihoone maa-ala Ühiskondliku hoone maa-ala Puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala Haljasala ja parkmetsa maa-ala Aianduse maa-ala	kolme või enama korteriga elamu

Korterelamu maa-alal on lubatud:

- Kolme või enama korteriga korterelamud.
- Kõrvalotstarbena hoolekandeaustuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned ning garaažid kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda;
- Hoolekandeaustuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, haigla-, ravi-, spordihoonete kavandamisel



kõrvalotstarbena korterelamu maa-alale, peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe toimimist;

- Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad ehitised, sh korterelamuid teenindavad tehnorajatised.

TINGIMUSED


- Korterehamute kavandamisel peab hoone juurde kuuluvale katastriüksusele mahtuma hoonet teenindav jäätmemajandus, parkimine, mänguväljak, haljasala jms vajalikud objektid ja rajatised;
- Juurdepääsude kavandamisel kasutada ennekõike olemasolevaid teid ja taristut. Uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega;
- Uue korterelamu kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahele, et tagada privaatsus;
- Elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga;
- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub reoveekogumisalal. Perspektiivsel reoveekogumisalal tuleb trassid rajada viisil, mis võimaldab ühendamist ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga vastavate liitumispunktide valmimisel.
- Toetava juhtotstarbe jaoks võib moodustada iseseisva krundi üldplaneeringus kujutatud juhtotstarbega ala sees;
- Kõik hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskustega inimestele ning eriotstarbelistele sõidukitele ja tehnikale, jalgteede ja rattateede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni;
- Enam kui 2 ha suuruse korterelamu maa-alade planeerimisel on linnal õigus nõuda vähemalt 10% ulatuses planeeritavast maast piirkonda teenindavaks haljasalaks;
- Uute kortermajade kavandamisel tuleb soodustada poolavalike hoovialade teket, sh sidudes uued kortermajad väljakujunenud liikumisradadega ja kohalike puhkealadega;
- Hoone teenindamiseks kavandatavad trepid ja pandused ei tohi reeglina asuda tänavamaal. Samuti ei tohi väravad avaneda tänavamaale selliselt, et see takistab pikisuunalist liiklust (sh jalg- ja jalgrattateedel);
- Uute korterelamute kavandamisel tuleb normatiivne parkimine lahendada omal kinnistul. Kaalutletud otsusel võib tiheda;

Haljastusprotsent

- Rohelise võrgustiku toimimiseks peab haljastatud ala üldjuhul olema vähemalt 40% krundi või kvartali (kui kvartalis moodustub ühine avalik või poolavalik roheala) pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab üldjuhul olema vähemalt 25%. Korterehamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa üldjuhul olema suurem kui kõvakattega ala. Hoonete alune maapealne pind ei kuulu kõvakattega ega haljastatava ala sisse;
- Rajatiste pinnale (katusele, kõrgendile) rajatud haljastust ei loeta haljasalaks kuid seda võib arvestada haljasala toetava elemendina.



3.7.3. Hooajalise elamu ja aianduse maa-ala (ES)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE, 25% hoonestatava maa-ala hoonestuse brutopinnast	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Hooajalise elamu ja aianduse maa-ala	Ühiskondliku hoone maa-ala Haljasala ja parkmetsa maa-ala Parkimisehitise maa-ala	suvila aiamaja aiandussaaduste oma tarbeks kasvatamine

Hooajalise elamu ja aianduse maa-ala on määratud jõhvi linna sees asuvatele aiandusühistute aladele.

Hooajalise elamu ja aianduse maa-alal on lubatud:


- Hooajalise suunitlusega, kuni 60 m² suvila eesmärgil kasutavad elamud;
- Kuni 20m² abihoone (kuur, varjualune, kasvuhoone jm) ehitamiseks;
- Põllumajandussaaduste oma tarbeks kasvatamine;
- Suvilapiirkonna ja aiandusmaa esmaseks teenindamiseks vajalikud ühiskondlikud hooned;

TINGIMUSED

- Aladele, kus on suurem arengusurve aastaringse elamine loomiseks tuleb tagada nõuetekohane juurdepääs pääste – ja teistele teenindavatele sõidukitele;
- Jäätmete liigiti kogumise suurendamiseks aiandusühistute piirkonnas tuleb kaaluda kokkukandepunktide rajamist;
- Arvestades arengusuunda, et linnalise asustuse tihendamiseks võimaldaks osade piirkondade aianduskruntide suurused ning paiknemine aianduskrunte võtta kasutusele aastaringseks elamiseks, on pikas perspektiivis alale mõistlik ette näha ühtsed vee- ja kanalisatsioonivõrgud;
- Infrastruktuuri võrkude väljaehitamiseks eelistada alasid, kus on suurem surve aastaringseks kasutuseks ja alasid kus juba paikneb alalisi elanikke.
- Hooajalise elamu maa-alale elamumaa krundi miinimumsuuruse (600m²) tingimuste tagamisel aastaringse elamu detailplaneeringuga kavandamisel ei ole sobivate tingimuste täitmisel tegemist üldplaneeringu muutmisega.
- Parkimine tuleb lahendada omal kinnistul;



3.7.4. Äri maa-ala (Ä)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE, 25% hoonestatava maa-ala hoonestuse brutopinnast	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Äri maa-ala	Ühiskondliku hoone maa-ala Haljasala ja parkmetsa maa-ala Puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala Parkimisehitise maa-ala	Majutus-, toitlustus-, kaubandus-,büroo- ,teenindus- ,meelelahutus-, spordi- ja väiketootmishooned.

Äri maa-alal on lubatud:

- Majutushooned: hotell, motell, külalistemaja, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone, hostel, muu lühiajalise majutuse hoone.
- Toitlustushooned: restoran, kohvik, baar, söökla, muu toitlustushoone.
- Büroohooned.
- Kaubandushooned: kiosk, oksjoni-, turu- või näitusehall, muu kaubandushoone.
- Teenindushooned: ilu- ja isikuteenuste-, sõidukite teeninduse-, muu teenindushoone.
- Meelelahutushooned: teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide-, klubi, rahvamaja, tantsusaal, diskoteek, ööklubi, kasiino, loomaaia või botaanikaia-, muu meelelahutushoone.
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone.
- Väiketootmis- ja väikelao hooned: mis ei põhjusta naaberaladele häiringuid (sh müra, transpordivood, välisõhu saastamine, lõhnaäiringud) ning mis toetavad maa sihtotstarbelist kasutamist.

TINGIMUSED ÄRI MAA-ALAL

- Üldplaneeringuga kavandatud äri maa-ala juhtotstarbega alad tuleb arendada eelisjärjekorras nende alade ees, kus vastavat juhtotstarvet pole määratud;
- Ärimaa juhtotstarbega maa-alale ei ole üldjuhul eelistatud elamufunktsioon;
- Igapäevaselt külastatavad äri- ja teenindusasutused kavandada asulatesse, kus on mugavam juurdepääs ning tihedamalt elanikke;
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv inim mõõtmeline avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruum jm;
- Keskkonnahäiringuid (õhusaastet, müra, ja vibratsiooni ning ohtu suurendav) põhjustav äri-, kaubandus- või väiketootmistegevus kavandada väljapoole kompaktse hoonestusega piirkondi ning elamutest, ühiskondlikest hoonetest, tervishoiuasutustest, laste- ja õppeasutustest ning rekreatiivsetest tegevustest piisavasse kaugusesse;
- Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, häiringute vms eest, on soovitatav jätta piisava laiusega puhverala (nt haljasriba) või rajada häiringu levikut takistav piire. Eelistada piirde rajamist häiringut põhjustava objekti piiridesse, va. juhul kui häiringut põhjustav objekt/tegevus on rajatud varem;




- Müratekitavad tegevused, mille lähedusse jääb elamualasid või ühiskondlikke objekte, tuleb tegevus teostada nende suhtes teisel pool ärihoonet, et suunata müra pigem ala sisse. Samuti tuleb suunaga neist eemale (ärimaa sisse) paigutada müratekitavad seadmed ja süsteemid;
- Juurdepääsud kavandada avalikena ning teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede rajamise vajadusega;
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, buss, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele. Eelistada jätkusuutlikke liikumisviise toetavaid lahendusi autokasutuse ees (jalgsi lähenemine, bussi- ja jalrattaparklad). Teenus, mis eeldab et seda külastatakse bussitranspordiga, eelistada busside parkla ligipääsetavust ja kasutatavust autode parkimislahenduste ees (bussi pöörderaadiused, jalutusteed bussiparklast teenuseni).
- Äritegevusega seotud regulaarsed transpordivood tuleb üldjuhul suunata elamu-, puhke- ja ühiskondlike hoonete aladest mööda neid läbimata. Juhul kui antud alade läbimine on möödapääsmatu, tuleb võimalike häiringute leevendamiseks regulaarseid transpordivoogusid ajatada väiksema häiringuga perioodile koos liiklust rahustavate elementidega.
- Uute ärialade liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik, kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.
- Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused);

SUUNISED EHITUSTINGIMUSTE VÄLJASTAMISEKS	
Krundi min suurus Hoonete max arv	<ul style="list-style-type: none"> • Üldplaneeringuga ei määrata krundi miinimumsuurust, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal. • Miinimumsuuruse lubamise eelduseks on, et kavandatav tegevus mahub oma ruumiliste vajadustega (s.h vajalik parkimine ja haljastus) krundile ära.
Max ehitisealune pind	<ul style="list-style-type: none"> • JÕHVI LINNAS - 70% planeeritavast alast. • TAMMIKU ALEVIKUS JM. HAJAASUSTUSES – Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
Hoonete max kõrgus	<ul style="list-style-type: none"> • Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
Haljastus	<ul style="list-style-type: none"> • Haljastuse osakaal krundi pindalast peab olema vähemalt 40%, sh kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 10%. • Ärihoonetele, mille mõjusid ümbritsevale keskkonnale (nt visuaalseid mõjusid või lõhnahäiringut vm) on vaja leevendada, tuleb vähemalt 15% planeeritavast maa-alast kavandada kõrghaljastusega. • Muudel juhtudel üldplaneeringuga täpsemat haljastusprotsenti ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga, mis määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal omavalitsuse kaalutlusotsusena.



3.7.5. Segafunktsiooni maa-ala (S)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala Korterelamu maa-ala Ühiskondliku hoone maa-ala Puhke- ja haljasala maa-ala	Segafunktsiooni maa-ala juhtotstarbeid võib omavahel kombineerida.	Vt lubatud juhtotstarvete <i>Maakasutuse juhtotstarvete ptk</i>

Segafunktsiooniga maa-ala on paindlikuma maakasutusega ala, kuhu võib kavandada korterelamuid, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikke hooned, puhkealasid ning teid ja väljakuid.

Linnaehituslikult olulistes piirkondades on segafunktsiooniga maa-alale tulenevalt asukoha eripärast määratud täiendavad tingimused. Vt pt 3.3.1

Üldised tingimused:


- Segafunktsiooniga alale ei ole lubatud kavandada tootmis- ja laohooneid, hoidlaid, põllumajanduse-, puidu ladustamise ja töötlemise hooneid, sest neid tegevusi ei ole häiriva mõju tõttu võimalik teiste otstarvetega kombineerida;
- Uute hoonete rajamisel lähtuda ümbritsevate hoonete mahtudest ning tagada sujuv üleminek või sobivus piirkonda;
- Hoone kavandamisel tagada seda ümbritseval alal kvaliteetne ja hästi toimiv inimhõõtmeline avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruum jm;
- Uue avaliku funktsiooniga hoone kavandamisel kaaluda parima arhitektuurilahenduse leidmiseks *arhitektuurikonkursi läbiviimist*;
- Segafunktsiooniga maa-alade kavandamisel tuleb arvestada selle kättesaadavusega kasutajatele läbi erinevate liikumisviiside (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada tuleb lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.

TINGIMUSED SEGAFUNKTSIOONIGA MAA-ALAL

- Segafunktsiooniga alale ei või kavandada tootmis- ja laohooneid, hoidlaid, põllumajanduse-, puidu ladustamise ja töötlemise-, jahi- ja kalamajandushooneid, sest neid tegevusi ei ole häiriva mõju tõttu võimalik teiste otstarvetega kombineerida;

- Segafunktsiooniga maa-ala kavandamisel tuleb tagada inimõõtmeline ja sidus avalik ruum, mis arvestab kvaliteetse ruumi põhimõtetega¹⁶;
- Segafunktsiooniga maa-alade kavandamisel tuleb arvestada selle kättesaadavusega kasutajatele läbi erinevate liikumisviiside (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust
- Segahoonestusalal peab planeeritud krundi pindalast **vähemalt 20% moodustama haljasala.**

3.7.6. Ühiskondliku hoone maa-ala (A)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Ühiskondliku hoone maa-ala	Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala; puhke-, virgestus- ja haljasala maa.	sotsiaalhoolekande-, valitsus- ja ameti-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiasutuse, ühiselamu hooned.

Ühiskondliku hoone maa-ala on sotsiaalhoolekande-, valitsus- ja ameti-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiasutuse, ühiselamu maa-ala. Täiendavalt on lubatud ühiskondlikku maa-ala teenindavad ehitised.

Ühiskondliku hoone maa-alal on lubatud:

- Hoolekandeadasutuse hooned: päevakeskus, tugikodu, varjupaik, lastekodu, noortekodu, üldhooledekodu, koolkodu, sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus, erihooledekodu või muu hoolekandeadasutus;
- Ühiselamud üliõpilastele või õpilastele jt sotsiaalsetele gruppidele;
- Muuseum, kunstigalerii, raamatukogu, arhiiv, rahvamaja, külakeskus;
- Haridus- ja teadushooned: koolieelne lasteasutus (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-algkool), põhikooli- või gümnaasiumi-, kutseõppeasutuse-, ülikooli-, rakenduskõrgkooli õppehoone, teadus- ja metoodikaasutuse hoone, muu haridus- või teadushoone;
- Haiglad ja muud ravihooned: haigla, ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, sanatoorium, spaa, veterinaarkliinik, muu tervishoiuhoone;
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone;
- Kultus- ja tavandihooned: kirik, katedraal, mošee, sünagoog, palvemaja, kabel või muu kultushoone, krematoorium;

¹⁶ Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted /Ruumiloome ekspertrühm

- Kohaliku omavalitsuse või riigiasutuse büroo- ja administratiivhoone;
- Muid piirkonda teenindavad ning sinna sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised.

ÜHISKONDLIKU HOONE MAA-ALA TINGIMUSED

- Ühiskondlike hoonete kavandamisel arvestada selle kättesaadavusega erinevate liikumisviisidega (nt buss, sõiduauto, jalgratas) kasutajatele. Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust;
- Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme ja materjalikasutusega hooned ja rajatisi;
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruum jm;
- Koolid kavandatakse piisavasse kaugusesse olulist ruumilist mõju avaldavatest teedest ja ettevõtetest. Koolid peavad olema varustatud spordirajatiste ning puhke- ja mänguväljakutega.

3.7.7. Tootmise maa-ala (T)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Tootmise maa-ala	Ärimaa-ala	Tööstus- ja tootmishooned, hoidlad, laohooned

Tootmise maa-alal on lubatud erinevad tootmis-, laohooned või rajatised, hoidlad, põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned või rajatised ning neid teenindavad ehitised. Lisaks on lubatud kavandada tehno- jm eriehitisi, mis piirkonda sobituvad.


TINGIMUSED

Tootmise maa-alal on lubatud:

- Tootmishooned: maavarade kaevandamise ja töötlemise-, energeetikatööstuse-, keemiatööstuse-, toiduainetetööstuse-, ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse-, kergetööstuse-, puidutööstuse-, masina- ja seadmetööstuse-, muu tootmishoone;
- Hoidlad ja laohooned: toiduainete lao-, vedelkütuse-, küttegaasi- jm terminali hoidla-, kül- jm laohoone;
- Põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned: loomakasvatus-, sh karuslooma- või linnukasvatushoone, teraviljakuivati, loomasööda-, mineraalväetiste või taimekaitsevahendite hoidla, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone;
- Tootmise maa-alale võib lisaks kavandada muud tootmist teenindavad ning piirkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnovõrkudega seotud ehitised ja erihooned (nt jäätmekäitlus-, veepuhastusjaamahoone jm).

- Tootmise maa-alal katastriüksuse moodustamisel või olemasoleva tootmistegevuse laiendamisel peavad tootmistegevuseks vajalikud hooned koos tootmistegevusest lähtuvate kujade ja võimalike piirangutega jääma katastriüksuse piiresse;
- Iga uue arenduse korral või olemasoleva tegevuse muutmisel, millega võib kaasneda välisõhu saastamine, lõhnahäiringud või müra, tuleb enne tegevuse lubamist juhtumipõhiselt koostada eelhindang mõju olulisuse väljaselgitamiseks;
- Elamualade ja puhkealadega piirnevad müratekitavad tegevused tuleb teostada elamute ja puhkealade suhtes teisel pool tootmishoonet, et suunata müra pigem tootmisala sisse;
- Arvestada müra- ja saastetundlike hoonete ja alade (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad jms) paiknemisega lähinaabruses. Nendega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada olulisi häiringuid põhjustavaid tegevusi;
- Müratõkke ja kaitsehaljastus tuleb üldjuhul rajada häiringut põhjustava objekti piiridesse. Kaitsehaljastus peab efekti omamiseks olema vähemalt 30-50 m laiune, soovitatavalt veelgi enam;
- Tootmistegevusega seotud veokite vms raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada tundlikest aladest mööda, ilma neid läbimata.

3.7.8. Puhke-, virgestus- ja haljasmaa ala (P)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Puhke-, virgestus- ja haljasmaa ala	Ühiskondliku hoone maa-ala.	Külaplatsid, terviserajad, pargid, poollooduslikud maastikud, haljasala maad.


TINGIMUSED

- Täiendavalt on lubatud puhke ja looduslikku maa-ala teenindavad ehitised.
- Keskkonnahäiringuid nagu müra, vibratsioon vms tekitavate eriotstarbeliste spordirajatiste (nt motoringrada, krossirada, lasketiir vms) kavandamiseks tuleb koostada müra-, vibratsiooni- või visuaalse mõju analüüs ning näha ette leevendavad meetmed;
- Puhke- ja virgestus maa-ala tuleb ühendada jalg- ja jalgrattateedega;
- Ala arendamisel tuleb tagada kvaliteetne ja kõikide vanusegruppide ning inimeste erivajadusi arvestav avalik ruum;
- Mootorsõidukite liiklemiseks vajalikud juurdepääsud on lubatud üksnes pargi ja haljasala või sellel olemasoleva hoone teenindamiseks;
- Ehitiste maastikku paigutamisel arvestada maksimaalselt olemasolevate maastikuliste tingimuste ja väärtustega ning olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega.
- Äri vm. kaubandushoone hoone maa-ala toetava otstarbena on lubatud, kui see toetab puhke- ja rekreatsiooni tegevusi;
- Alale on lubatud kavandada väiksemahulisi puhkeotstarbelisi ehitisi ja rajatisi, sh kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavaid hooneid;



- Haljasala ja parkmetsa maa-ala tuleb ühendada puisteede, pargisiilude või mänguväljakute, spordiplatsidega ning jalg- ja rattateedega ühtseks rohealade võrguks;
- Alade kasutamine puhkeotstarbelisel eesmärgil ei tohi kahjustada looduskaitsete väärtusi;
- Raietegevuse kavandamisel peavad alade puhkeotstarbeliseks kasutuseks vajalikud funktsioonid säilima. Näiteks, kui ala läbivad terviserajad, ei tohi raiet kavandada selliselt, et need lõikaksid terviserajad läbi ning nende edasine kasutus muutuks võimatuks.

3.7.9. Riigikaitse maa-ala (R)


	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Riigikaitse maa-ala	Puudub	Riigikaitse maa-ala teenindavad ehitised

Üleriigilise tähtsusega riigikaitse, piirivalve, korrakaitse ja päästeteenistuse ehitiste maa-ala. Alale võib kavandada sõjaväeosa, kaitsejõudude asutust, riigikaitse harjutusväljakut, väljaõppeala, kinnipidamiskohta, päästeteenistuse, korrakaitse või riigikaitse seonduvat hoonet või ehitist. Täiendavalt on lubatud riigikaitse maa-ala teenindavad ehitised.

TINGIMUSED

Kõik kavandatavad tegevused riigikaitse maa-alal, millega võib kaasuda vahetu mõju seda ümbritsevale maa-alale tuleb kooskõlastada omavalitsusega.

3.7.10. Kalmistu maa-ala (K)


	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Kalmistu maa-ala	Liiklus- ja ühiskondliku hoone maa-ala	Matmisega seotud maa-ala

Kalmistu ja matmisega seotud maa-ala, kuhu on lubatud rajada kalmistu jaoks vajalikke ehitisi (näiteks kabel, tavandihoone, krematoorium). Tegu on toimivate kalmistutega. Täiendavalt on lubatud kalmistu maa-ala teenindavad ehitised.

TINGIMUSED

- Olemasoleva kalmistu ümber tuleb säilitada ning uutele kavandada vöönd, võimalusel kõrghaljastusega, et tagada tingimused kalmistu häirimatuks kasutamiseks. Sinna vööndi on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib oluliselt häirida kalmistu rahu.
- Kalmistu laiendamisel või uue kalmistu rajamisel tuleb lähtuda kalmistuseaduses sätestatust.

3.7.11. Liikluse maa-ala (L)

	JUHTOTSTARVE	TOETAV OTSTARVE	EHITISE KASUTAMISE OTSTARVE
	Liikluse maa-ala	<i>puudub</i>	maanteed, teed ja tänavad, raudtee jalg- ja rattatee sillad, estakaadid, tunnelid tee juurde kuuluv parkla ühissõiduki peatumiseks ettenähtud ala torujuhtmed, side ja elektriliinid muu teerajatis

Liikluse maa-alal on lubatud liiklemiseks ja transpordiks vajalikud rajatised koos maa-alaga, mis on vajalik nende ohutuse tagamiseks ja rajatiste korrashoiuks, sh sõiduteed, tee perved, jalg- ning jalgrattateed, raudtee jms.

Liikluse maale võib kavandada ühiskondlikke ehitisi juhul kui need toetavad liiklusmaa eesmärgipärast kasutamist.

4. Väärtused ja piirangud

Joonis 2 - Väärtused ja piirangud.

Kultuuripärandi ja loodusressursside kaitse on Eesti riigi põhiseaduslik ülesanne, mille väärtustamine ja säilitamine on kogu ühiskonna ühine kohustus. Väärtuslikud alad hõlmavad kultuuri- ja looduskeskkonnaga seotud objekte, mida üldplaneeringu raames on esile tõstetud ja väärtustatud. Nende säilitamise üks eesmärk on käsitleda väärtuslikku pärandit piirkondliku konkurentsieelise ja majanduse edendajana.

Väärtuslike alade ja objektide säilitamiseks on seatud maakasutusele ja ehitustegevusele piirangud. Need tulenevad kehtivatest õigusaktidest, kõrgema tasandi planeeringutest või üldplaneeringuga määratud täiendavatest tingimustest.

Objektide nimekiri on toodud üldplaneeringu lisa 2 – ülevaade vallast. Üldplaneering kajastab väärtuste ja piirangute hetkeseisu, kuid ajakohane info asub riiklikes andmebaasides, nagu EELIS, Maa- ja Ruumiareti geoportaal, või teistes kehtivates allikates.

ÜLDISED TINGIMUSED KULTUURIPÄRANDILE

Kõik kultuuri- ja ehituspärandi säilitamisega seotud väärtuslikud alad ning objektid on määratud avalikust huvist lähtuvalt. Need tingimused rakenduvad kultuurimälestistele, XX sajandi arhitektuuripärandile, maaehituspärandile, miljööväärtuslikele aladele, pärandkultuuri objektidele, täiendavatele kultuuriloolistele objektidele jm.

- Võimalusel säilitada väärtuslik objekt või ala olemasoleval kujul või taastada selle algne kuju ning leida sobilik kasutusviis. Hoone puhul säilitada või taastada algne välisilme. Tagada objektide hea seisukord ning väärtustada neid kohaliku kultuuripärandina.
- Ajalooliselt kujunenud asustusala tuleb võimalusel säilitada koos nende juurde kuuluvate elementidega.
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga, olemasolevaid väärtusi rikkumata. Väärtuslikul alal või ala läheduses uut hoonestust kavandades lähtuda olemasoleva krundi suuruselt, hoonestuse arhitektuuri-elementidest ja struktuurist.
- Uushoonestuse või muude ruumilist mõju omavate tegevuste kavandamisel lähialal, arvestada vaadete säilimisega väärtuslikule objektile, et tagada nende vaadeldavus.
- Väärtuslike objektide ja alade juurde tagada võimalusel avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik neid piirkondi külastada.
- Väärtustada ka väljaspool väärtuslike maastikke paiknevaid maastikke, sest nendel on tähtis roll piirkondliku ja kohaliku kultuuri kujunemises. Lisaks traditsioonilistele külamaastikele tuleb tähelepanu pöörata ka (linnalistele) asulatele ning külakeskustele. Inimene tunneb ennast paremini läbimõeldud, korrastatud ja meeldivas keskkonnas ning see võib saada mõnelgi puhul argumendiks elukoha valikul ja tuua piirkonda juurde uusi elanikke. Seega tuleb asumites ja külakeskustes tagada kõrge arhitektuursete ja ruumiliste lahenduste kvaliteet.
- Tegevuste kavandamisel endiste mõisakeskuste alal (peamõisad, kõrvalmõisad, karjamõisad, rüütlimõisad), arvestada seal alles olevate väärtuslike parkide, kalmistute ning ajalooliste ehitistega (sh puidust ja kivist hoonete jäänused ning müürid, kivisillutisega teed jm), mis ei ole kultuurimälestised.



4.1. Kultuurimälestis

Kultuurimälestis on kultuuripärandisse kuuluv ajaloolise, etnograafilise, linnaehitusliku, teadusliku, kunstilise, arhitektuurse, usundiloolise või muu kultuurilise väärtusega objekt, mida peetakse vajalikuks säilitada tulevastele põlvkondadele. Eestis on kultuurimälestis muinsuskaitseaduse järgi riigi kaitse all olev kinnis- või vallasmälestis või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm. Riikliku kaitse all olevate kultuurimälestiste kaitset reguleerib muinsuskaitseadus.

Kultuurimälestised näitavad piirkonna ja kultuurimaastiku ajaloolist mitmekesisust, mistõttu tuleb edasises tegevuses (detailplaneeringu koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel) lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga.

Kultuurimälestistega seonduvad ehitus- ja kasutustingimused on sätestatud eelkõige muinsuskaitse- ja planeerimisseaduses. Mälestiste ajakohane info kajastub kultuurimälestiste registris.

TINGIMUSED

- Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mis aitab tagada mälestise säilimist ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas. Kui kinnismälestise juurde või kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb kavandatav tegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

4.2. Arheoloogiapärand

Arvestades, et arheoloogide, hobiotsijate ja koduloohuviliste tegevuse tulemusel avastatakse igal aastal uusi arheoloogilisi paiku, mida ei jõuta piisavalt kiiresti kaitse alla võtta, on oluline kehtestada meetmed arheoloogiapärandi säilitamiseks. Kaeve- ja ehitustöödel tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka mälestiste ja nende kaitsevööndi välistel aladel. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama ja sellest teatama Muinsuskaitseametile.

Muinsuskaitseameti info põhjal on üldplaneeringu väärtuste ja piirangute kaardil kajastatud arheoloogiaturundlikud alad, mis aitavad vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski ehitustegevuse kavandamisel nendes piirkondades. Lisaks on arheoloogiaturundlike alade ajakohane teave kättesaadav Muinsuskaitseameti veebirakenduses, pakkudes planeerimisprotsessis täiendavat tuge.

TINGIMUSED

- KMH kohustusega tegevuste kavandamisel kogu valla territooriumil (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) tuleb arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus eelnevalt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
- Prognoositud arheoloogiaturundlikel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
 - algatatakse detailplaneeringut;
 - kaevanduse või ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m².
- Arheoloogiaturundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tuleb teostada muinsuskaitseaduses ette nähtud tegevused arheoloogiapärandi kaitseks.
- Arheoloogiaturundlikel aladel, kus uute arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus võib olla suurem, ning aladel, kuhu ei ulatu mälestis või selle kaitsevöönd, tuleb ehitus- ja kaevetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Seetõttu tuleb nendes piirkondades ehitustööde ja ka põlluharimise käigus olla tavalisest tähelepanelikum, et võimalikke leide mitte kahjustada.



- Tegevuste kavandamisel tuleb arvestada, et info arheoloogiatundlike alade kohta on ajas täienev ning edaspidi on Muinsuskaitseametil kavas arheoloogiatundlike alade ajakohast infot kajastada loodavas veebirakenduses.

4.3. XX sajandi arhitektuuripärand

XX sajandi arhitektuur ja ehitatud keskkond määrab suures osas meie tänapäevase füüsilise keskkonna iseloomu: meie asulad on kujunenud sellisteks nagu me neid täna näeme ja kasutame valdavalt möödunud sajandi jooksul. Siia nimekirja kuuluvate objektide eesmärk on väärtustada ja säilitada 1870-1991. a vahemikku kuuluva arhitektuuri paremiku, mis kajastavad tolle aja tehnoloogilisi ja ühiskondlikke protsesse.

XX sajandi arhitektuuripärandi objektide info pärineb kultuurimälestiste registri maakondliku ülevaate analüüsist¹⁷.

TINGIMUSED

- XX sajandi arhitektuuri nimekirja kuuluvate objektide lammutamise soovi korral teha koostööd Muinsuskaitseametiga eesmärgiga anda ametile võimalus kaaluda objekti mälestiseks tunnistamise menetluse algatamise vajadust või kaasata amet mälestiseks tunnistamise ettepaneku saanud objekti edasisse kavandamisse.
- Säilitada või tagada võimalusel XX sajandi arhitektuuripärandi objektide hulka arvatud hoonete hea seisukord ning väärtustada neid kohaliku arhitektuuripärandina;
- Uue katusekatte valikul on väärtuslike, sh XX sajandi arhitektuuripärandi ja maaehituspärandi hoonete puhul soovitatav asjatundjaga konsulteerida ja põhjalikult kaaluda, kas katusekivi profiiliga (punane) plekk-katus (katusekivi imitatsioon) ikka on konkreetsele hoonele miljööväärtuslikust ja arhitektuurilisest aspektist sobiv;
- Tagada objektidele avalik juurdepääs, kui hoone kasutusotstarve seda võimaldab ja omanik on andnud nõusoleku;
- Ajaloolistele hoonetele ja rajatistele on vaja leida väärikas sisu (kasutus), et areng selles osas oleks säästev ja samas jätkusuutlik. Vajalik on tagada väärtuslike hoonete ja rajatiste korrashoidmiseks vajalikud ressursid. See võib vajada riiklikul, maakondlikul ja kohalikul tasandil kokkuleppeid;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega arhitektuuripärandi objektidele ja vaadetega objektidel;
- XX sajandi arhitektuuri nimekirja kuuluvate objektide lammutamise soovi korral teha koostööd Muinsuskaitseametiga.

4.4. Maaehituspärand

Maaehituspärand on väljaspool linnu nii põllumajanduse kui ka muude elualadega tegeleva maarahva loodud ja ehitatud ehitised. Selle vanemasse kihistusse kuuluvad lisaks taluehitistele ka muud külade ja alevike ehitised (nt koolid, vallamajad, seltsi- ehk rahvamajad, kõrtsid, poed, pritsikuurid) ja tööstushooned (nt veskid, meiereid, töökojad).

Jõhvi vallas asub 3 objekti: Edise mõisakool, Jõhvi algkool, Kahula vallakool.

¹⁷ Ida-Virumaa 20. sajandi arhitektuuri inventeerimine. L. Hansar, 2008



TINGIMUSED

- Tagada tuleb maaehituspärandi hulka arvatud hoonete parim võimalik seisukord ning väärtustada neid kohaliku arhitektuuripärandina;
- Uue katusekatte valikul on väärtuslike maaehituspärandi hoonete puhul soovitatav asjatundjaga konsulteerida ja põhjalikult kaaluda, kas katusekivi profiiliga (punane) plekk-katus (katusekivi imitatsioon) ikka on konkreetsele hoonele miljööväärtuslikust ja arhitektuurilisest aspektist sobiv.

4.5. Pärandkultuuri objekt

Jõhvi vallas asub erinevaid pärandkultuuri objekte (Maa-ameti geoportaali ja EELISE info alusel), mis on kajastatud ka üldplaneeringu kihil, et tõsta esile ja väärtustada piirkondlikke ajaloolisi ning kultuurilisi väärtusi. Tegu on valdavalt põliste talukohtadega, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskivide jm. Objektid on säilinud erineval määral.

Need objektid (kui need on säilinud) aitavad väärtustada piirkonna aja- ja kultuurilugu ning luua eeldused matka- ja õpperadade mitmekesistamiseks, turismi arendamiseks, piirkonna koduloo uurimise ergutamiseks jms.

TINGIMUSED

- Planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel, samuti ehitus-, metsa- ja põllumajandustöödel jm inimtegevuse käigus arvestada pärandkultuuri objektidega ning eelistada lahendust, mis ei kahjusta pärandkultuuri objekte.
- Pärandkultuuri objektid, mida ei õnnestu säilitada, tuleb enne lammutamist või likvideerimist dokumenteerida (kirjeldada ja pildistada), et säiliks teave selle ajaloolise objekti kohta. Objekti dokumenteerimise materjalid esitada pärandkultuuriobjektide registri pidajale.
- Säilitada pärandkultuuri objektiga seotud põlispuud. Puude raiumine on põhjendatud kui see on vajalik pärandobjektile vaadete avamiseks või objekti säilitamise tagamiseks.
- Võimalusel tagada avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik pärandkultuuriobjekte külastada.

4.6. Kogukonnaalad ehk KAH alad.

Kogukonnaalad on need osad riigimetsast, mis asuvad asustusüksuse lähedal ja mida kogukonnad aktiivselt kasutavad: käivad seal jalutamas, puhkamas, sportimas. Riigimetsa Majandamise Keskus koostab ühes kohalikus omavalitsuses kõigile kogukonnaaladele korraga planeeritavate tegevuste tervikkava, mille kooskõlastab kohalik omavalitsus. Tervikkava koosneb kogukonnaalade tehtavatest metsatööde plaanidest ja laiemast vaatest riigimetsa kasutusele selles omavalitsuses.

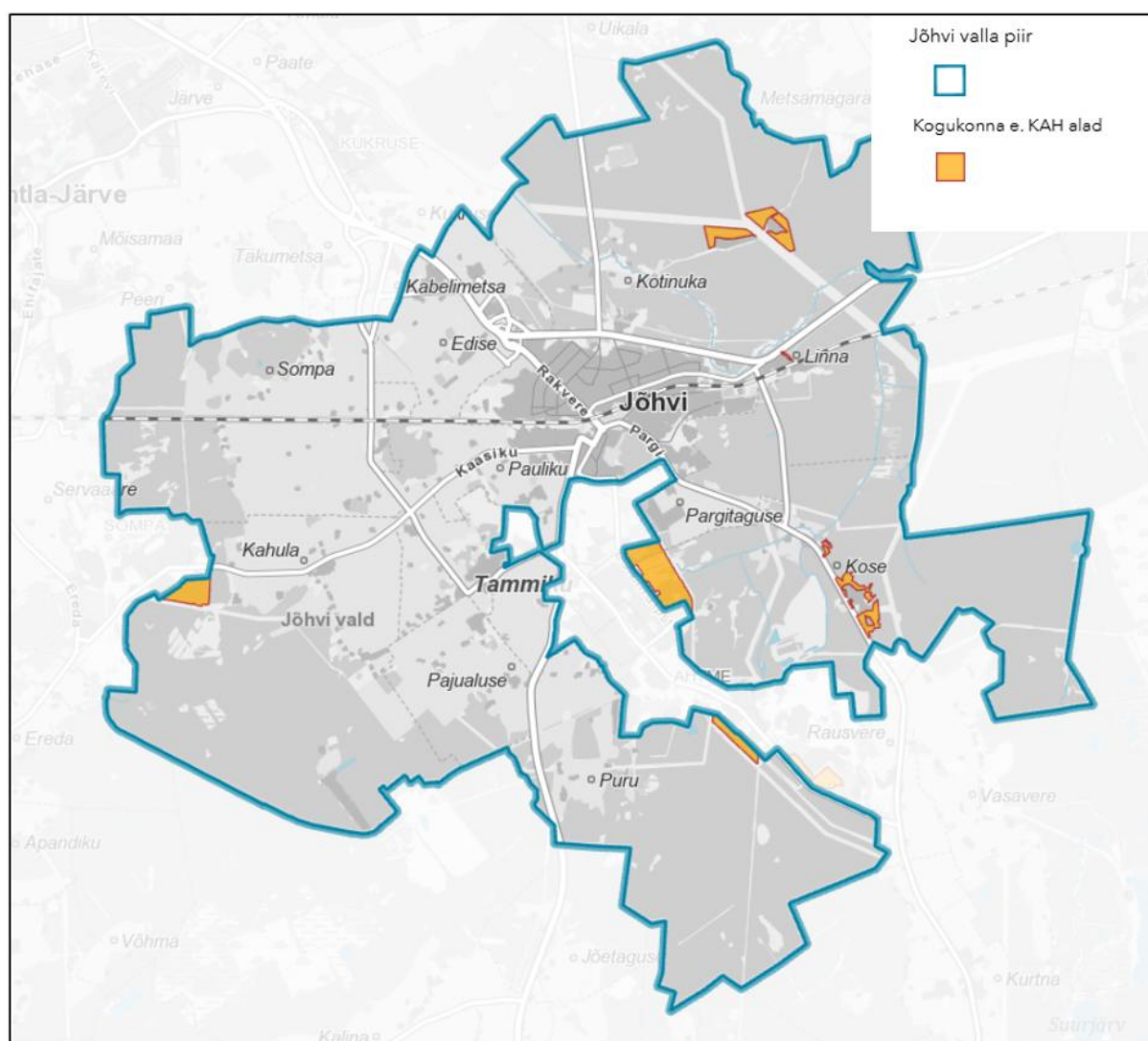
Planeeringulahenduses on määratud järgmised kogukonnaalad (



Tabel 4 ja Joonis 5). Need ei ole planeeringu koostamise ajal muutunud, vaid on samad, mis seni Jõhvi vallas olnud (Maa- ja Ruuiameti RMK kaardirakenduse järgi). Täiendavaid kogukonnaalasid üldplaneeringuga ei ole kavas määrata.

Tabel 4. Kogukonnaalade loetelu

Kogukonnaala nimetus	Pindala, ha
Ahtme-ida	56,3
Vana-Ahtme	12,9
Kose	18,6
Kose-1	1,8
Kotinuka	33,3
Linna küla	0,7
Sompa	22,7
Kokku	146,3



Joonis 5. kogukonnaalad Jõhvi vallas.

4.7. Miljööväärtuslik ala

Miljööväärtuslik ala on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Ala ilme säilitamiseks on määratud tingimused, mis tulenevad piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast.

ÜLDISED TINGIMUSED KÕIKIDEL MILJÖÖVÄÄRTUSLIKEL ALADEL

- Ehitustegevuse kavandamisel miljööväärtuslikul alal on soovitatav lähtuda maksimaalselt ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuri- ja ehitustraditsioonidest (hoonestusviis, ehitusmaterjal, katusekalle, fassaadi viimistlus, arhitektuursed detailid, piirded jms), sh järgida ajaloolist hoonete paigutust, mahtusid, arvu jm. Säilitada piirkonna iseloomulikud hooned ja rajatised, teede- ja radade võrgustik, väärtuslikud maastikulised elemendid, loodusobjektid ja kõrghaljastus;
- Juhul kui hoone tehniline seisukord on avariiline, pöörduakse Muinsuskaitseameti poole, kellega koostöös selgitatakse välja võimalused ja edasised sammud hoone ehitustehnilise seisukorra täpsustamiseks, konserveerimiseks vms. Hoone omanikul tuleb arvestada ehitustehnilise ekspertiisi tellimisega, et selgitada välja hoone konstruktsioonide olukord
- Miljööväärtusega hoonestusala ehitist saab lammutada, kui seda pole võimalik ehitustehnilise ekspertiisi andmetel enam restaureerida. Vajadusel võib vallavalitsus tellida täiendava ekspertiisi.
- Enne 1960. aastat ehitatud hoone lammutamise loa taotlemisel tuleb hoone kohta koostada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstilist osa hoonete kujunemis- ja ehitusloost, fotofikseeringuid, väljavõtteid arhiivi- ja inventariseerimisjoonistest. Hoone lammutamisel suunatakse taaskasutusse materjalid, mida on võimalik kasutada ja mis muidu häviksid.
- Uute hoonete rajamisel tuleb arhitektuurselt arvestada ajalooliste hoonetega. Uued hooned peavad olema miljöösse sobivad;
- Uute hoonete kavandamisel miljööväärtuslikule alale tuleb koostada detailplaneering;
- Fassaadide muudatused (sh akende vahetus, kui muutub akende jaotus) tuleb kooskõlastada vallavalitsusega;
- Kasutada hoonetüübile ja ehitusajale iseloomulikke ja sobilikke ehitus- ja viimistlusmaterjale ning võimaluse korral traditsioonilisi töövõtteid ja tehnoloogiaid. Traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale jälgendavaid materjale (nt plastlaudis, penoplastist detailid, kivikatust imiteeriv katuseplekk, trapetsprofiilplekk, õhekrohv jms) kasutada ei tohi;
- Tagada läbimõeldud ja avalikku ruumi sobiv haljastuse kujundus.
- Tagada vaated piirkonnas olulistele hoonetele ja objektidele.
- Miljööväärtusega hoonestusaladega vahetult piirnevatel aladel peab ehitustegevusel arvestama sujuvat üleminekut miljööväärtusega hoonestusalade mahtudele.
- Tehnoseadmed (sh päikesepaneelid) paigutada hoone ja miljööväärtusliku piirkonna üldilmega sobivalt, võimalusel vältida nende paigutamist avalikult vaadeldavale tänavapoolsele fassaadile.
- Tõkkepuude paigaldamine ei ole lubatud.

Miljööväärtuslikud alad Jõhvi vallas:

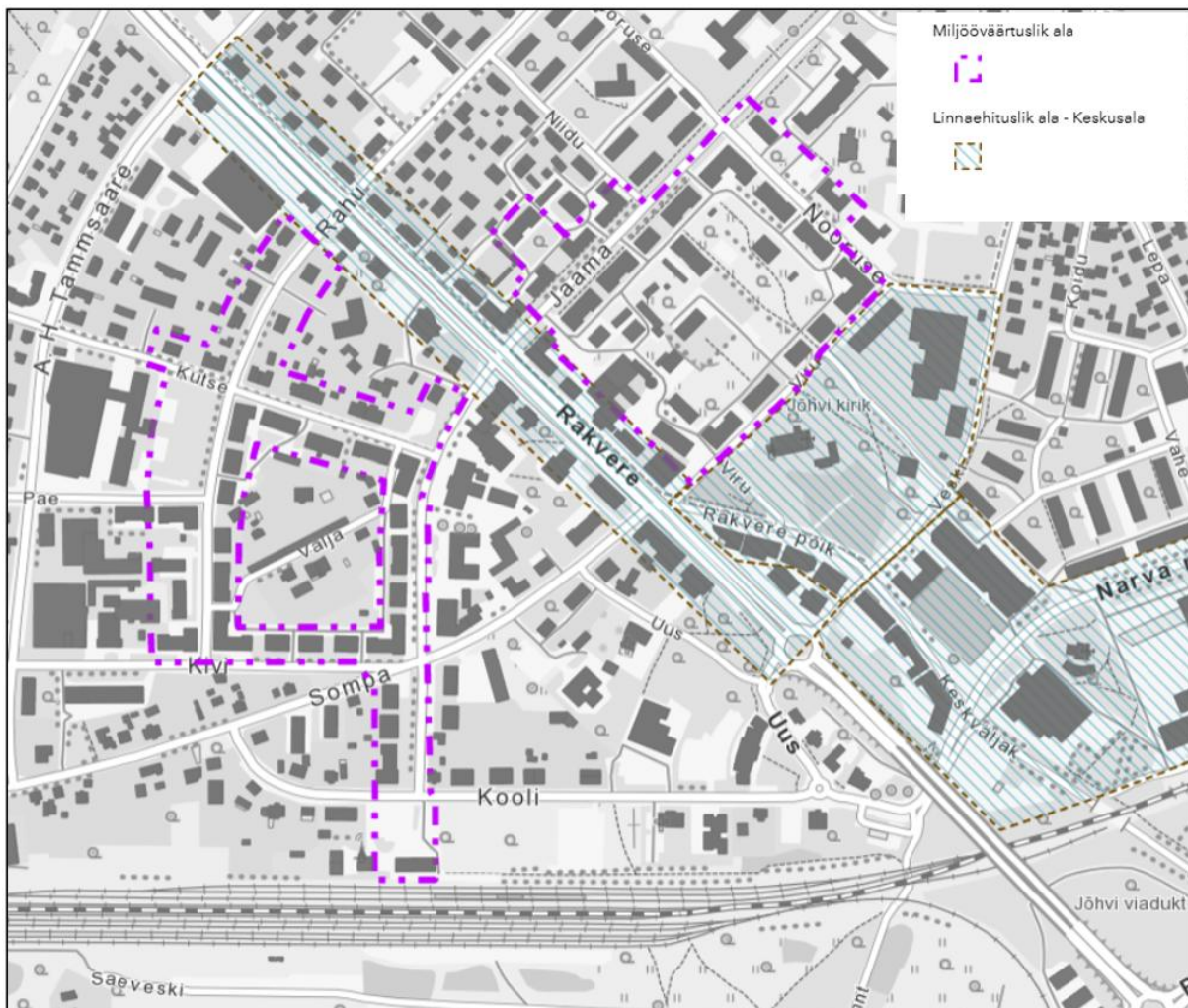
Nendele aladele kehtivad nii eespool esitatud miljööväärtuslike alade üldtingimused kui ka allpool toodud täpsustavad tingimused.



SÕJAJÄRGSED ELAMUKVARTALID (1940-1950) EHK STALINISTLIK HOONESTUSALA

1940.-1950. aastate elamupiirkonna miljööväärtuslikud alad paiknevad Jõhvi linnas Nooruse, Jaama, Rakvere ja Viru tänavate vahelisel alal ning Jaama, Kivi, Rahu ja Kutse tänavate vahelisel alal. Aladel on säilinud ajastule iseloomulikud perimeetrisega kvartalid ning rangelt geomeetriselt tänavavõrk. Paiguti on säilinud ka poolavatud hoovid. Probleemkohtadeks on majade üldine tehniline seisund ja hoonete kasutusest väljalangemine. Samuti on sisehoovid täis ehitatud. Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek olemasoleva Kutse, Kivi, Rahu, Jaama tn miljööväärtusliku kvartali sisehoovi välja arvata miljööväärtuslikust alast. Antud sisehoov on täis ehitatud, suures osas mitte läbipääsetav ning alal puuduvad ajastule ja ülejäänud ümbritsevale hoonestusalale omased tunnused.

Alade väärtuste säilitamise läbivaks raskuspunktiks on ajastule iseloomulike ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine, esiletoomine, hoonete kasutuses hoidmine ning hoonetevaheliste alade korrastamine



Joonis 6. Miljööväärtuslik ala Jõhvi linnas: 1940-1950 aastate sõjajärgsed elamukvartalid.

Täpsustavad lisasuunised detailplaneeringute või projekteerimistingimuste koostamiseks:

- Säilitada tuleb ala algne planeerimisstruktuur, uute tänavate rajamine kvartalitesse ei ole lubatud;
- Olemasolevat perimeetralset hoonestust tuleb säilitada. Kui hoonete taastamine on nende seisundi tõttu ebaotstarbekas, võib erandina üksikuid hooneid asendada. Ala tihendamine on lubatud kasutusest väljalangenud varem hoonestatud aladel. Uued hooned tuleb ehitada

olemasolevatega sarnases mahus (korterelamutel üldjuhul 2-4 korrust) ja tänava äärde väljakujunenud ehitusjoonele;

- Miljööalal asuvad 1940.-50 aastate hooned tuleb säilitada sh selle arhitektuurilaad, ehitus- ja viimistlusmaterjalid ning arhitektuuridetailid. Säilitada või taastada tuleb maju kujundavad iseloomulikud detailid – akende ja uste kuju, asend fassaadil ja seinas, ruudujaotus ja piidelauad;
- Varikatuste ja katusekarniisi kujundus, seinte viimistlusmaterjal, vintskappide suurus ja katuse kuju. Säilitada tuleb verandad, stukkornamendid, metallist kujundatud rõdupiirded, katusefrontoonid jm detailid.
- Kvartalisisesed haljasalad ei kuulu hoonestamisele, tuleb jätta avalikku kasutusse ning tõhustada ala hooldamist. Lammutada tuleb sinna õigusliku aluseta rajatud lagunevad abihooned jt. sobimatud rajatised. Miljööalade kvartalite haljastus tihedus tervikuna peab üldjuhul olema 40%. Selle hulka ei kuulu katuse- ja garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus. Üksiku krundi haljastusprotsent võib muutuda, kui on tagatud keskmiselt 40% kvartalis tervikuna.
- Ala mitmekesise kasutuse suurendamiseks on lubatud lisaks elamufunktsioonile äri, ühiskondlik, puhkefunktsioon. Soodustada tuleb algupäraselt avalikus kasutuses olnud hoonete ja maa-alade avalikku kasutust ning elamuteks ehitatud hoonete algupärase kasutusfunktsiooni jätkamist. Ärifunktsioonina on ettenähtud nii piirkonna elamualasid teenindav äritegevus kui ka ülelinnalise tähtsusega ja turismi soodustav äritegevus, et elavdada linnakeskust;
- Hoonete osalisel või täielikul kasutuselevõtul ärilisel otstarbel on keelatud on kasutada seest valgustatud reklaamtahvleid ja tähti. Kasutatav reklaam peab olema lahendatud viitadena ja majajuhtidena.
- Ehitusõigust tagava uue krundi minimaalne suurus on 3000 m². Olemasolevate korterelamute kruntide jagamine ei ole lubatud;
- Piirded on lubatud korterelamute vahelisel alal kinnistute tänavapoolses ääres. Piiretega ei ole lubatud eraldada kvartalite keskele jäävaid hoove, mis on kavandatud ühiskasutatavate terviklikult kujundatud haljasaladena. Erandina võib piirdeaiaga olla piiratud väikelaste mänguväljak, koerte jalutusplats vms. Ehitus- ja heakorrastustööde käigus tuleb säilitada 1. ja 2. väärtusklassi puud;
- Parkimise tagamine oma krundil on sellel alal suures osas võimatu. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel tuleb lähtuda normist 0.5 parkimiskohta korteri kohta, mis peaks olema tagatud kvartalipõhiselt;
- Nii miljööalal kui sellega vahetult piirneval või sama tänava teisel küljele kavandataval tänavafondil paikneva võimaliku uushoonestuse puhul tuleb krundi asendiplaanilisel kavandamisel, hoone mahtude, sh akende ja hoonete paigutamisel lähtuda miljööväärtusliku ala tingimustest, et säilitada vaateid väärtuslikel tänavälõikudel ning vältida kontrastseid üleminekuid miljööala vahetusläheduses.



EDISE MÕISAKOMPLEKS

Edise mõisa vasall- linnus kuulus keskajal ja uusaja algul Jõhvi kihelkonna kõige suuremate mõisate hulka. Tegemist on kõige vanema mõisaga kogu Ida-Virumaal. Mõisat on esimest korda mainitud 1477a.



Joonis 7. Edise mõisakompleks

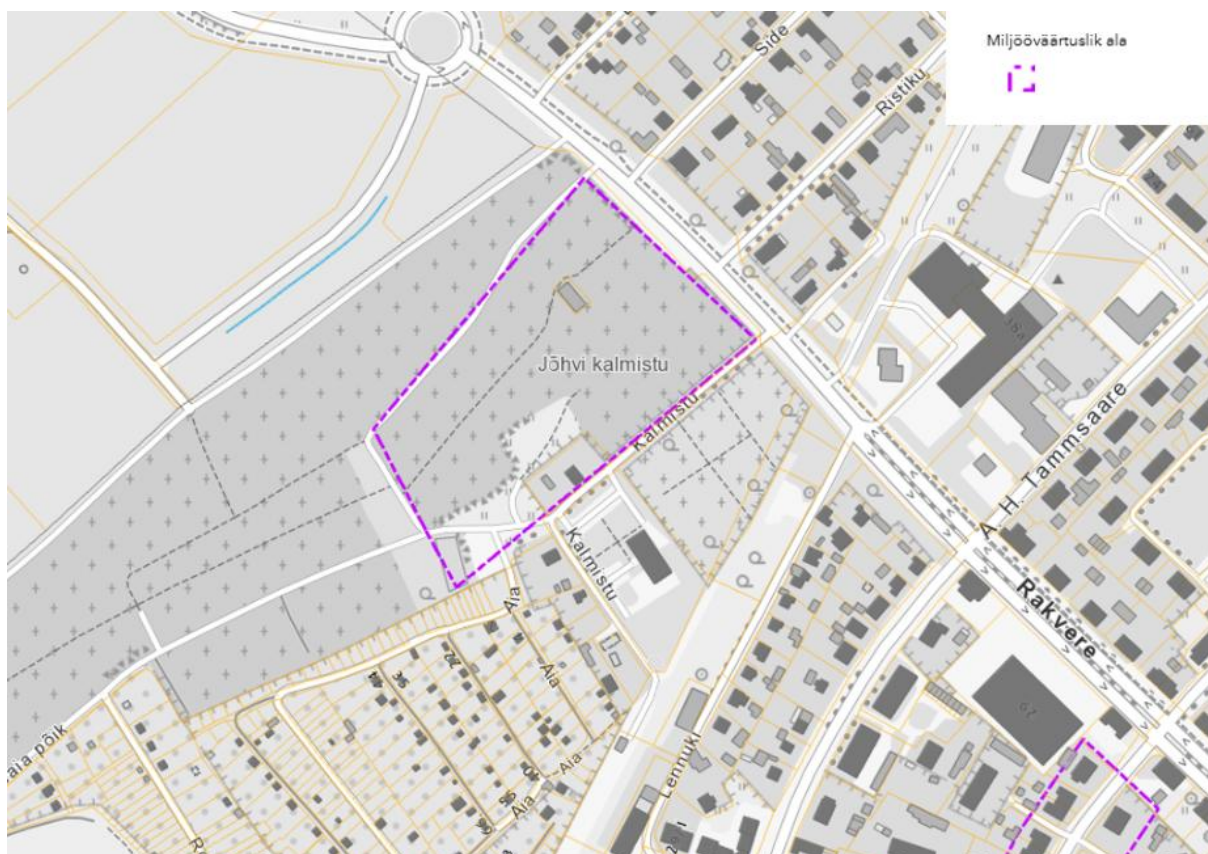
Täpsustavad tingimused alale:

- Hoonestuse maksimaalne kõrgus kuni 9 m maapinnast katuseharjani.
- Hoonestuse katusetüüp: viilkatus, murdkelpkatus, kelpkatus.
- Hoonestuse rajamisel miljööväertusliku ala piirist 50 m lauses vööndis tuleb tagada Edise mõisakompleksi vaadeldavus.
- Keelatud on kasutada seest valgustatud reklaamtahvleid ja tähti. Kasutatav reklaam peab olema lahendatud viitadena ja majajuhtidena. Reklaamid ei tohi üle domineerida mõisakompleksi ajaloolisest arhitektuurist. Korrastatud reklaaminduse saavutamiseks ja visuaalse müra vältimiseks tuleb koostada terviklik viidamajanduse projekt haljastusprojekti koosseisus.
- Mõisakompleksi terviklikuks arendamiseks tuleks lammutada miljöösse mittesobivad nõukogudeaegsed uusehitised.

- Ühtegi allesjäänud olemasolevat mõisa-aegset hoonet või hooneosa ei ole lubatud lammutada

JÕHVI KALMISTU AJALOOLISED KVARTALID

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek uue miljööväärtusliku ala loomiseks Jõhvi kalmistu ajalooliste matmiskvartalite alal. Alal paikneb ka Jõhvi kalmistu kabel mis on pärit 18.-19. sajandist ning mis on kultuurimälestisena riikliku kaitse all (reg nr 13869).



Täpsustavad tingimused alale:

- Alal tuleb järgida omavalitsuse kehtestatud kalmistu kujunduspõhimõtteid lähtuvalt kalmistu muinsuskaitse eritingimustest, vanades matmiskvartalites ajalooliselt väljakujunenud kujundusnõuetest ja kalmistu looduslikust eripäradest.
- Kalmistu miljööväärtusliku ala analüüsis toodud asjakohased tingimused lisada ka kalmistu eeskirja.

MUUD VÄÄRTUSLIKUD HOONED

Olemasolevad väärtuslikud hooned on hooned, millele on omistatud ajalooline, arhitektuuriline, kultuuriline või keskkondlik tähendus ning mis aitavad säilitada piirkonna identiteeti ja pärandit. Jõhvi vallas on välja toodud järgmised väärtuslikud hooned:

- Raudteejaama hoone, Kooli tn 21;
- Eesti Energia Kaevandused AS peahoone, Jaama tn 10;
- Elamu, Kirde tn 1;
- Kogudusemaja, Rakvere tn 6;
- Endise õlletehase territooriumi peahoone koos katlamajaga ning värvavamaja, Veski tn 3;

- Raamatukogu, Rakvere tn 13a;
- Endine muusikakoolihoone (Keskväljak 8);

Ehitustingimused olemasolevatele väärtuslikele hoonetele

- Hoonete proportsioonid, välisviimistlus ja väärtuslikud detailid tuleb säilitada võimalikult autentsena. Hooneosade ja -detailide taastamisel tuleb aluseks võtta algupärane lahendus ja lähtuda hoonest kui tervikust;
- Enne tööde teostamist tuleb koostada fassaadipass koos vajalike joonistega ja tööde kirjeldustega;
- Hoone laiendamisel tuleb korrastada hoone kõik fassaadid. Hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb tagada arhitektuuriväärtuslike objektide ja nende osade säilimine, restaureerimine ja võimalusel ka eksponeerimine;
- Akende ja uste vahetamisel peavad uued olema analoogsed esialgsetega, säilitades materjalid, gabariidid, ruudujaotuse ja profiilid. Hoone täpsem avade suurus ja paiknemine lahendatakse ehitusprojekti koostamisel;
- Enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada Jõhvi vallavalitsusega hoone eskiis;

Uue hoone ehitustingimused väärtusliku hoone asukohas:

- Arvestada tuleb lähiümbruses väljakujunenud hoonestus- ja plaanistruktuuri, sealhulgas ehitusjoont, tihedust, kultuuriväärtuslike hoonete mahtusid ja liigendatust;
- Kaaluda arhitektuurikonkursi läbiviimist;
- Välisviimistluses tuleb kasutada keskkonda sobivaid kvaliteetseid materjale, sealhulgas krohvi, looduskivi, betooni, kvaliteetseid komposiitmaterjale, klaasi jne, abihoonete puhul puitu jms;
- Imiteerivate viimistlusmaterjalide (nt plastprofiil) kasutamine on keelatud;
- Alla 20 m² ehitusaluse pindala ja kuni 5 meetri kõrgusega ehitised (edaspidi väikeehitised), sealhulgas ajutine ehitised tuleb kavandada ümbritsevasse keskkonda sobivalt ja viisil, mis säilitab kõrg- ja madalhaljastuse, tänavate läbitavuse ning ligipääsetavuse;
- Linnaehituslikule tervikule ebatüüpiline väikeehitis (prügimaja, autovarjualune jms) tuleb paigutada asukohta, kus see ei domineeri tänavapildis, ei kahjusta kultuuriväärtusliku hoone konstruktsiooni ja viimistlust ning arvestab õuema eripäradega;

4.8. Kaitstav loodusobjekt

Kaitstavad loodusobjektid on kaitsealad (looduskaitsealad, maastikukaitsealad ja rahvuspargid), hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid. Kaitstavate loodusobjektide eesmärgiks on hoida kõige iseloomulikumat ja väärtuslikumat Eesti looduses.

Kaitstavate loodusobjektide tingimused tulenevad looduskaitseseadusest ja vastavatest kaitse-eeskirjadest, püsielupaikade puhul ka nende kaitse alla võtmise määrustest.

Üldplaneeringu koostamisel on maakasutuse planeerimisel kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitsereežiimiga üldplaneeringu täpsusastmes arvestatud. I, II ja III kaitsekategooria liike ja püsielupaikade kujutatakse üldplaneeringus „tenseeritult“. Erandina ei kujutata I kaitsekategooria liigi ringikujulisi (ehk otseselt LKS § 50 lg-st 2 tulenevaid) püsielupaiku.

Jõhvi vallas asuvad kaitsealad



- Jõhvi linna park ja allee¹⁸;
- Tammiku hietammed;
- Tammiku puiestee, ulatub Kohtla-Järve Ahtme linnaosa linna territooriumile.

Kaitstav looduse üksikobjekt on kaitse alla võetud teadusliku, ajaloolis-kultuurilise või esteetilise väärtusega elus või eluta looduse objekt nagu puu, juga, pank, ahang, rändrahn, koobas, paljand, karst, allikas või nende rühm. Jõhvi vallas on järgmised kaitstavad looduskaitsealused üksikobjektid kaitsevööndiga 50 m (piiranguvöönd):

- Peri rändrahn, Kahula külas;
- Riia-Võhma tamm, Puru külas.

TINGIMUSED

- Kaitstavate loodusobjektide kaitse on tagatud nende kehtiva kaitsekorraga, mis piirab arendusi ja tegevusi kaitstavatel aladel või nõuab nende kooskõlastamist Keskkonnaameti kui kaitstavate alade valitsejaga. Edasiste tegevuste kavandamisel tuleb sellega arvestada.
- Selliste tegevuste kavandamisel, millel on puutumus kaitstava loodusobjektiga, tuleb tuvastada/täpsustada olulise keskkonnamõju esinemise võimalikkus ja vajadusel alatatada KSH/KMH. Silmas tuleb pidada seda, et veerežiimi mõjutamise kaudu või müra ja muude häiringute tõttu võivad mõjud avalduda ka tegevuste puhul, mis ei toimu kaitstava loodusobjekti alal ega vahetult selle piiril.
- Tegevuse kavandamisel tuleb igakordselt täpsustada kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoiualad, kaitstavad liigid, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid) esinemist tegevuse alal ja selle mõjualal, sest EELIS-e ja Keskkonnaregistri andmeid täiendatakse pidevalt. Samuti võidakse muuta kaitstavate loodusobjektide kaitse-eeskirju ja kaitsekorda.
- Tegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et kaitstava loodusobjekti kaitse on tagatud selle kaitsekorraga, mis piirab arendusi ja tegevusi kaitstaval alal või nõuab selle kooskõlastamist Keskkonnaameti kui kaitstava loodusobjekti valitsejaga.

4.9. Vääriselupaik

Vääriselupaigad on metsaseadusest tulenev mõiste – tegu on aladega, kus on suur tõenäosus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemiseks. Nii avalik-õigusliku isiku omandis olevas metsas, riigimetsas kui ka erametsas asuva vääriselupaiga alal on soovitatav vältida maakasutuse muutmist ning uute arenduste kavandamist.

TINGIMUSED

- Tegevuse kavandamisel tuleb igakordselt täpsustada vääriselupaikade esinemist kavandatava tegevuse alal ja selle mõjualal, sest keskkonnaregistri andmeid täiendatakse pidevalt.
- Keskkonnaregistrisse kantud avalik-õigusliku isiku omandis olevas metsas ja riigimetsas asuva vääriselupaiga alal on keelatud raie, va erandkorras tehtav raie ja kujundusraie Keskkonnaameti nõusolekul.

¹⁸ Jõhvi linna pargi ja allee juures on arvestatud kliimaministri 16. septembri 2024. a käskkirjaga nr 1-2/24/356 algatatud Jõhvi linna Pargi ja allee piiride muutmise. Keskkonnaameti koduleht



- Vääriselupaiga alal tuleb vältida maakasutuse muudatusi ning uute arenduste kavandamist.
- Soovitatav on vältida arendusi ja raadamist vääriselupaiga piiril, kuna servaeefekti tõttu avaldaksid ka piirile kavandatud arendused vääriselupaigale negatiivseid mõjusid.

4.10. Rohevõrgustik ja puhkealad

Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ on Ida-Viru maakonnas määratletud roheline võrgustik, mis koosneb tugialadest ja rohekoridoridest. Käesoleva üldplaneeringuga on maakonna tasandil konstrueeritud rohevõrgustikku täpsustatud valla tasandile ning seatud roheline võrgustiku tugialadele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama roheline võrgustiku toimimise. Säilitada tuleb terviklikkust ja vältida terviklike looduslike killustumist.

Jõhvi valla üldplaneeringu rohevõrgustiku lahendus põhineb alusuuringuna läbiviidud analüüsil¹⁹, milles on arvesse võetud olulised looduskosolused ja väärtusliku maastikuga alad. Eesmärk on luua terviklik võrgustik, mis hõlmab nii maakondlikult kui ka kohalikult olulisi alasid ning tagab ökosüsteemide sidususe ja toimimise. Lisaks elurikkuse säilitamisele ja kliimamuutustega kohanemisele toetab rohevõrgustik ka rohemajanduse, sealhulgas puhkemajanduse arengut.

Tiheasustatud alade läheduses on rohevõrgustikul oluline roll pakkuda puhkevõimalusi, metsaande ning maastikulist mitmekesisust. Planeeringus säilitatakse olemasolevad rohealad ja puhkealad ning tagatakse nende omavahelised ühendused. Erilist tähelepanu pööratakse haljasalade ja puhkealade säilitamisele, kuna need parandavad elukeskkonda, kujundavad piirkonna mainet ning tõstavad turvalisust. Samuti analüüsiti võimalusi uute rohevõrgustiku elementide lisamiseks, et tugevdada looduslike koosluste sidusust ja suurendada võrgustiku funktsionaalsust.

Rohevõrgustiku täpsustamisel on arvestatud maastiku iseloomuga, korrigeerides tugialade ja koridoride piire nii, et need kattuksid võimalikult hästi looduslike alade ja ökosüsteemidega ning mõjutaksid minimaalselt asustust ja suuri põllumajandusmassiive. Tugialasid on laiendatud, hõlmates metsamassiive ja seni rohevõrgustikust välja jäänud soolasid.

Rohevõrgustiku sidususe tagamiseks on oluline leevendada inimtegevusest tingitud killustatust (asustus, taristu jm) ja kavandada looduslike alade vahelised ühendused selliselt, et need toimiks tervikliku ökoloogilise võrgustikuna. Läbi edaspidiste planeeringute koostamise tuleb kindlustada ühendused erinevate rohealade vahel ja juurdepääsud avalikele haljasaladele, puhkealadele.

Jõhvi vallas on määratletud rohevõrgustiku struktuurielementidena peamiselt kolme tüüpi alasid:

- **Tugialad** - piirkonnad, millele looduse ja keskkonna toimimine peamiselt toetub. Need alad on suurema loodusväärtusega ning võivad hõlmata kaitsealasid, metsasid, märgalasid või muid ökoloogiliselt olulisi piirkondi. Tugialad on elupaigad paljudele liikidele ning neil on oluline roll elurikkuse säilitamisel ja ökosüsteemi tasakaalu hoidmisel;
- **Koridorid** - tugialasid ühendavad kitsamad alad või ribad, mis võimaldavad liikidel liikuda ühelt tugialalt teisele. Koridorid on olulised rohevõrgustiku terviklikkuse ja sidususe tagamiseks. Need võivad olla looduslikud, näiteks jõeorud, metsaservad või niidud, aga ka inimtekkelised, näiteks haljasalad ja alleed, mis toetavad elurikkust.;
- **Puhkekoridorid / haljaskoridorid** - peamiselt linnalisesse keskkonda paigutatavad rohealad või rohevööndid, mis pakuvad elanikele puhke- ja rekreatsioonivõimalusi ning aitavad kaasa linna ökoloogilisele tasakaalule. Alad hõlmavad parke, alleesid, rohekoridore mööda kergliiklusteid, mis ühendavad erinevaid linnaroheluse elemente ning parandavad nii inimeste elukeskkonda kui ka looduse sidusust linnas.

¹⁹ Jõhvi valla rohevõrgustiku analüüs. Skepast&Puhkim OÜ, 2024.



4.10.1. Rohevõrgustik hajaasustuses

Rohelise võrgustiku üheks eesmärgiks on tagada ökosüsteemide poolt pakutavad hüved pikaajalise sotsiaalmajandusliku arengu soodustamiseks. See tähendab eelkõige looduslähedase majandamise võimaldamist, traditsioonilise maalähedase elulaadi toetamist ja võrgustiku või selle osade funktsioneerimist vabaõhu puhkealadena. Rohelise võrgustiku vabaõhu puhkeala funktsioon on eriti oluline linnade läheduses ja traditsioonilistes väljakujunenud puhkemajandusliku taristuga looduslikes puhkepiirkondades.

TINGIMUSED

- Arendustegevuste rohevõrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetsest rohevõrgustiku elemendist ja selle eesmärkidest;
- Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.
- Rohelise võrgustiku aladel (v.a väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 võrgustiku alad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad) võib arendada tavapäraselt, rohelise võrgustikuga arvestavat majandustegevust, arvestades muudest õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud.
- Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääks toimima. Vajalik on säilitada ja parandada võrgustiku terviklikkust, sidusust ja vältida looduslike alade killustamist.
- Rohevõrgustiku koridoridele ja tugialadele ehitamisel peab koridori alaga risti suunas säilima vähemalt 50 m laiune katkematu koridori riba;
- Rohevõrgustiku koridori alal ei ole lubatud rajada loomade liikumist takistavaid piirdeaedu. Kui soovitakse rajada piirdeaedu, võib seda lubada üksnes rohevõrgustiku sidususe säilimise alase eksperthinnangu alusel ja tuleb tagada vähemalt ca 50 m vaba läbipääsuga liikumiskoridori säilimine rohekoridoris.
- Rohevõrgustiku avatud alasid võib kasutada loomade karjatamiseks. Karjamaade piirDED on rohevõrgustikus lubatud, kuid ajal, mil maa ei ole karjatamiseks kasutusel, tuleb tagada metsloomade vaba liikumine (näiteks avada otstes elektrikarjus).
- Tugialades ja koridorides võib vastavalt metsakorralduskavadele arendada majandustegevust. Metsade majandamise (metsa uuendamise, kasvatamise, kasutamise ja metsakaitse) eesmärk on tagada metsa kui ökosüsteemi kaitse ja säästev majandamine. Metsa majandamine on säästev, kui see tagab elustiku mitmekesisuse, metsa tootlikkuse, uuenemisvõime ja elujõulisuse ning ökoloogilisi, majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi vajadusi rahuldava mitmekülgse metsakasutuse võimaluse.
- Rohelise võrgustiku ja maardlate kattumisel tuleb arvestada rohelise võrgustiku toimimise tagamisega kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
- Rohelise võrgustiku tugevdamiseks säilitatakse põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad, sest mets omab olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis.
- Puhkemajandusega aladel arendada vajalikul määral taristut, mis peab olema vastavuses keskkonnataluvuse nõuetega.



- Puhkeala arendamisel lähtuda ala eripärast ja mitmekesisuse säilimisest ning väärtustada lähedusse jäävaid kultuuripärandi objekte, alasid ja traditsioonilist elulaadi võimaldavat keskkonda.
- Tagada enim külastatavatele puhkealadele parkimisvõimalused ja juurdepääs ning olulisemate vaatamisväärsuste juurde paigaldada infoskeemid, suunaviidad ja teabetahvlid.
- Soodustada keskuse ja puhkealade vaheliste ühenduste arendamist.
- Puhkealad arendada võimalikult multifunktsionaalsetena (puhkealad, spordi- ja vaba aja veetmine) pöörates tähelepanu erinevatele elanikkonnarühmadele, tegevuse mitmekesisusele ja aastaringsele kasutusvõimalusele.
- Valda läbivate raudteede ja suuremate maanteed arendamisel tuleb arvestada ulukite läbipääsu tagamise vajadusega, jättes teed kas tarastamata või tagada läbipääsud ökoduktide või loomapääsude abil.
- Elamupiirkondade arendamisel tuleb vältida nende tarastamist (välja arvatud õuealade ulatuses), et tagada loomade liikumisvõimalused.

4.10.2. Rohevõrgustik Jõhvi linnas

Jõhvi linna olulisim puhkeala on Jõhvi linnapark. Perspektiivsete puhkealadena on kujunemas Jõhvi kiriku ümbrus. Piirkonna unikaalsust rõhutab ka tehnomaastiku oskuslik kasutamine puhkekomplekside loomiseks. Kohaliku rohevõrgustiku väärtuslikuks osaks on ka teedeäärne haljastus, mis hõlmab alleesid ja haljasribasid, aidates säilitada linna looduslähedust ja pakkuda meeldivat keskkonda.



Joonis 8. Roheline võrgustik ja haljaskoridorid Jõhvi linnas

TINGIMUSED JÕHVI LINNAS

- Elamutevaheline kaugus lähtub piirkonnas väljakujunenud asustumustrist.
- Haljasmaad ja pargialad tuleb liita kogu piirkonda hõlmavaks katkematuks ja linna/alevi kui ka asumi tasandil hästi toimivaks rohe- ja puhkealade süsteemiks.

- Rekreatiivset tegevust soodustava taristu rajamine haljasmaadele ja pargialadele on lubatud.
- Puhkeväärtusega koridor peab võimaldama vaba ja takistusteta liikumise jalgsi ning kergliiklusvahendiga.
- Puhkeväärtusega rohekoridori kujundamisel peab arvestama, et see on inimese kõrval liikumiskoridoriks ka paljudele väiksematele liikidele (linnud, putukad, pisiimetajad). Seega tuleb puhkeväärtusega rohekoridoris arvestada, et oleks esindatud nii rohu-, põõsa- kui ka puurinne. Vältima peab alade tihedat hooldust murutraktori abil.
- Tihedalt asustatud aladel tuleb läbi edaspidiste planeeringute koostamise kindlustada ühendus erinevate rohealade vahel ja juurdepääs avalikele haljasaladele. Nii eraomandis olevate kui ka avalike rohealade koostoimimine on rohestruktuuri, kui terviku jaoks vältimatult oluline.

4.11. Väärtuslik maastik

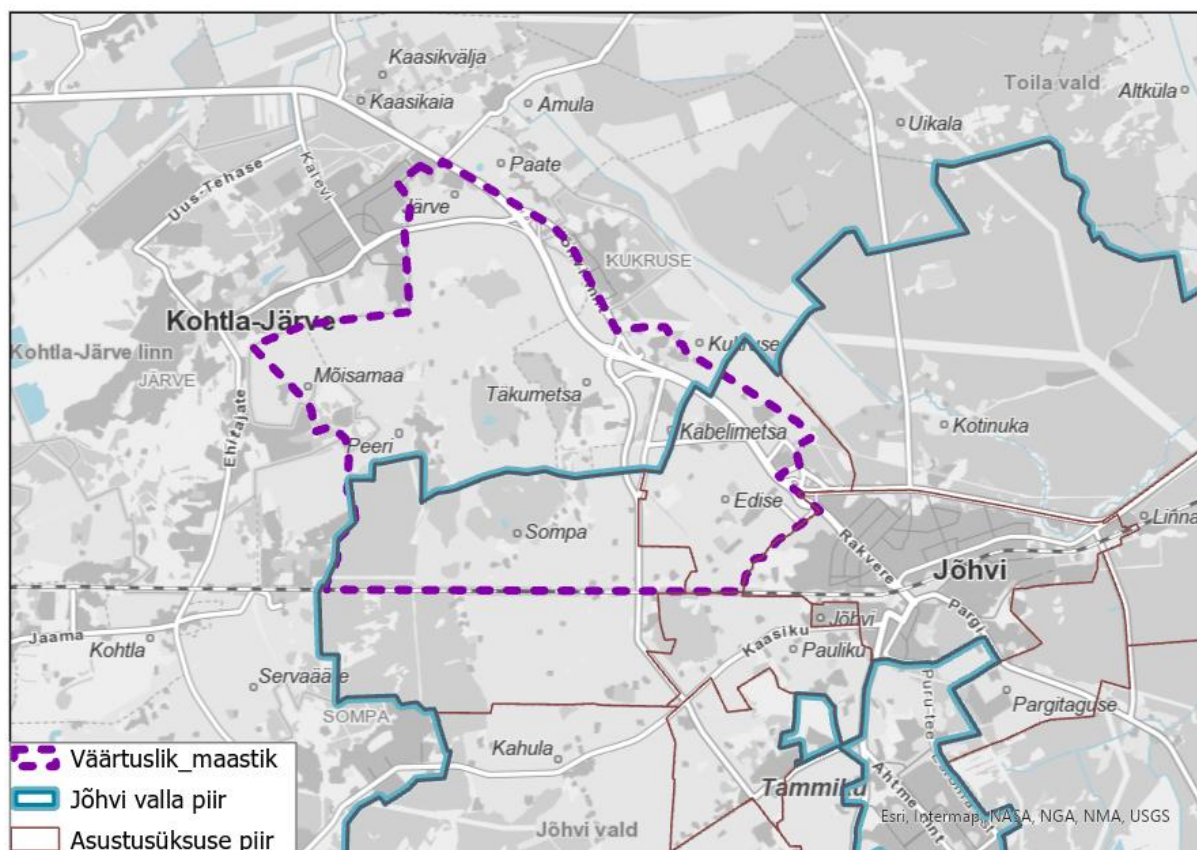
Väärtuslikud maastikud tulenevad Ida-Viru maakonnaplaneeringust 2030+, mis lähtus Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnamuutused“. Üldplaneeringuga ei ole tehtud ettepanekuid täiendavate väärtuslike maastike määramiseks, kuna sellekohane vajadus puudub, maakonnaplaneeringuga määratud alad on sobivad. Jõhvi valda jäävad väärtuslikud maastikud on kajastatud üldplaneeringu lisas 2.

Maakonnaplaneeringus on väärtuslik maastik defineeritud kui paik, kus inimene on elanud ja maad harinud juba väga kaua aega. Üldjuhul on tegu pärandkultuurmaastikuga, mis on kohaliku maakultuuri üheks ilmestajaks ja edasikandjaks, mistõttu on oluline seda väärtustada, säilitada ning kestlikult kasutada. Väärtusliku maastiku hoidmine, säilitamine ja kestlik kasutamine teenib osaliselt ka roheline võrgustiku toimimise eesmärke, sest ta sisaldab mh loodusväärtusi, poollooduslikke kooslusi jms.

Suurem osa kohaliku tähtsusega maastikest on väärtuslikud, sest on säilinud vana asustusstruktuuriga talumaastik. Suhteliselt vähe on rakendatud maaparandust ning neil maastikel on veel, mida säilitada.

Jõhvi valla territooriumile Sompa ja Edise küla aladele jääb maakondliku tähtsusega Järve-Edise-Peeri väärtuslik maastik (Joonis 9).





Joonis 9. Järve-Edise-Peeri väärtuslik maastik Jõhvi vallas.

TINGIMUSED

- Väärtuslikel maastikel kavandatav tegevus peab tagama nendele maastikele omaste kultuurilis-ajalooliste, esteetiliste, looduslike, rekreatiivsete ja identiteediväärtuste säilimise.
- Ehitiste rajamisel jm maastikupilti mõjutavate tegevuste kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate väärtuste säilitamisega aladel, kus traditsiooniline asustusstruktuur või maastikumuster on säilinud ja/või tajutav. Traditsiooniline maastikumuster koosneb erinevatest osadest: hoonete ja asustuse paiknemine, kõlvikute jaotus, paiknemine ja suurus, külade struktuur, hoonete arhitektuur, teedevõrgustik ja maastikulised väikevormid.
- Uusi tihedama hoonestusega alasid väärtuslike maastike maalisse piirkonda üldjuhul ei kavandata, et säiliks ajalooline asustumuster. Erandid on lubatud kaalutlusotsusena ning põhjendatud juhul.
- Soovituslik väikseim krundi suurus on 5000m².
- Avatud maastiku säilitamisel tuleb piirkonda hoonestust rajada etapiliselt.
- Olemasolevad mõisakompleksid jm väärtuslikud hooned tuleb säilitada ning vajadusel taastada.
- Uute objektide ja maakasutuse kavandamisel tuleb tagada sobivus olemasoleva maastikuga ning et ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi, mille pärast maastik välja valiti.
- Maastikulised väikevormid, näiteks kiviaiad, tarad, üksikud puud ja silmapaistvad puudegrupid, alleed, kivihaunad, endised talukohad jm sarnased maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.

- Säilitada kultuurmaastikus looduslikke alasid, põllumajandusmaastiku avatus ja vaated väärtuslikele objektidele, eriti üldkasutatavate teede ääres.
- Kavandada intensiivselt kasutatavate puhkealade tegevused selliselt, et nende väärtus külastajate suure arvu tõttu ei kannataks.
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid koridore. Õhuliinide kavandamisel asendada need võimalusel maakaablitega.
- Kui Jõhvi valla kaguossa määratlemata juhtotstarbega alale maakondliku tähtsusega Kurtna-Illuka väärtusliku maastiku lähedusse on kavas midagi kavandada projekteerimistingimuste või detailplaneeringuga, siis tuleb muuhulgas analüüsida selle tegevuse võimalikku mõju nimetatud väärtuslikule maastikule ja vajadusel teha koostööd Alutaguse vallaga.

4.12. Maavarad

Jõhvi valla territooriumil asuvad maavarade registri²⁰ andmetel viis maardlat. Tervenisti asub Jõhvi valla territooriumil Toila savimaardla (reg nr 673). Osaliselt jäävad Jõhvi valla territooriumile Pannjärve liivamaardla (reg nr 210), Peeri (Peri) turbamaardla (reg nr 147), Puhatu turbamaardla (reg nr 198) ning Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaeveväli (reg nr 6), Viru kaeveväli (reg nr 14) ja Ahtme kaeveväli (reg nr 7).

Jõhvi valla territooriumil asub kaks kehtivat mäeeraldist Eesti põlevkivimaardla Viru kaeveväljal Viru mäeeraldis (Enefit Power AS, KMIN-053) ning Sompma kaeveväljal Sompma kaevandus²¹ (VKG Kaevandused OÜ, KMIN-066). Tammiku kaevanduse keskkonnaluba nr KMIN-067 on tunnistatud Keskkonnaameti 16.10.2023 korraldusega nr DM-126119-1 kehtetuks seoses kaevanduse korrastatuse tunnistamisega.

Ehitustingimused altkaevandatud aladel

Ida-Viru maakonna planeeringule on koostatud teemaplaneering „Ida-Virumaa põlevkivikaevandamisalade piirkonna ruumiline planeering“, millega kavandati maakasutus- ja ehitustingimusi, sh Jõhvi valla põlevkivi kaevandamise alal. Teemaplaneeringuga määrati maakasutus- ja ehitustingimused altkaevandatud aladel.

Jõhvi valla kesk-, lääne- ja lõunaosa asub altkaevandatud aladel. Kaevandamistehnoloogiast, mäendustingimustest ja kaevandatud põlevkivikihi sügavusest tingituna asub Jõhvi valla alal **stabiilset, kvaasistabiilset ja langetatud maad**²². Langetatud maa tekib alal, kus kaevandamisel ei jäetud tervikuid (kombainkaevandamine), või kui jäeti, siis lühiajalisi, et nad puruneksid kaevandamise ajal, või kui tühimikud täideti täitematerjaliga. Langetatud maa vajub kaevandamise käigus. Selle püsivus sõltub katendi ja kihindi paksuse suhtest, katendi kooslusest, täitematerjali hulgast ja töö kvaliteedist. Eesti põlevkivimaardlas on nendeks aladeks, kus kasutati käsikambreid ja -laavasid, kombainlaavasid, laus- või kihtväljamise katselanke, kambriplokkide katselist varistamist. Langetatud maal võib esineda maa järele- või hilisvajumist. Kasutamisel tuleb silmas pidada maa vajumise võimalikkust ja niiskuserežiimi muutust.

Stabiilne maa tekib, kui maa alla on jäetud tervikud. Püsivuse kriteeriumiks on tervikute tugevusvaru ja kaeveõõnte mõõtmed. Kui kaeveõõned on ahtad, siis ei varise need maapinnani. Stabiilne maa

²⁰ Maavarade register, Maa-amet 26.11.2024

²¹ Sompma kaevanduse mäeeraldise piir ulatub Jõhvi valla territooriumile, kuid maardla kaevandatav varu asub väljaspool Jõhvi valda

²² Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine. TTÜ Mäeinstituut, 2015



vajub kaevandamise ajal kuni paarkümmend mm. Võib esineda ka väiksemat külgliikumist. Suure tõenäosusega stabiilne maa hiljem ei vaju. Võib rajada kergeid ehitisi, maaviljeluses piirangud puuduvad. Maa jääb stabiilseks käikude kohal, kui nende hoidetervikud jäetakse alles ja katendi paksus on üle 10...12 m. Väiksema paksuse korral on võimalikud järel- ja hilisvaringud (kvaasistabiilne maa). Stabiilne maa on põlevkivimaardla osa, kus kamberkaevandamise sügavus on vähem kui 35...45 m.

Kvaasistabiilne maa tekib kui lae ülalhoidmiseks kasutatakse tervikuid, täiteriitu jne, mis ei purune kaevandamise ajal, kuid see võib toimuda hiljem. Seega kvaasistabiilne maa käitub esialgu kui stabiilne, kuid hiljem võib seal esineda maa vajumist ja varinguid. Ehitamine keelatud (lubatud ainult geotehnilise ekspertiisi läbinud projekti alusel) ja maaviljeluses võimalik saagi hävimine. Põlevkivimaardla maa on kvaasistabiilne kambritega kaevandatud alal, kui kaevandamissügavus on suurem kui 35...40 m, langetatud alal vajumismolli perve ja seda ümbritseva püsiva või stabiilse maa vahel (kaevelangi või -ploki alguses ja lõpus), käikude peal, kui katendi paksus on väiksem kui 10...12 m.²³

Ida-Viru maakonna planeeringus²⁴ on välja toodud altkaevandatud aladel üldplaneeringu koostamise tingimused:

1. Ehitamisele eelnevalt tuleb täpsustada ehitustingimusi vastavalt maa oleku klassifikatsioonile ning arvestada tühikute ja tervikute paiknemist. Projekteerimise alustamiseks määrata tühikute ja tervikute asukohti näitav võimalikult täpne kaardimaterjal.
2. Hooned paigutada selliselt, et need asuksid tervenisti kas tühiku või terviku kohal. Ehitamisel on soovitatav vältida laavade lõpuosasid.
3. Arvestades altkaevandatud alade ebastabiilsusega ei ole soovitatav neile ehitada suuri (kõrgemad kui 2 korrust) korruselamuid: maapinna vajumise suhtes tundlikkuse vähendamiseks on soovitatav altkaevandatud aladele ehitada puitkarkassiga kuni kahekorruselisi maju. Hoonete asukoha valikul ja ehitamisel tuleb lähtuda konkreetsest mäetööde plaanist.
4. Kvaasistabiilsetele aladele ei ole üldjuhul ehitamine lubatud, kuid pole ka välistatud, juhul kui kasutatakse asjakohast tehnoloogiat (vaiade kasutamine, maa-aluse tühiku eelnev täitmine jm). Kvaasistabiilsete alade paiknemine tuleb välja selgitada üld- või detailplaneeringu koostamise või projekteerimise käigus.
5. Varisemisohlikele aladel ei ole hoonestamine lubatud.

TÄIENDAVAD EHITUSTINGIMUSED ALTKAEVANDATUD ALADEL

- Jõhvi vallavalitsusel on õigus nõuda ehitusgeoloogiliste uuringute koostamist kaevandatud aladel enne projekteerimistingimuste väljastamist ning vajadusel ka seada tingimusi ehitiste maapealsele mahule (s.h. kõrgusele). Altkaevandatud aladel koostatavate detailplaneeringute koosseisus tuleb vajadusel esitada ehitusgeoloogiline uuring ja joonis, kus on määratud planeeritava ala maa püsivuse tüüp (tüübid);
- Uuringuga tuleb vajadusel pakkuda välja hoone vundamendi tüüp ja anda lahendused veel säilinud kaeveõõnte täitmiseks või sundvaristamiseks. Ehitusprojektis tuleb ette näha

²³ Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine. TTÜ Mäeinstituut, 2015

²⁴ Ida-Viru maakonnaplaneering on kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, seda on täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25.



meetmed tõenäoliste ohtude ennetamiseks ja vältimiseks. Lähtuvalt ehitise kasutusotstarbest võib vajalikuks osutuda keskkonnamõjude hindamine;

- Detailplaneeringute või ehitusprojekti koostamisel (kui detailplaneeringu koostamine ei ole kohustuslik) altkaevandatud aladel tuleb arvestada maa püsivuse klassiga lähtudes konkreetsest mäetööde plaanist²⁵ ning arvestada hoonete ja rajatiste ehitamise võimalustega;
- Altkaevandatud alal tuleb ehitised ja rajatised projekteerida vajalike kaitsemeetmetega, mis välistaksid mäetööde võimaliku jääkmõju objektidele ning hoiaksid ära ehituskonstruksioonide purunemise maapinna võimaliku varisemise, vajumise või nihkumise tagajärjel.

Jõhvi valla territooriumile ei ole käesoleva üldplaneeringuga kavandatud mäetööstusmaa juhtotstarbega maa-ala. Sellegipoolest on maavara kaevandamise ja töötlemist ette näha aladel, kuhu tulevikus antakse õigusakti kohane kaevandamisluba ja mis on omavalitsusega kooskõlastatud.

TINGIMUSED MAAVARA KAEVANDAMISEKS

- Muude maakasutuse juhtotstarbega tegevuste kavandamisel tuleb tegevuste kavandamisel maardla piirkonnas lähtuda maavara kaevandamisväärsena ja maavarale olemasoleva juurdepääsu säilitamise põhimõttest;
- Kaevandamise maa-ala on võimalik muuks otstarbeks kasutusele võtta kaalutlusotsusena juhtudel kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud, maavara on ammendunud ning kui piirkond on selleks sobilik;
- Alade, mis kattuvad maardlatega, määratlemine mäetööstusmaana on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel;
- Omavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringu koostamist kaevisse ja aheraine ladestusalade määratlemisel;
- Maardla kasutuselevõtul on soovitat vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja rohevõrgustikus. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt hinnata kaasnevaid mõjusid;
- Kasutusele võetud aladel tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutamist.
- Kvaliteetne elukeskkond peab säilima ka siis, kui toimub kaevandamine.
- Kaevandamise planeerimisel tuleb hinnata juurdepääsuteede kandevõime vastavust kavandavale liikluskoormusele ja vajadusel plaanida meetmed avalikult kasutatavate teede kandevõime tõstmiseks. Teedele avalduvate mõjude leevendamine toimub kokkuleppel kaevandamisloa taotleja ja tee omanikuga.
- Enne kaevandamisloa taotlemist on soovitat viia läbi avalik protsess kohaliku elanikkonna ja teiste puudutatud huvigruppide kaasamiseks, leidmaks vajalikud kokkulepped ja kompromissid. Ennetav koostöö aitab vähendada hilisemate kaebuste ja probleemide tekkimise võimalusi.
- Kaevandamise kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata kaevandamisega seotud transpordi ning masinate ja seadmete tööga kaasnevatele keskkonnahäiringutele (õhusaaste, müra,

²⁵ Maa-ameti maardlate rakendus. Põlevkivi kaevandamise tagajärjed altkaevandatud alade kaardikiht seisuga 27.11.2024. (<https://geoportaal.maaamet.ee/est/ruumiandmed/geoloogilised-andmed/polevkivi-altkaevandatud-alad-p501.html>)



vibratsioon) ja inimeste elukeskkonnale ning tagada, et tegevusega ei põhjustata olulisi keskkonnahäiringuid.

- Kaevandamisloa taotlemisel tuleb arendajal tõestada, et võimalik on nõuetest kinnipidamine ja välistatud on oht joogivee kättesaadavusele/kvaliteedile ning otsustajal veenduda, et see on tagatud.

4.13. Väärtuslik põllumajandusmaa

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurss on väärtus, mida tuleb säilitada mullaviljakuse kaitse, maailma rahvastiku kasvuga soetud suurema toiduvajaduse rahuldamiseks ning kohaliku toidujulgeoleku tagamiseks.

Väärtuslik põllumajandusmaa on haritav maa (põllumaa), püsirohuma ja püskikultuuride all olev maa, kus tulenevalt mulla viljakusest peaks jätkuma põllumajanduslik maakasutus.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks Põllumajandusuuringute Keskuse poolt koostatud väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht. Kaardikihil on määratud väärtuslikuks kõik vähemalt 2 ha suurused põllumassiivid, mille mullaviljakuse boniteet on Eesti keskmine (40 hindepunkti) ja sellest kõrgem.

Üldplaneeringuga on väärtusliku põllumajandusmaade kaardikihti ning maakonnaplaneeringust tulenevaid tingimusi täpsustatud kohalikest vajadustest ja ruumilisest arengust lähtuvalt. Massiividest on lõigatud välja õuealad, hooned ning vooluveekogud, puittaimestiku alad, tehnovõrgud ja teed, samuti üldplaneeringuga määratud maakasutuse ning kompaktse asustuse arenguks määratud juhtotstarbega alad hajaasutuse piirkonnas, mis on muul otstarbel ette nähtud.

Üldplaneeringus kajastatud väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht on ajas muutuv, seda võib kaalutletud asjaolude ilmnemisel täpsustada vastavalt omavalitsuse vajadustele.

TINGIMUSED

- Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks. Väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel kavandada muu otstarbega tegevusi, kui need on põhjendatud ning sellega ei vähene oluliselt põllumajanduslik maakasutus piirkonnas. Muude tegevuste kavandamisel tuleb anda hinnang väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada.
- Väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamisel lähtuda olemasolevast teedevõrgust ning paigutada uued ehitised olemasoleva tee äärde. Väärtusliku põllumassiivi põhjendamata tükeldamist tuleb võimalusel vältida, kui tegevus ei aita kaitsta mullaviljakust, bioloogilist mitmekesisust või kohalikku elukeskkonda. Maakasutuse täiendav ning mõistlikus mahus liigendamine ja mitmekesisistamine on soositud, kui see aitab väärtusliku põllumajandusmaa kvaliteeti hoida ja tagada põllumajandustootmise jätkusuutlikkust piirkonnas (näiteks tuuleerosiooni takistamine ja bioloogilise mitmekesisuse suurendamine).
- Väärtusliku põllumajandusmaa muul otstarbel kasutusele võtmise kaalumisel tuleb lisaks bioloogilise mitmekesisuse ja mullaviljakuse kaitse aspektidele lähtuda ka avalikust huvist, nt piirkonna hariduse ja kultuuri edendamine, liikluse, ühistranspordi, tehnilise infra arendamine, teenuste võimaldamine, taastuenergia tootmine, toidujulgeoleku, sisejulgeoleku või riigikaitse suurendamine, tasakaalustatud ja kestliku asustuse tagamine.



- Väärtuslikule põllumajandusmaale taastuenergia tootmisala kavandamisel tagada bioloogilise mitmekesisuse ning mullaviljakuse säilimine ning arvestada tuleb maa-alal paiknevate maaparandussüsteemi rajatistega, sealhulgas drenaažiga.
- Väärtuslikul põllumajandusmaal paiknevad maaparandussüsteemid tuleb hoida korras, tagada nende terviklikkus ning põllumajandustegevuseks sobiv veerežiim. Kavandatavaid muudatusi võib teha Põllumajandus- ja Toiduameti kooskõlastuse alusel.
- Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaevandamisloa taotluse raames anda hinnang väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada.
- Väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
- Tähelepanu tuleb pöörata põllumajanduspiirkonna bioloogilise mitmekesisuse suurendamisele - säilitada põldude läheduses olev looduslik taimkate, samuti üksikud puud ja puude grupid põldudel, hekid, metsaribad, hoida teeperved niitmata. Vajadusel on soovitatav kaaluda uute looduslike alade loomist (nt hekkide rajamine suurte põllumajandusmassiivide keskele). Sellised loodusliku taimestikuga kaetud alad võimaldavad suurendada põllumajanduspiirkondade bioloogilist mitmekesisust ja moodustavad kohaliku tasandi rohevõrgustiku.

4.14. Veeala

Veealade teema all on kajastatud peamiselt üleujutusosalade ning veekogu kallastega seotud tingimusi. Valdav osa veealade piirangutest tulenevad õigusaktidest. Üldplaneeringus on toodud tingimused, mida on soovitud rõhutada või mida on olnud vajalik täpsustada.

Üldjuhul on avalikult kasutatavate veekogude kallasrajale juurdepääs tagatud kas avalikus kasutuses puhkealade, üldkasutatavate maade, supelrandade, riigi- või kohalike teede kaudu. Üldplaneeringu koostamise raames eraldi avalikke juurdepääse kallasrajale ei määratud.

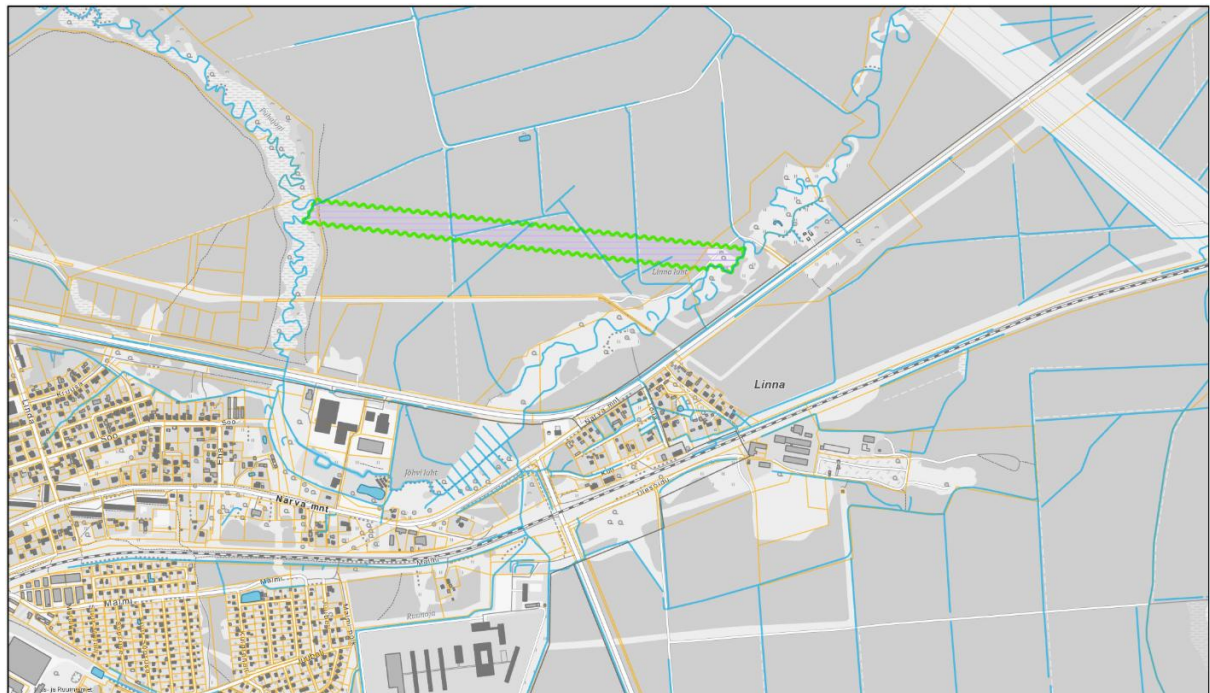
TINGIMUSED

- Veekogu kaldal toimuv arendustegevus ja veekogu kasutamine ei tohi halvendada veekogu keskkonna seisundit;
- Arendustegevus veekogude lähistel ei tohi halvendada selle mõjupiirkonda jäävate veekogude olemasolevat seisundit. Uue tegevuse kavandamisel tuleb arvestada nii veekogumi olemasoleva seisundiga kui pidada silmas veekogumi seisundi seatud eesmärki, et mitte ohustada selle saavutamist.
- Oluline on selliste tegevuste keskkonnamõju (eel)hindamine, mille puhul on kahtlus, et need võivad veekogumi seisundit halvendada.
- Tegevuste kavandamisel ja teostamisel tuleb täita kõiki keskkonnanõudeid.
- Tagada avalikud juurdepääsud veekogudele, kallasradadele, supluskohtadele, ning planeerida piisaval arvul juurdepääse kallasrajale. Veekogu avalikku kasutust ei või kaldaomanik takistada, sealhulgas ei ole lubatud sulgeda vooluveekogu veeliikluseks suuremas ulatuses kui üks kolmandik selle laiusest.



Pühajõe õgvendamine

Lähtuvalt eelmisest üldplaneeringust ja Ida-Viru Maakonnaplaneeringu lisast 4.²⁶ on endiselt aktuaalne Pühajõe õgvendamine Tallinn -Narva põhimaanteest põhja pool Pühajõe iga-aastaste üleujutuste negatiivse mõju vältimiseks Jõhvi linna aladel Tallinn-Narva maanteest lõuna pool. Käesoleva üldplaneeringu joonistel on näidatud rajatava kanali ligikaudne koridor vastavalt maakonna teemaplaneeringus kajastatud õgvenduse põhimõttelisele asukohale. Täpne kanali asukoht tuleb määrata projekteerimise käigus.



4/17/2025, 1:46:21 PM

Kastastrüksus (28.03.2025) Kõrval- või tootmishoone Asustusüksuse piir
Seisuveekogu (ETAK) Ehitatav hoone Jõhvi valla piir
Vooluveekogu (ETAK) Väre Pühajõe õgvenduse põhimõtteline trassikoridor
Hoone (ETAK) Vundament
Elu- või ühiskondlik hoone

1:12 365
0 0,1 0,2 0,4 mi
0 0,15 0,3 0,6 km

Joonis 10. Pühajõe õgvenduse põhimõtteline trassikoridor

TINGIMUSED PÜHAJÕE ÕGVENDAMISEL

- Projekteerimisetapis arvestada kuidas vältida jõelammil esinevate kaitstavate taimeliikide kahjustamist;
- Pühajõe õgvendamise tööde teostamiseks on vajalik eraldi tööprojekti koostamine;
- Pühajõe õgvendamisega kaasnevate võimalike oluliste keskkonnamõjude hindamiseks tuleb projekteerimise käigus teostada keskkonnamõjude hindamine.
- Pühajõe lamminiidu koosluse kaitsmise vajadust Natura 2000 võrgustiku ala elupaigatüübina hindab riik (vastutavad ametiasutused Kliimaministeerium ja Keskkonnaamet) lähtuvalt Natura elupaigatüüpide üleriigilisest seisundist. Põhjendatud vajadusel on kaitse tagamiseks vajalik uue Natura ala (loodusala) moodustamine või olemasoleva laiendamine. Kas seda peetakse vajalikuks teha kavandatava tegevuse mõjualas Pühajõe ääres asuva või mujal Eestis väljaspool loodusalasid inventeeritud elupaigatüübi arvel, tuleb vastutavatel ametiasutustel analüüsida, kaaluda ja otsustada

²⁶ Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneering. „Ida-Virumaa tehniline infrastruktuur“ Ida-Viru Maavalitsus, Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut, Regio AS. Jõhvi. 2013



KSH menetlusest sõltumatult. Natura elupaigatüüpide seisundi parandamine toimub Natura 2000 võrgustiku aladel lähtuvalt kaitsekorralduskavast. Kuna Pühajõe äärsed lamminiidud elupaigatüübina on Põhja- ja Kirde-Eesti kontekstis üsna ainulaadsed, väärivad need säilitamist väärtuslike looduskooslustena ka siis, kui neid ei võeta Natura alana kaitse alla.

- KeJHS § 3 lg 2 kohal tuleb keskkonnamõju hinnata igal juhul, kui kavandatakse tegevust, mille korral ei ole objektiivse teabe põhjal välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile, ja mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik. Silmas tuleb pidada, et veerežiimi mõjutamise kaudu või müra ja muude häiringute tõttu võivad mõjud avalduda ka tegevuste puhul, mis ei toimu Natura alal ega vahetult selle piiril.

4.15. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine

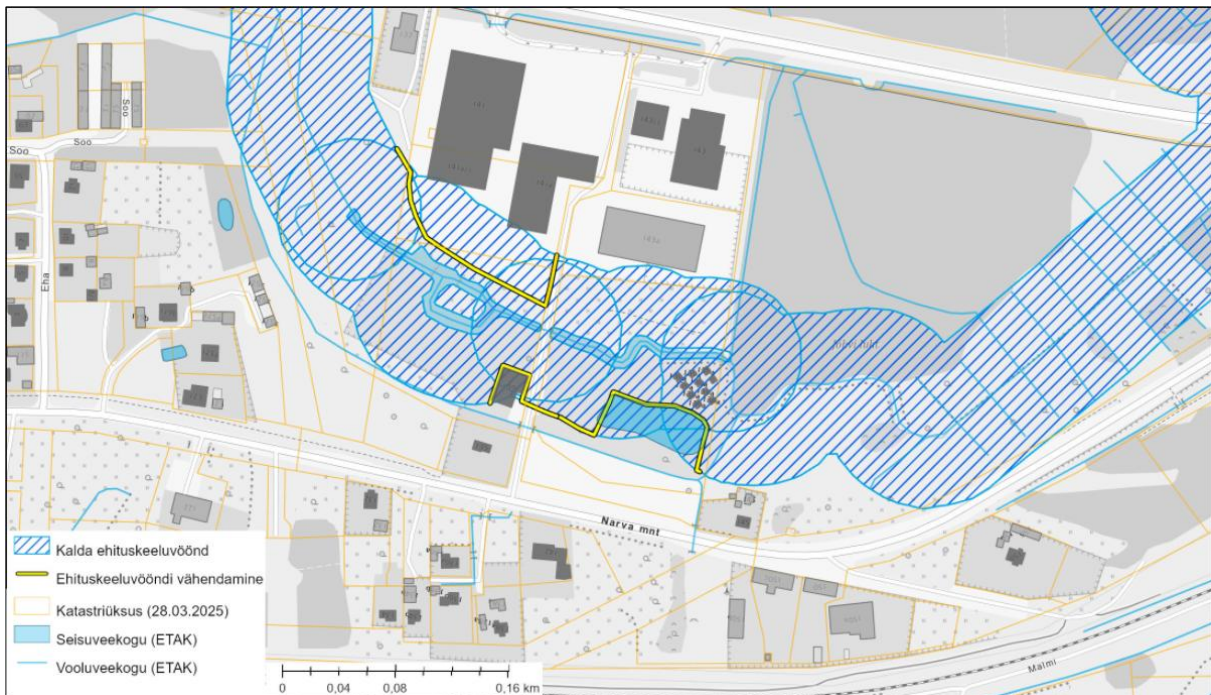
Ehituskeeluvööndit (edaspidi EKV) on võimalik suurendada või vähendada, lähtudes kalda kaitse eesmärkidest ning arvestades taimestikku, maastiku reljeefi, kõlvikute ja kinnisasjade piire, olemasolevat teede- ja tehnovõrku, väljakujunenud asustusest ning avalikust huvist. Üldplaneeringu joonistel näidatud ranna ehituskeeluvööndi ulatus on informatiivne ning see võib looduskaitseseadusest või teistest seadustest tulenevalt muutuda. Kalda ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatus tuleb igakord tuvastada vastavalt kehtivale seadusandlusele. EKV ulatuses tuleb võtta arvesse metsamaa erisuse erandeid tekitavad olukorrad, milleks on metsamaa erisus (Looduskaitseseadus § 38 lg 2).

Käesoleva Jõhvi valla üldplaneeringu koostamisel tehti asukohapõhiselt, lähtudes looduskaitseseaduse § 40, ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit Pühajõe jõel Jõhvi linna piires juhtides tähelepanu, et veekogud ei ole antud lõigus tervikuna looduslikud. Arvestades, et veekogu ehituskeeluvööndi vähendamine üldplaneeringu raames peab täitma avalikku huvi, ei kaaluta käesoleva üldplaneeringuga ehituskeeluvööndi täiendavat vähendamist antud piirkonnas kogu Jõhvi linna osas. EKV vähendamise kaalutluse üldplaneeringu raames saab üle vaadata peale Tallinn-Narva maantee Jõhvi-Toila lõigu rekonstrueerimist ja peale Jõhvi üldplaneeringuga kavandatud Pühajõe õgvenduse realiseerumist (vt pt 4.14).

Lähtuvalt eelmise Jõhvi valla üldplaneeringuga kavandatule ja Keskkonnaameti 16.07.2013 kirjale nr V 6-5/12/10548-4 jääb käesolevaga jõusse ehituskeeluvööndi vähendamise alad järgmiselt :

- 1) EKV vähendatakse Narva mnt 139 maaüksusel olemasoleva parkla lõunaservani ning olemasoleva hoone ulatuses.
- 2) EKV vähendatakse Narva mnt 141a maaüksuse lõunapiiril olemasoleva asfaltplatsi alal.
- 3) EKV vähendatakse Narva mnt 139a maaüksuse olemasoleva tiigi alal.



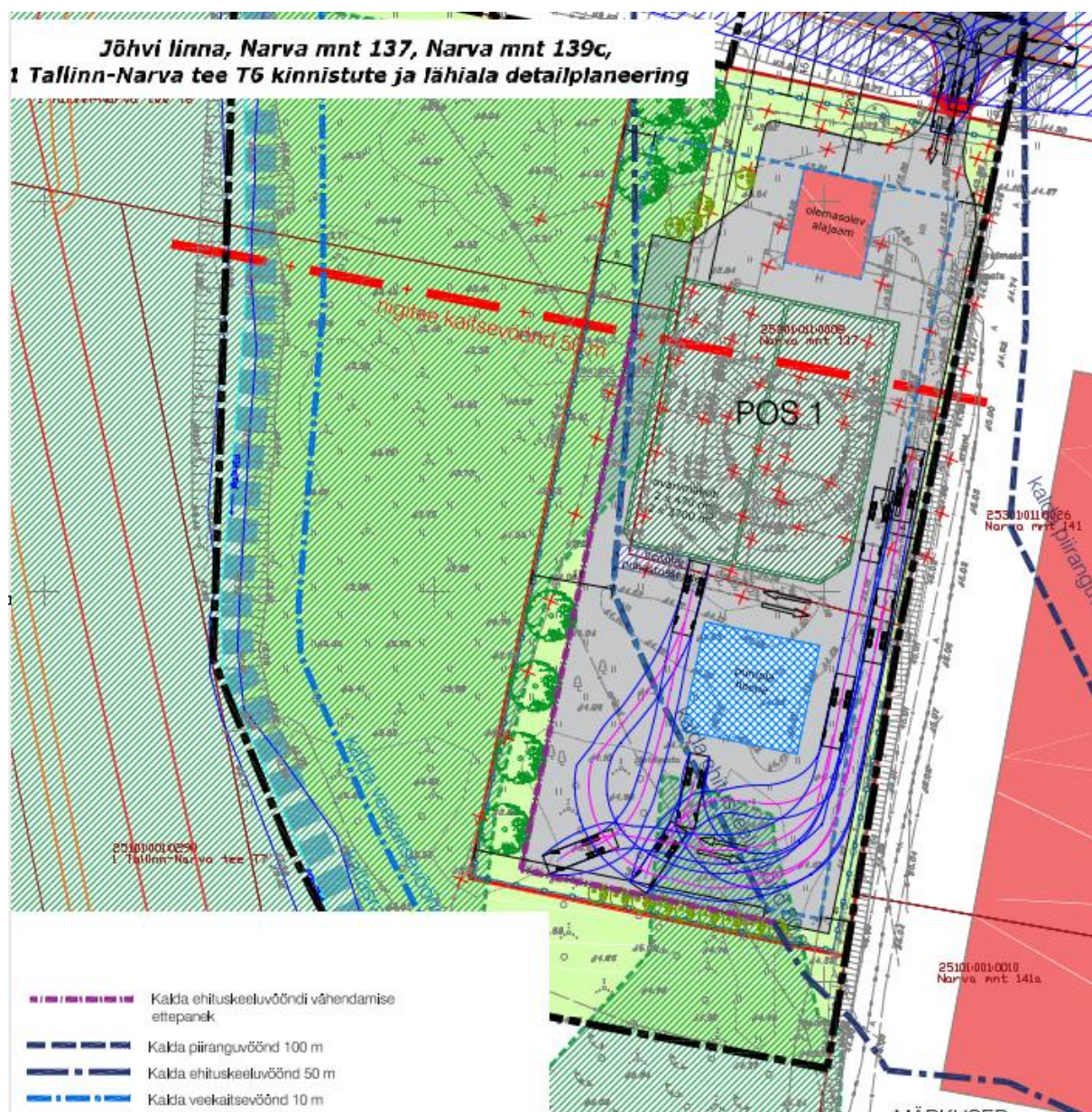


Joonis 11. Pühajõe ehituskeeluvööndi vähendamine vastavalt Keskkonnaameti nõusolekule 16.07.2013 kirjaga nr V 6-5/12/10548-4.

Lähtuvalt Jõhvi linna, Narva mnt 137, Narva mnt 139C, 1 Tallinn-Narva tee T6 kinnistute ning lähiala detailplaneeringule²⁷ on Üldplaneeringusse kantud detailplaneeringus tehtud EKV vähendamise ettepanek reoveepumpla rajamiseks Munitsipaalomandis oleval maaüksusel, Narva mnt 139c, Reoveepumpla käitamiseks vajamineva juurdepääsutee ulatuses (vt Joonis 12).

Üldisemalt ei ole detailplaneeringutega kavandatud kehtivaid EKV vähendamisi kavas üldplaneeringus kajastada kuivõrd detailsema taseme kavandatud lahendused võivad olla lühema elukaarega, teenindavad kinnistupõhist huvi ja ei ole üldplaneeringu seisukohast asjakohased.

²⁷ Jõhvi Vallavolikogu 20. juuni 2024. a otsus nr 204 algatatud „Jõhvi linna, Narva mnt 137, Narva mnt 139c, 1 Tallinn-Narva tee T6 kinnistute ning lähiala detailplaneering“. 17.04.2025 seisuga ametkondade kooskõlastusel.



Joonis 12. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek reoveepumpla kavandamise detailplaneeringuga. 21.02.2025 seisuga.

5. Tehniline taristu

Joonis 3 - Tehniline taristu

Üldplaneeringu tehnilise taristu lahendus tugineb maakonnaplaneeringule, teemade lõikes on objektide asukohti ning nende rajamiseks vajalikke tingimusi ja põhimõtteid täpsustatud kohalikest vajadustest lähtuvalt.

Üldplaneeringus on tehnilise taristu lahendused antud põhimõttelisena ning need täpsustuvad detailplaneeringu või ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatud teede, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise kohustuse võimalik üleandmine lepitakse kokku huvitatud isiku ja valla vahel detailplaneeringu või projekteerimistingimuste väljastamise etapis, vastava vajaduse ilmnemisel.

5.1. Liikuvus ja transport

Valla teedevõrgustiku sõiduteed on suures plaanis välja kujunenud. Vajadusel saab uusi sõiduteid vm transpordi taristu objekte detailplaneeringu või ehitusprojekti raames planeerida kui tulevikus vajadus tekib. Liikuvuse ja transpordivõrgustiku lahendus toetub üldplaneeringu raames teostatud liikuvusuuringule²⁸.

Jalg- ja jalgrattateed on kavandatud selleks, et luua kvaliteetsemat avalikku ruumi ning soodustada keskkonnasäästlikke liikumisviise.

Planeeritavad jalg- ja jalgrattateed on joonistel eraldi välja toodud. Üldplaneering kajastab kõiki teid üldistes asukohtades ning täpsem lahendus antakse detailplaneeringu või ehitusprojekti raames.

PÕHIMÕTTED

- Transporditaristu planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda liiklejate hierarhiast:
 - lapsed, vanurid, puuetega inimesed,
 - teised jalakäijad,
 - jalgrattaga liiklejad,
 - ühistransport,
 - avarii- ja hooldusteenistus,
 - muu motoriseeritud liiklus.
- Liikuvuse valdkonna suurem strateegiline eesmärk on vähendada transpordi järjest enam suurenevat negatiivset mõju keskkonnale.
- Asustust ja liikuvust tuleb kavandada tervikuna ning laiemaid jätkusuutlikke lahendusi silmas pidades. Oluline on tihendada linna seal, kus on head liikuvuse võimalused olemas ning luua head liikuvuse võimalused sinna, kus on juba tihedam asustus olemas.
- Sõidukite liikumise planeerimise asemel tuleb keskenduda inimeste ja kaupade liikumisele ning ligipääsetavusele.

²⁸ Jõhvi valla üldplaneeringu liikuvusuuring. Skepast & Puhkim, 2025.



- Valla arengu ja sellega seotud transpordivõrgu kavandamisel tuleb keskenduda alternatiivsetele lahendustele, mis vähendavad autostumist ning soodustavad keskkonnasõbralikke liikumisviise;
- Kavandatavad liikuvuslahendused peavad toetama keskkonnasäästlikke liikumisviise, tagama kvaliteetse ja inimsõbraliku liikuvusruumi ning ühendama funktsionaalselt erinevad liikumisviisid;
- Valla ja sellest väljapoole jäävate erinevate piirkondade liikuvus tuleb muuta mugavaks ja kergesti kättesaadavaks, oluline on valdadevaheliste keskusalade heade ühenduste olemasolu;
- Soodustada ja arendada piirkonnas paindlikke ning kaasaegseid transpordi lahendusi – innovatiivsed transpordi- ja logistikatehnoloogiad, nõudetransport, sõidujagamise teenus, era- ja ühissõidukite kombineerimine, kogukondlikud algatused jm.

5.1.1. Sõiduteede ja tänavate võrk

Olemasolevad ja perspektiivsed riiklikud ning kohaliku tähtsusega sõiduteed on kajastatud tehnilise taristu joonisel nr 3 vajalikes asukohtades.

Riigiteed: Tallinn-Narva ja Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteed, Jõhvi-Vasknarva, Jõhvi-Kose, Kohtla-Järve-Kukruse-Tammiku tugimaanteed ning Kõrve-Toila, Ahtme-Rausvere, Jõhvi-Ereda, Jõhvi-Uikala Jõhvi-Täkumetsa, Aiandi ja Kabelimetsa kõrvalmaanteed.

Jõhvi valla jaoks oluliseks arenduseks on juba varasemalt planeeritud põhimaantee E20 Jõhvi-Narva lõigu rekonstrueerimine, kohati uues koridoris.

Transpordiamet on välja pakkunud lahenduse ringtee projekteerimiseks ümber Jõhvi linna. Üldplaneeringu liikuvuuringus antud hinnangule tuginedes ei toeta üldplaneering ringtee rajamist sellisel kujul, kuna ta suurendab riske valglinnastumiseks, liikluse kasvuks ja oluliste funktsioonide lahkumiseks Jõhvi linna keskusest.

TINGIMUSED

- Uute teede ja tänavate kavandamisel või olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb arvestada, et tagatud oleks erinevate liikumisviiside (jalakäija sh erivajadusega inimene, rattur, ühistransport, auto) vajadusest tulenev ohutu ja arusaadav ruumijaotus;
- Tänavaruumi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda liiklejate hierarhiast:
 - lapsed, vanurid, puudega inimesed;
 - teised jalakäijad;
 - jalgrattaga ja tõukeratastega liiklejad;
 - ühistransport;
 - pääste- ja hooldusteenistus;
 - muu motoriseeritud liiklus.
- Uue tee kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva keskkonna väärtuste ja piirangutega (kaitstavad loodusobjektid, rohevõrgustik, väärtuslik põllumajandusmaa vms) ja õigusaktidest tulenevate tingimustega.
- Uue tee planeerimisel ja erateede määramisel avalikku kasutusse tuleb vajadusel moodustada eraldi transpordimaa maaüksus.
- Elamuala sisese uue kavandatava teekrundi miinimum laius peab olema vähemalt 10 m.



- Uue tee kavandamisel ja olemasoleva rekonstrueerimisel tuleb tagada turvalised ja head teeületusvõimalused ning ristumised maanteedega, et ei tekiks nende tugevat katkestavat mõju eri sihtkohtadele ligipääsus, maantee äärsetele maaüksustele tuleb tagada vajalikud juurdepääsud.
- Ajalooliste teede rekonstrueerimisel on soovituslik hoida nende väljakujunenud laiust, kuju, looklevust ja tervikstruktuuri. Uue teekatte kavandamisel kaaluda selle sobivust väljakujunenud traditsioonilisse keskkonda ning senise ajaloolise maastikuilme säilitamist.
- Asulasisesel alal lähtutakse riigitee äärse ala kavandamisel üldjuhul linnatänavate normidest.
- Maanteeäärsete alade arendamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ning vastavate seadusest tulenevate piirangutega. Vastavalt ehitusseadustikule võib ehitiste kavandamisel kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda ainult riigitee omaniku nõusolekul eeldusega, et kavandatu ei ohusta riigiteed või selle korrakohast kasutamist.
- Tiheasustusalast väljapoole tuleb vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigiteed ja riigitee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks riigitee ületamiseks.
- Vältida hoonete rajamist kitsa ribana piki põhimaanteed juhul, kui olemasolevad mahasõidud puuduvad. Erisused juhtudel ja asukohtades, kus väljakujunenud külatüüp või hoonestuse struktuur seda toetab, on lubatud, kui sõiduteega külgnevale kinnistule mahasõiduks on riigitee omaniku nõusolek.
- Planeerimisel vältida müra- ja saastetundlike hoonete kavandamist riigitee kaitsevööndisse. Erandid on lubatud vastavalt seadusele, kuid sel juhul peab arendaja arvestama liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõjuga ja tagama normidele vastavuse läbi leevendavate meetmete rakendamise omal kulul.
- Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu.
- Lähestikku asuvate arendusalade juurdepääs riigimaanteele lahendada võimalusel ühise kogujateena ning ühe ristumiskohana. Uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub üldjuhul õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigimaanteelt, erisuste üle otsustab Transpordiamet.
- Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega.
- Liiklusele olulist mõju avaldavate arenduste (nt kaubanduskeskused jm) kavandamisel tuleb vältida nende planeerimist keskuse tegevusalast väljapoole, mis toob kaasa pendelliikluse (pidev kogu päeva lõikes aset leidv edasi-tagasi liikumine). Logistika- ja tootmisettevõtete puhul see tingimus ei rakendu, kuna need ei põhjusta valla kontekstis pendelliikumist.
- Teede lähedusse kõrgete rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast), tuleb rajatis tee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise kogukõrguse kaugusele. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus. Riigimaanteega külgneval alal (sh väljaspool tee kaitsevööndit) tuleb kõrgemate kui 30 m rajatiste planeeringud, projekteerimistingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada riigitee omanikuga.
- Uute suuremate arendusalade kavandamisel tuleb analüüsida, kas olemasolev teedevõrk seda toetab ning lähtuda asjaolust, et riigitee omanik ei võta enda kohustuseks riigiteede ümberehitamist arendustegevuse võimaldamiseks.
- Riigiteega seotud arendusplaanid lähtuvad ajakohasest riiklikust teehoiukavast, selle väliseid kohustusi riigitee omanik üldjuhul ei võta.
- Tehnovõrgu kavandamisel tuleb vältida selle paiknemist riigitee transpordimaal, mis on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste asukoha kavandamiseks. Erisused



on võimalikud koostöös riigitee omanikuga, kuid sel juhul tuleb arvestada riigitee maa-alal ja selle kaitsevööndis kehtivate normidega.

- Sademevee kogumise ning ärajuhtimise kavandamisel tuleb arvestada, et sademevett ei ole üldjuhul lubatud juhtida riigitee alusele maaüksusele ega riigitee teekraavidesse. Erisused on võimalikud vaid koostöös riigitee omanikuga.
- Uute perspektiivsete teede ja tänavate osas, millel on puutumus riigiteega, tuleb täpse asukoha ja ristumiskohtade määramisel detailplaneeringus või projekteerimistingimustes teha koostööd Transpordiametiga;
- Linnasiseselt kasutada liiklust rahustavaid meetmeid (lamavaid politseinikke, šikaane, tänavate kitsendusi jms), eesmärgiga tagada piirkiiruse järgimist ja suurendada ohutust.
- Teatud väiksemad tänavad ühesuunaliseks muuta, et pidevat läbivat autoliiklust vähendada, nt Vahe ja Nooruse vahelisel lõigul elamute piirkonnas.
- Ülesõidu tänava projekteerimisel arvestada läbiva liikluse võimalikkusega, mis mõjub negatiivselt Malmi tn hooajalise elamu piirkonnale (sh rasketehnika läbiv liiklus). Sellest tulenevalt kavandada teele liiklust rahustavad meetmed vastavalt kehtivatele projekteerimisnormidele ja tavadele.

OLULISE LIIKLUSSAGEDUSEGA TEED

Üldplaneeringus on kajastatud olulise liiklussageduse teed (edaspidi lühend OLT; liiklussagedus >6000a/ööpäevas sõltumata riigitee liigist). OLT funktsioon on teenindada eelkõige läbivat liiklust ja sellest tulenevalt on Transpordiameti üldine suunis, et kohalikku liiklust teenindab eelkõige kohalik tee ja planeeringulahendusega tuleb vältida võimalusel kohaliku liikluse suunamist olulise liiklussagedusega teele.

2023. aasta Riigitee liiklussageduste uuringuandmete järgi jääb Jõhvi valla territooriumile kaks olulise liiklussagedusega teed:

- Tallinn–Narva tee (Põhimaantee nr 1). Aasta keskmine ööpäevane liiklussagedusega lõik 11116 sõidukit.
- Jõhvi-Tartu-Valga tee (Põhimaantee nr 3) koos Jõhvi linnas keskmises oleva viaduktiga üle raudtee. Aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus viaduktil 16195 ning Jõhvi linnast väljuval põhimaantee lõigul 6566.

OLT lõikudel tuleb arvestada järgmiste tingimustega:²⁹

- üldjuhul ei ole lubatud rajada uusi samatasandilisi peale- ja mahaõite;
- kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt, kuna nendel teedel on riigiteega ristumiskohtade arv normidega piiratud.
- lähestikku asuvate arendusalade juurdepääs riigimaanteele lahendatakse ühise kogujateena ning ühe ristumiskohana. Uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigimaanteelt.

²⁹ Liiklussagedused:

<https://maanteeamet.maps.arcgis.com/apps/View/index.html?appid=293d200a16454c1c84f2cfe35720149f>



- ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega. Erandid on lubatud üksnes Transpordiameti nõusolekul.

5.1.2. Tee kaitsevöönd

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid³⁰. Tee kaitsevööndi laius on antud meetrites mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

Tee kaitsevööndid:

- ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi *Euroopa teedevõrgu maantee*), Jõhvi valla territooriumil põhimaantee nr 1 Tallinn – Narva tee (E20) ja põhimaantee nr 3 Jõhvi–Tartu–Valga tee (E264) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on väljaspool asulat kuni 50 meetrit.
- Valla piiresse jäävate riigiteede kaitsevööndid, arvestatuna teekatte servast, on üldjuhul 30 m laiad⁸. Riigitee lõigud, mis läbivad alevikku, on üldjuhul 10 m laiad.
- Kohalike teede kaitsevööndi laius on 10 m⁸.
- Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepitakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel. Avalikult kasutatava tee kaitsevööndi tingimused tulenevad ehitusseadustikust.

Transpordiamet on teinud ettepaneku muuta Tammiku alevikku läbivate riigiteede kaitsevööndite ulatust (riigitee nr 93 Kohtla-Järve-Kukruse-Tammiku km 17,2-18,5 ja riigitee nr 13101 Jõhvi-Ereda km 2,57-3,4). Käesolev üldplaneering ei toeta antud ettepanekut, vaid soovib piirkiiruse alla tuua põhjusel, et:

- Tegemist on aleviku territooriumiga.
- Teelõikude läheduses on arengusurve elamualade arendamiseks kuhu on juba käesoleval ajal kehtestatud elamualade detailplaneeringud.
- Teelõikude juures puuduvad jalg- ja jalgrattateed, mistõttu võivad tekkida ohtlikud olukorrad mootorsõidukite ja muude liiklejate vahel.
- Vahemik teede nr 93 ja 13101 ristumisel olevast ringristmikust kuni tiheasustuseni on mõlemal ettepanek juhul kuni 1,5km, misjärel tuleb hoog aeglustada ühel juhul asulasse sissesõidu ja teisel juhul järsu kurvi tõttu.

5.1.3. Avaliku kasutusega eratee

Üldplaneeringu üheks ülesandeks on teha ettepanek eratee määramiseks avalikku kasutusse, lähtudes avalikust huvist ning eesmärgiga tagada liiklemise võimalus igaühele. Eratee avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras. Üldjuhul sõlmitakse valla ja kinnistuomaniku vahel kokkuleppe (isikliku kasutusõiguse leping või servituut). Vajadusel rakendatakse sundvaldust või sundvõõrandamist.

Täiendavalt on avalikku kasutusse andmise vajadus põhjendatud juhul, kui detailsema planeeringuga kavandatakse arendusala, mille realiseerimine eeldab uute juurdepääsuteede rajamist. Sellisel juhul tuleb tagada ligipääs kavandatavatele kruntidele läbi avalikult kasutatava teedevõrgu.

³⁰ Definitsioon vastavalt ehitusseadustikule.



Arendusprojekti koostamisel tuleb arvestada, et planeeritavad juurdepääsuteed ehitatakse välja vastavalt kehtestatud nõuetele ning antakse pärast väljaehitamist avalikku kasutusse, tagamaks teede toimimine kohaliku teedevõrgu osana ning kõigile kasutatav juurdepääs arendusala kruntidele.

Eratee saab määrata avalikuks kasutamiseks, kui on täidetud vähemalt üks neist tingimustest.

TINGIMUSED

- Eratee lõik moodustab osa jätkuvast avalikult kasutatava terviktee marsruudist;
- Eratee on ainukeseks mõistlikuks juurdepääsuks avaliku huviga või avaliku kasutusega kinnistule, sh kallasrajale;
- Erateed pidi kulgeb ühistranspordi- või õpilasliini;
- Eratee on ühendustee tähtsusega avalikult kasutatavate teede vahel;
- Kui tee on vajalik teenindamiseks avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga;
- Eratee teenindab vähemalt kolme aastaringelt kasutuses olevat hoonestusega elamiseks kasutatavat majapidamist;
- Esinevad muud asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad, et eratee avalikuks kasutamiseks määrata.

Käesolevaid tingimusi arvesse võttes on *Tehnilise taristu* joonisel toodud üldplaneerignuga tehtavad ettepanekud erateede avalikuks kasutuseks määramiseks. Teelõikude seas on ka tehtud täpsustamise ettepanekud Teeregistri andmekogusse esitamiseks: Lisada avalike teede hulka munitsipaalomandi transpordimaa sihtotstarbega maaüksusel asuvate lõigud, eemaldada avalik teelõik (*tee nr 2510252, Põllu A*).

5.1.4. Jalg- ja jalgrattatee

Jalg- ja jalgrattateede info on kajastatud joonisel **Taristu ja tehnovõrgud** info on maakonnaplaneeringu alusel joonistele kantud, vajalikud täpsustused on tehtud üldplaneeringu käigus asukoha- ja vajaduspõhiselt. Samuti on joonisel välja toodud liikuvusuuringu põhjal tehtud ettepanekud, kuhu uusi jalgrattateid projekteerida.

Jalg- ja jalgrattateed on kavandatud eesmärgil soodustada keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise. Jalg- ja rattateede põhivõrk tagab ühendused linnakeskusega, kodu- ja töökohtadega, avalike funktsioonide, puhkealade, ühistranspordipeatuste ja naaberomavalitsustega.

Üldplaneeringuga ei kasutata eraldi terminit kergliiklustee, kuna jalgsi ja rattaga liikujatel on liikumisruumi suhtes erinevad vajadused. Jalg- ja jalgrattateed on liiklusseaduse mõistes, kas jalgteed, jalgrattateed või jalgratta- ja jalgteed koos. Üldplaneeringuga on välja toodud uued ühendusvajadused, kus on eraldi välja toodud, kas vajadus on nii jalg- ja rattatee järele või ainult jalakäija ühenduse järele. Iga uue tee või tänava kavandamisel või olemasoleva rekonstrueerimisel tuleb hinnata, kas liiklusohutuselt tulenevalt tuleb jalg- ja rattatee eraldada sõiduteest, eraldada omavahel või võimaldab madal liikluskoormus lahendada see jagatud ruumiga (rakendada tuleb sel juhul ruumijaotust selgelt markeerivaid ja liiklust rahustavaid meetmeid). Sealjuures tuleb lähtuda hierarhiast, et jalakäija on kõige haavatavam liikumisgrupp.

Kavandatavad jalg- ja jalgrattateed peavad moodustama tervikliku võrgu sellisel moel, et erineva vajadusega kergliiklejale oleks tagatud katkematud ja ohutud liikumisvõimalused, sh erivajadustega liiklejatele. Üldplaneering on määranud asukohad, kus jalgteed või rattatee sidususe tagamiseks on vajalik rajada promenaad, trepp, sild, kaldtee. **TINGIMUSED**



- Üldplaneeringu joonistele kantud jalg- ja jalgrattateede asukohad täpsustuvad detailplaneeringus ja/või ehitusprojekti.
- Jalg- ja jalgrattatee peab olema sujuva liikumise tagamiseks katkematu ning võimalikult pikkadel lõikudel ühel pool maanteed või tänavat. Vältida tuleb põhjendamatuid ristumisi maanteega.
- Jalg- ja jalgrattatee peab algama ja lõppema loogilises kohas, milleks on olemasolev tee, kauplus, bussipeatus, kohalik segaliiklusega tee vms. Projekteerimisel tuleb algus- ja lõppkohtades tagada ohutu üleminek teistsuguse liikluskorraldusega teele. Tagada terviklik jalg- ja jalgrattateede võrgustik, kus erinevad jalg- ja jalgrattatee lõigud on omavahel ühendatud.
- Ohutuse tagamiseks on üldjuhul vajalik jalg- ja jalgrattatee eraldada autoliiklusest eraldusribaga, mille jaoks on vaja ette näha täiendav ruumivajadus.
- Jalg- ja jalgrattateed ning kõnniteed peavad arvestama erinevate elanike gruppide ning erivajadustega inimeste liikumisvajadustega.
- Jalg- ja jalgrattatee ristumisel sõidu- või raudteega tagada piisav nähtavus (mh ka jalg- ja jalgrattateel liikujale), ohutud tee ületamise võimalused jm vajalikud nõuded.
- Linnasiseselt võimalusel eraldada jalgteed ja jalgrattatee üksteisest.
- Jalgratta- ja jalgteed tuleb üldjuhul kavandada riigiteest eraldiseisva rajatisena;
- Uute jalg- ja jalgrattateede planeerimisel arvestada võimaliku valgusreostusega ja vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid. Valgustamise vajadus tuleb täpselt määrata edasisel projekteerimisel lähtuvalt kasutustihedusest ja ohutusvajadusest, sh ka olemasolevatel jalg- ja jalgrattateedel, kus on toimunud jalgratturite ja jalakäijate vahelised ohuolukorrad/õnnetused. Eelkõige vajavad valgustamist asulasisesed teed ning kõige tihedama liiklusega lõigud, ristumised ja ristmikud.

5.1.5. Raudtee

Jõhvi valda läbib Eesti Raudteele kuuluv Tallinn-Narva raudtee (reisi- ja kaubaveotrass) ning Eesti Energiale kuuluv nn põlevkiviraudtee, mis on rajatud karjäärade ja kaevanduste teenindamiseks ning põlevkivi veoks. Vallasiseselt on Tallinn-Narva raudteel üks eritasandiline ja kaks ühetasandilist ülesõidukohta ning kaks eritasandilist ja üks ühetasandiline ülekäigukoht. Põlevkivi raudteel on üks ülesõidukoht ja kaks ülekäigukohta, kõik ühetasandilised.

Reisirongiliikluses on AS Eesti Raudteel lähikümnenäil kavas kaks olulist muudatust: raudtee taristu elektrifitseerimine ja reisirongide kiiruse tõstmine kuni 160 km/h. Nii kontaktvõrgu ehitamine kui kiiruse tõstmiseks vajalikud raudtee trassikoridoride geomeetria muudatused (sh kurviraadiuste suurendamine) toovad kaasa raudteemaale lisanduva kitsendusi põhjustavaid tehnovõrke ja rajatise ning võib selguda väljapool raudteemaad asuvate kinnistute koormamise vajadus uute objektide rajamiseks. Näiteks tuleb ristumised jalg- ja jalgrattateedega kavandada eritasandilistena. Samuti tuleb ohutuse tagamiseks arvestada raudteemaa aiaga piiramise vajadusega, et takistada jalakäijate raudteele pääsemist väljaspool nõuetekohaseid ülekäigukohti. Pikemas perspektiivis on planeeritud jaamavahedeks rajada paralleelselt olemasoleva raudtee peateega teine peatee (raudtee telgede vahel vähemalt 4,5 meetrit) ning Raudtee õgvendamiseks Jõhvi linnas Jõhvi Vasknarva tee ja Kuldreneti tänav vahelises osas. Seoses sellega peab arvestama olemasoleva raudtee kaitsevööndi laienemisega. Seoses õgvendamiseks ei ole vajalik maade täiendav võõrandamine ja õgvendus mahub senisele raudteemaale.



Seoses Raudtee tarastamise ning raudtee hooldusteede sulgemisega Jõhvi linna ulatuses tuleb arvestada uute ühendusteede rajamise vajadusega Malmi tänava ja Jõhvi-Vasknarva tee lõigus, et tagada ligipääs kohalikule elanikkonnale. Sellega seondult on kavandatud uus Ülesõidu tänav Malmi tänavalt Jõhvi-Vasknarva teeni (Vt kavandatava tee tingimusi pt 5.1.1).

Jõhvi linna Jõhvi raudteejaama katastriüksusele on kavandatud uus haldushoone. Uue haldushoone rajamiseks toimub ehitustegevus projekteerimistingimuste alusel.

Lähtuvalt Vabariigi Valitsuse otsusest elektrifitseerida raudteeliiklus on raudteetaristu valdaja Eesti Raudtee alustatud kontaktvõrgu projekteerimisega. Ehitatakse välja kontaktvõrk ja nende teenindamiseks vajalikud veolajaamad, veolajaamade ja kontaktvõrgu vahelised toitekaablid, õhuliinid, mastid jms rajatise raudtee elektrifitseerimise otstarbeks. Seoses eeltooduga peab arvestama, et raudteemaale lisandub kitsendusi põhjustavaid tehnovõrke ja rajatise ning projekteerimise etapis võib selguda lisamaa vajadus (näiteks veolajaama ja elektriliinide rajamiseks).

Joonisel 3 *Tehniline Taristu* on kujutatud uue väljapoole raudteemaad rajatava Oru veolajaama, Sompä külas raudteemaale rajatava autotrafopunkti ning Jõhvi linnas raudteejaama katastriüksusele kavandatud uue haldushoone komplekside indikatiivsed asukohad, mille täpne maavajadus määratakse ehitusprojektiga.

TINGIMUSED

- Tuleohutuse ja nähtavuse tagamiseks mitte planeerida kõrghaljastust (puid sh viljapuid) ja muid nähtavust piiravaid objekte rööbasteele lähemale kui 10 m äärmisest rööpast;
- Raudtee ääres asuvate välispordirajatiste (staadion) ja elamute katastriüksuste raudtee kaitsevööndiga piirnev külg tuleb piirata aia või läbipääsmatu taimestikuga, et vältida laste ja elamupiirkonnas ka koduloomade ootamatut sattumist raudteemaale;
- Vältida raudteeni ulatuvate tupiktänavate ja -teede projekteerimist, sest see loob soodsa võimaluse ebaseaduslike raudteeületuskohtade tekkeks;
- Rajatised, mis ei ole raudtee sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ning mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt mobiilmastid), tuleb kavandada selliselt, et nende kaugus raudtee kaitsevööndi piirist on võrdne rajatise kogukõrgusega;
- Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb jätta raudteed tarastamata lõikudel, kus need ristuvad rohevõrgustiku elementidega;
- Detailplaneeringud, projekteerimistingimused ja projektid, mis käsitlevad ruumilisi lahendusi raudteemaal või sellega külgneval alal, peavad kajastama lahendusi või meetmeid, mis aitavad vältida inimeste, loomade ning sõidukite sattumist raudteemaale väljapool ametlikke ristumisi.
- Seostada raudteeliiklus teiste transpordiliikidega (nt busside ajagraafikute ühildamine rongiaegadega, jalgrattaparklad rongipeatustes).
- Võimalusel ehitada liiklusohutuse parandamiseks välja eritasandilised ristumised sõiduteede ning jalg- ja jalgrattateedega.
- Uute raudteelõikude või olemasolevas raudteekoridoris täiendava rööpmepaari kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu mürahäiringu vähendamisele. Raudteega piirnevate alade planeerimisel tuleb arvestada müratõkkeseinte ja piirdeaedade ehitamise vajadusega.
- Erilist tähelepanu (detailne uuring või eksperthinnang) tuleb pöörata maapinna vibratsioonile juhul kui uusi objekte kavandatakse raudteele lähemal kui ca 20-30 m.



5.1.6. Lennuväli

Puru külas asub Jõhvi lennuväli, mida on plaanis laiendada muuhulgas 1200m pikkuse asfalteeritud lennurajaga. Tegemist on hetkel madalaima klassi lennuväljaga, mis sobib väikelennukitele ja helikopteritele. Lennuvälja laiendamise detailplaneering on koostamisel. Üldplaneering lennuvälja kavandamisega ei tegele. Lennuvälja rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb tähelepanu pöörata mürahäiringu vältimisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele.

TINGIMUSED

- Lennuohutuse tagamiseks tuleb kõik planeeritavad ja projekteeritavad üle 45 m kõrgused ehitised (sh tuulegeneraatorid, mobiilsidemastid) kooskõlastada Transpordiametiga. Täpsemad piirangud ja kitsendused sätestatakse õigusaktiga.
- Jõhvi lennuvälja rekonstrueerimine tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

5.1.7. Matka- ja terviserada

Matka- ja terviserajad on mõeldud jalutamiseks, sportlikeks tegevusteks jm vabaaja veetmiseks. Tegu on avalikes huvides rajatud objektidega, mis on avalikus kasutuses. Nimekiri on toodud lisa 2-s. Matka- ja terviserajad on plaanis välja arendada Edise metsapargi juures ning heakorrastada Tammiku hiie ja aherainemäe ümbrus.

TINGIMUSED

- Raja kavandamisel tuleb tagada ümbritseva looduskeskkonna ökoloogiline tasakaal ning vältida loodust ja kultuuripärandit kahjustavaid lahendusi.
- Raja ehitised peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda.
- Rajad peavad taluõuedest ja kaitstavate taime- ning loomaliikide elupaikadest mööduma piisavas kauguses, mis tagab taluõue puhul selle privaatsuse ning liigi puhul selle säilimise.
- Maardla alale jäävale matka- ja terviserajale on lubatud ehitusseadustiku mõistes püsivaid ehitisi rajada vaid juhul, kui maavara on antud alal ammendatud või maardla alale ehitise kavandamisel on saadud õigusakti kohane luba.
- Matka- ja terviseradadele tagada hea ligipääsetavus eri liikumisviisidega.

5.1.8. Ühistransport

Üldplaneering ühistransporti vahetult ei kavanda, kuid siin on toodud ruumilist mõju omavad põhimõtted, mida tuleb seda valdkonda arendades arvestada.

PÕHIMÕTTED

- Tagada ühistranspordiühendus piirkonna keskuste (vallasisesed jm sellega funktsionaalselt seotud keskusalad) ning oluliste sihtpunktide vahel, kus tarbitakse teenuseid, käiakse tööl, koolis, huviringides jm.
- Ühistranspordi arendamisel lähtuda vajaduspõhisuse põhimõttest: tagada ühendused vajalikel kellaaegadel ning vajalike sihtkohtade vahel. Ühistranspordi graafikute koostamisel lähtuda eelkõige tööl ja koolis käivate inimeste vajadustest.
- Ühildada erinevat liiki või tüüpi ühistranspordi graafikud (nt rong ja buss), liinide kulgemine ning peatuste asukohad.



- Kavandada multimodaalsuse tõstmiseks funktsionaalsed reisi&pargi parklad (sõiduaudod, jalgrattad) olulisematesse ühistranspordi sõlmkohtadesse, sh hajaasustuses.
- Kaaluda paindlike ühistranspordimeetodite kasutamist hajaasustuses (nt väiksemad bussid, nõudepõhine transport).
- Parandada ühistranspordipeatuste turvalisust, valgustatust ja kaitset ilmastiku eest. Olulisemad peatused peaksid pakkuma peavarju. Samuti tuleks peatustes tagada ajakohane informatsioon väljumiste kohta.
- Viia läbi analüüs Jõhvi linna ühisterminali loomise teostatavusest ja tasuvusest.

5.1.9. Parklad

Üldplaneeringu täpsusastmes pole sõidukitele mõeldud parklaid eraldi kavandatud ega kaardil kujutatud. Järgnevalt on toodud tingimused, mida perspektiivselt parklate rajamisel arvesse tuleb võtta.

TINGIMUSED

- Parkimine tuleb üldjuhul lahendada oma kinnistu piires ning planeeringu/projekti raames tuleb arvestada parkimise normide, linnatänavate standardiga ja inimõõtmelise ruumi kavandamise³¹ põhimõtetega. Linnalises keskkonnas võib kaaluda erandite tegemist parkimismääratavate osas nii, et parkimiskohti saab miinimumist vähem lisada.
- Sõiduaudode ja jalgrataste (vajadusel ka busside) parklad tuleb eraldi ette näha kortermajade, äri- ja tootmisalade, puhkealade, ühiskondlike hoonete, olulisemate bussipeatuste jm avaliku kasutusega alade juurde.
- Puhkealade, vaatamisväärsuste jm avalikult kasutatavate alade kavandamisel tuleb lahendada külastajate parkimine üldjuhul väljaspool riigiteed ning võimalusel planeerida parkimine kavandatud objektiga samale poole teed, et tagada liiklejate ohutus. Erisused on võimalikud koostöös riigitee omanikuga. Parkimine ei tohi rikkuda puhkeala või vaatamisväärsuse väärtust.
- Tootmis- ja ärialade parkimine on soovitatav korraldada sel moel, et parklad ei asuks vahetult elamualade kõrval, vaid pigem elamute suhtes teisel pool tootmishooneid, et parkimisega seotud müra ei häiriks elanikke.
- Parkimisalad liigendada haljastusega, soovitatavalt eraldada haljastatud ribadega 10-kohalised parkimisalad.
- Võimalusel vältida Jõhvi linna kesklinnas maapealsete parklate rajamist. Linna keskusladel eelistada autoparklate maa alla viimist linnapildi parendamise ja efektiivsema ruumikasutuse eesmärgil.
- Tänavapealset parkimist võimalusel vältida ja uut mitte kavandada, olemasolev tänaval parkimine korraldada külgparkimisena.

³¹ Jan Gehl, Linnad inimestele, 2015.



5.2. Tehnovõrgud

5.2.1. Elektrivarustus

Jõhvi valda läbivad mitmed Eleringi põhivõrku kuuluvad kõrgepingeliinid. Elektrivõrgu ülekandevõrgud on Jõhvi vallas välja kujunenud, vajalikud muudatused tulenevad võrgu valdaja arenguplaanidest lähtuvalt.

Kuna Eesti on nüüdseks Venemaa elektrivõrgust lahti ühendatud, ei ole Ida-Virumaal enam vajadust praeguse võimsusega elektritaristu jaoks. Pikemas perspektiivis plaanib Elering teatud elektriliinilõike ja alajaamasid eemaldada ning teatud võrkudel võimsust vähendada 330kv-lt 220kv-ni.

TINGIMUSED

- Uue elektriliini kavandamisel ja asukoha määratlemisel tuleb lähtuda elektrienergia varustuskindluse piirkonna nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale.
- Eelistatult paigaldatakse elektriliin avaliku kasutusega maa-alale;
- Eraldi kinnistu vormistatakse võrguettevõttele ainult piirkonnaalajaama tarbeks;
- Olemasoleva piirkonnaalajaama ümberehitamisel detailplaneeringu nõuet ei rakendata;
- 0,4 kV elektriliini ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojekti alusel kokkuleppel võrgu valdajaga;
- Elektriliini rajamisel on soovitatav kasutada olemasoleva trassi koridori. Tihedas ja kesktihedas varustuskindluse piirkonnas ehitatakse uus 0,4-20 kV liin eelistatult maakaabelliinina. Haja varustuskindluse piirkonnas on valdavalt õhuliini võrk ning see jääb alles ka tulevikus;
- Uue jaotusvõrgu kavandamisel kaaluda selle rajamist õhuliini asemel maasisese liinina;
- Uue energiamahuka tootmisettevõtte asukoha valikul tasub elektrivõrguga liitumise kulude optimeerimise eesmärgil eelistada olemasoleva piirkonna alajaama lähedust;
- Elektriliini ja 6-20 kV alajaama rajamiseks sõlmitakse maaomanikuga isikliku kasutusõiguse leping;
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud seadusega;

5.2.2. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Üldplaneering kajastab olemasolevaid reoveekogumisasalaid³². Reoveekogumisasalaid võib ühisveevärgi ja kanalisatsiooni (edaspidi ÜVK) arengukava vm asjakohase dokumendiga täpsustada ilma, et tegu on üldplaneeringu muutmisega. Sel juhul on tegu täpsustamisega, sest tehnovõrkude lahendus on üldplaneeringus antud põhimõttelisena.

ÜVK arengukava vm asjakohane dokument tuleb koostada avaliku menetlusega, et tagada kohalike elanike teavitamine ning kaasamine.

³² Info tugineb valla ÜVK arengukavale.



Jõhvi vallas on kolm reoveekogumisala: Tammiku, Jõhvi ning Edise. Samuti asub Kohtla-Järve vallas Sompä linnaosa reoveekogumisala, mis katab ka Jõhvi valla Sompä küla ja Kahula küla. Uusi reoveekogumisalasid Jõhvi vallas moodustada kavas ei ole.

Väljaspool reoveekogumisalasid ja tiheasustusala asuvate väikeste arendusalade (alla 50 elaniku) ÜVK-ga ühendamine ei ole majanduslikult efektiivne ning kasutada tuleb lokaalseid lahendusi. Võimalik on rajada mitme kinnistu tarbeks ühised veevarustuse-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja tulekustutusvee süsteemid, kus nende toimimise, hoolduse ja investeeringute eest vastutab selleks loodud mittetulundusühing.

TINGIMUSED KANALISATSIOONIVÕRGULE

- Olemasoleval reoveekogumisalal ja perspektiivsel ühiskanalisatsiooniga kaetud alal tuleb tagada reovee kogumise ja puhastamise ehitiste väljaehitamine vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale, et säilitada kontroll piirkonna reoveepuhastuses, vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus.
- ÜVK arengukava ülevaatamisel tuleb hinnata, kas vahepealse perioodi jooksul toimunud planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena vastab hoonestatud ala reoveekogumisalade määramiseks kehtestatud tingimustele ja kriteeriumitele. Seejuures tuleb arvestada piirkonna põhjavee kaitstust ja sotsiaalmajanduslikke tingimusi. Vajadusel tuleb ÜVK alade ulatust arengukavas korrigeerida. ÜVK arengukava vm asjakohane dokument tuleb koostada avaliku menetlusega, et tagada kohalike elanike teavitamine ning kaasamine.
- Väljaspool ÜVK ala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad. Omapuhastite rajamise tingimused tulenevad õigusaktidest.
- Reoveepuhasti kavandamisel on soovitatav küsida ekspertarvamust keskkonnatingimuste osas, millega tuleb reoveepuhasti projekteerimisel ja ehitamisel arvestada.
- Ettevõtete riskianalüüside koostamisel tuleb arvestada põhjavee reostamise ohuga.
- Hoonestusalade laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasil. Alles siis, kui on kindlaks tehtud, et see pole võimalik, teha otsus uue puurkaevu rajamiseks.
- Uute, mitut elamumaad hõlmavate detailplaneeringute koostamisel eelistada ühtse veevarustussüsteemi rajamist.
- Hajaasustuses, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleks soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev.
- Kaitsmata põhjaveega alal tuleb soodustada tsentraalsete lahenduste rajamist, et vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus;
- Põhjaveevõtul rohkem kui 500 m³ ööpäevas on nõutav põhjavee tarbevaru hindamine.
- Uue suure tootlikkusega puurkaevu või kontsentreeritud veehaarde (nt tööstuspiirkonnad, kaevandamisalad) tööle rakendumisel tuleb arvestada, et veetase ümbruskonna seni kasutatavates kaevudes (eriti salvkaevudes) võib langeda.
- Kasutusest väljas või omanikuta puurkaevud tuleb tamponeerida, et vähendada põhjavee reostusohu.



- Objektide ja tegevuste kavandamisel ning nende elluviimisel ja kasutamisel tuleb järgida, et pinnasesse ja põhjavette ei sattuks saasteained koguses, mis võib ohustada põhjavee kvaliteeti.
- Kohaliku omavalitsuse üksusel peab olema võimalik veenduda, et reoveepuhastid on regulaarselt ja nõuetekohaselt hooldatud.
- Kohaliku omavalitsuse üksusel peab olema võimalik veenduda, et kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel kogutakse vesikäimla reovesi eraldi lekkekindlasse kogumismahutisse ja seda tühjendatakse regulaarselt.
- Veega täitunud kaevanduste kaevandusvee soojusenergiana kasutuselevõtmisele tuleb eelnevalt veenduda, et kasutatavas kaevanduskäigus ning selle kohal on piisavas koguses vett, suuremate veetarbimiste korral välja selgitada vee pumpamisega kaasnev varingute oht. Avatud soojussüsteemi puurkaevude kasutamisele võtmisele tuleb eelnevalt uurida täpsemalt kaevandusvee keemiat ning selle mõju torustikule ja soojusvahetile.

TINGIMUSED NÕUETEKOHASE JOOGIVEE TAGAMISEKS

- Uute hoonestusalade kavandamisel on soovitatav analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasilt. Alles siis, kui on kindlaks tehtud, et see pole võimalik, teha otsus uue puurkaevu rajamiseks. Puurkaevu projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et praktiliselt kogu valla territoorium on reostuse eest nõrgalt kaitstud või kaitsmata.
- Kaitsmata põhjaveega alal on soovitatav soodustada tsentraalsete lahenduste rajamist, et vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus.
- Joogiveehaaret ei tohi rajada vee võtmiseks veekogust või põhjaveekihi, milles vee algne kvaliteet ei võimalda mõistlike kulutustega tagada vee vastavust joogivee kvaliteedinõuetele.
- Veehaarde sanitaarkaitsealale tegevuse kavandamisel tuleb arvestada veeseaduses sätestatud piirangutega.
- Joogiveeallikana kasutatavad salvkaevud peavad vastama õigusaktidest tulenevatele nõuetele. Salvkaevude reostustundlikkuse tõttu ei ole soovitatav joogiveeallikana rajada uusi salvkaeve.
- Salvkaevu omanik peab regulaarselt kontrollima kaevu (sh kaevukaane) seisukorda, et vältida sademevee, kõrvaliste esemete ja elusolendite sattumist kaevu.
- Keskkonnanõuete seadmine keskkonnalubades, veevõtunõuete määramisel arvestada kehtestatud põhjaveevaru ja põhjavee loodusliku ressursiga.
- Kaevandamislubades tuleb arvestada läheduses olevate veehaarete toitealadega; kui neid ei ole määratud, tuleb need määrata enne kaevandusloa andmist.
- Hajaasustuses, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleks soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev.
- Põhjaveevõtul rohkem kui 500 m³ ööpäevas on nõutav põhjavee tarbevaru hindamine.
- Uue suure tootlikkusega puurkaevu või kontsentreeritud veehaarde (nt tööstuspiirkonnad, kaevandamisalad) tööle rakendamisel tuleb arvestada, et veetase ümbruskonna seni kasutatavates kaevudes (eriti salvkaevudes) võib langeda.
- Kasutusest väljas või omanikuta puurkaevud tuleb tamponeerida, et vähendada põhjavee reostusohu.



PUNKTKOORMUSE VÄHENDAMISE MEETMED

- Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel on lubatud pinnasesse immutada vaid bioloogiliselt puhastatud heitvett. Nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib immutada pinnasesse vähemalt mehaaniliselt puhastatud halli vett, kui puhastatakse ainult olmereovett. See tähendab, et vesikäimla reovesi tuleb koguda eraldi lekkekindlasse kogumismahutisse ja seda tühjendada. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ei tohi kompostida ka kuivkäimla sisu.
- Tegevuste kavandamisel ja ajakohastamisel tuleb arvestada põhjaveeveekogumi vajadustega (vajadusel põhjaveekogumi seisundit ohustatavate saasteainete heidete limiteerimine ning seirekohustuse nõude esitamine).
- Arvestades, et üldplaneeringuga kavandatud maakasutus võimaldab hooajalise elamu ja aianduse maa aianduskrunte võtta kasutusele aastaringseks elamiseks, tuleb alale põhjavee kvaliteedi kaitseks ette näha ühtsed vee- ja kanalisatsioonivõrgud.
- Kehtestatud reoveekogumisalade muutmisel tuleb lähtuda veeseaduses sätestatud korrast.
- Reoveekogumisaladid teenindavate reoveepuhastite vastavust tuleb muuhulgas analüüsida ÜVK arendamise kava ülevaatamise ning uue koostamise käigus ning vajadusel näha ette ressursid puhastite rekonstrueerimiseks või laiendamiseks.
- ÜVK arendamise kavade ülevaatamisel ning uue kava koostamisel tuleb hinnata, kas vahepealse perioodi jooksul toimunud planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena (elamute, äri- ja tootmisüksuste rajamine) vastab hoonestatud ala reoveekogumisalade määramiseks kehtestatud tingimustele ja kriteeriumitele. Seejuures tuleb arvestada piirkonna põhjavee kaitstust ja sotsiaalmajanduslikke tingimusi. Vastavalt ülevaatamise tulemustele tuleb vajadusel reoveekogumisalade ja nende laiendustega kaetavate alade ulatust ÜVK arendamise kavas korrigeerida. Uue reoveepuhasti kavandamisel on soovitatav küsida ekspertarvamus keskkonnatingimuste osas, millega tuleb reoveepuhasti projekteerimisel ja ehitamisel arvestada.
- Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjavee ala olemasoluga tuleb arvestada kanalisatsioonirajatiste kavandamisel ning muude pinnast ja põhjavett ohustada võivate objektide ja tegevuste kavandamisel, samuti nende seisukorra tagamisel.
- Olemasoleval reoveekogumisalal ja perspektiivsel ühiskanalisatsiooniga kaetud alal tuleb tagada reovee kogumise ja puhastamise ehitiste väljaehitamine vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale, et säilitada kontroll piirkonna reoveepuhastuses, vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus.
- Väljaspool ÜVK ala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad. Omapuhastite rajamise tingimused tulenevad õigusaktidest.
- Eelistada tuleb mitme kinnistu tarbeks rajatavaid ühised veevarustuse-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja tulekustutusvee süsteeme, kus nende toimimise, hoolduse ja investeeringute eest vastutab selleks loodud mittetulundusühing.

TINGIMUSED VEEVÕTUST TULENEVA KOORMUSE VÄHENDAMISEL

- Uute tööstusobjektide kavandamise varases staadiumis tuleb analüüsida konkreetse tehnoloogilise lahenduse veevajadust arvestades Jõhvi valla (põhja)veevarusid. Üldpõhimõtte kohaselt peavad tööstusettevõtted tehnoloogilise vee allikana kasutama pinnavett.



- Maavarade kaevandamisloa taotluse (ja vajadusel KMH) käigus tuleb täpsustada tingimused, mida tuleb järgida väljapumbatava vee veekogusse juhtimisel ning väljapumbatavate veekoguste vähendamiseks.
- Asustuspiirkondade planeerimisel tuleb arvestada joogivee ressursi olemasolu ja joogivee kvaliteedi nõuetega. Salvkaevude reostustundlikkuse tõttu ei ole soovitatav plaanida uute salvkaevude rajamist joogiveeallikadena.
- Vältida tuleb ehitiste planeerimist veehaarde sanitaarkaitsealadele.

5.2.3. Sademevesi

Sademevee temaatikat on üldplaneeringus käsitletud üldistatuna, on antud üldised põhimõtted, mida selles valdkonnas arvestada. Täpsemaid sademevee kanalisatsiooniga alasid ei ole üldplaneeringus välja toodud. Sademevee kanalisatsiooni väljaarendamine toimub valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava põhjal, kus kajastub ajakohane ja täpsem info selle valdkonna arengusuundadest. Arengukava järgi on Jõhvi vallas kokku 3.5 km sademeveekanalisatsiooni trasse, millest 2.2 km asub Jõhvi linnas, 0.8 km Kose külas ja 0.5 km Edise külas. Jõhvi linnas suunatakse sademevesi olemasoleva isevoolse kanalisatsiooni või lahtiste kraavide kaudu Pühajõkke.

Jõhvi linna kanalisatsioonivõrk on küllaltki puudulik, osaliselt on ta väljaehitatud sademevee kogumiseks ja ärajuhtimiseks (Rakvere tn, Raudtee tn, Tartu mnt, Kaasiku ja Saeveski tn). Süsteemide puudumise tõttu imbub palju sadevett olmekanalisatsiooni, mis aga võib valingvihmade ajal ummistuda. Sadevetele oleks vaja eraldi (nn lahkvoolseid) kanalisatsioonisüsteeme ja puhastusseadmeid. Kliimamuutuste kontekstis (vt pt 6.3) ning arvestades tulevikus ka võimalike pikemate põudade ning sademevaeste perioodidega on mõistlik Jõhvi linnas rakendada looduspõhiseid sademevee kogumise ning juhtimise lahendusi, seda ka koos sademevee tiikidega ning lähtuda põhimõttest - **vesi kui ressurss**. Nii on võimalik kuivemate perioodide jooksul kasutada kokkukogutud sademevett näiteks linnas rohealade ning taimede kastmiseks. Samuti aitavad looduspõhised lahendused, sademeveetiikide, eritasandiliste vee kogumistiikide ning ka rohealade loomine kaasa ühtlasemale vee imbumisele ning pinnase suuremale imamisvõimele linnas, kui seda on asfaltkattega pinnad.

Uuring sademevee säästliku käitlemise põhimõtetest Tartu linnas³³, põhinedes juba olemasolevatele lahendustele Turu ning Malmö linnades, tõi meetmetena tiheasustusaladel välja kõvakattega pinnaste osakaalu vähendamise ning vett puhverdavate, läbilaskvate meetmete kasutuselevõtu ning vett läbi laskvate ja kokkuvooluaega pikendavate katendite kasutamise. Lisaks on välja toodud näiteks muru- ja haljaskatuste rajamist samuti ühe sademevee kokkuvooluaaja pikendamise meetmena. Sademevee ärajuhtimise lahenduste (süsteemid, kraavid, truubid vms) kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata nende kliimakindlusele ning toimivusele valingvihmade korral. Sademevee kogumise ja juhtimise lahenduste kavandamisel tuleb arvesse võtta kavandatava tegevuse iseloomu ja piirkonna eripära (nt miljööväärtust ja muinsuskaitseobjekte).

Jõhvi ilmavaatlusjaama 2003 kuni 2023 aasta vahemikus andmetel esines Jõhvis viiel korral Keskkonnaagentuuri ohtliku tasemega vihmajärgi intensiivsust tunnis üle 20 mm; väga ohtliku 30 mm/h kohta ületas sajude intensiivsus Jõhvi ilmavaatlusjaama andmete põhjal ühe korra³⁴. Sama ajavahemiku sees esines 35 korral tunde, kus sademete hulk ületas 10 mm/h piiri. Arvestama peab, et valingvihma sadude puhul võib ka lokaalselt sajuhulk veidi erineda ning linnas ei ole sademete

³³ Sademevee säästliku käitlemise põhimõtted Tartu linnas. 2018. Koostaja: Kobras AS, Tellija: Tartu linnavalitsus. Leitav siit: <https://www.tartu.ee/et/uurimused/sademevee-saastliku-kaitlemise-pohimotted-tartu-linnas> (Vaadatud 20.01.2025)

³⁴ Hoiatuste kriteeriumid. Ilmateenistus. Keskkonnaagentuur. Leitav siit: <https://www.ilmateenistus.ee/ilmatarkus/kasulik-teada/hoiatuste-kriteeriumid/>



hulgad ühtlased. Kliimamuutuste tingimustes tulevikus tuleb arvestada taoliste sündmuste sagenemisega.

TINGIMUSED

- Uute alade arendamisel tuleb sademevee kogumisel lähtuda säästliku kogumise tehnilistest võtetest:
 - Vähendada kogutava sademevee kokkukogumist seal, kus võimalik – vähendada ulatuslike vett mitte läbilaskvate alade rajamist (ulatuslikud parklad või asfalteeritud väljakud).
 - Kokkukogumisel taaskasutada võimalikult palju sademevett koha peal – näiteks kasutada kogutud sademevett kasmisveena, veesilma kui maastikukujunduselemendina või lokaalselt nendes majapidamise osades, mis võimaldavad kasutada mitte olmevee kvaliteedile vastavat vett (nt WC'd).
- Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb leida igal konkreetsel juhul vastavalt olukorrale, vastavalt ärajuhitava sademevee kogustele ja piirkonna eripäradele. Arvestada tuleb põhjavee kõrge tasemega suurveeperioodidel ja liigniiskete aladega. Projekteerimise käigus tuleb iga kinnistu sademeveesüsteemi dimensioneerida õigete parameetritega, et ei toimuks sademevee valgumist naaberkinnistutele.
- Projekteerimisel on soovitatav arvesse võtta kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimivus ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral.³⁵
- Tiheasustusalal on esmatähtis kokku kogutava sademevee hulga piiramine ja võimalusel vähendamine, milleks tuleb hoiduda ulatuslike kõvakattega, vett mitte läbilaskvate pindade rajamisest.
- Suurtelt pindadelt sademevee ära juhitavatel aladel (suured kõvakattega parklad, väljakud ja katused) tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad hetkelisi löökoormuseid eesvooludele:
 - Kokkuvooluaja pikendamine pinnakatte kareduse tõstmise ja kalletega suunamise abil - Võimalusel luua tingimused vee imbumiseks pinnasesse käsitletaval alal ja selle lähiümbruses;
 - valingvihmadega kogunenud sademevete ärajuhtimise viivitamine ühtlustusmahutite või veesilmade abil, mida sademevaesemal ajal saab kasutada maastikukujunduselemendi või haljasalana ning mis tagavad sademevee kanalisatsiooni, suublasse juhtimisel või immutamisel nõuetekohase kvaliteedi;³⁶
- Lokaalselt on vajalik kasutada säästlikke sademeveesüsteeme, mis jälgendavad looduslikke ökosüsteeme. Nende põhiline eesmärk on sademevesi kokku koguda ja aeglustada selle voolukiirust, võimaldades ühtlasi sademeveel pinnasesse imenduda ja aurustuda, samal ajal vett puhastades.
- Maaparandussüsteemi maa-alale hoonestuse kavandamisel tuleb leida sademevee ära juhtimiseks muu lahendus, kui immutamine. Maaparandussüsteemid on rajatud endistele looduslikult liigniisketele aladele, kust vee ära imbumine ja valgumine on raskendatud.

³⁵ Sademeveesüsteemide projekteerimise aluste kaasajastamine, Toomas Tamm jt, Eesti Maaülikool, Tartu 2020.

³⁶ Samas



Maaviljeluseks sobiva niiskusraie saavutamiseks rajati maaparandussüsteemid, et liigvesi eemale juhtida.

- Kokku kogutud sademevee juhtimine maaparandussüsteemi rajatistesse on lubatud vaid Põllumajandus- ja Toiduameti koostööst alusel. Täiendavalt võib sellega seoses vajalikuks osutuda maaparandussüsteemi rekonstrueerimise vajadus.
- Kokku kogutud sademevee säästlikul majandamisel on oluline keskkonnasäästlike lahenduste juurutamine: immutamine, taaskasutamine, äravoolu ühtlustamine. Immutamise soodustamiseks tuleb rajada immutusribasid, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid ja väiksemaid parklaid, rohekatusi ja -seinu ning sademevee kogumissüsteeme, kuid seda saab rakendada vaid reostumata vee korral³⁷. Soovitav on rajada sademevee taaskasutamiseks kogumissüsteeme, näiteks katustelt kogutava sademevee kasutamine kastmisveena või majapidamise nendes tegevustes, milles pole nõutud olmevee kvaliteet (nt WC'd ja kastmine).
- Uute hoonete kavandamisel, hoonete terviklikul rekonstrueerimisel, territooriumi heakorrastamisel, parklate ja avaliku taristu rajamisel tuleb vältida maapinna tõstmist ja seeläbi sademevee valgumist naaberkinnistule.
- Vertikaalplaneerimise üldine nõue peaks olema, et sademevett ei juhitaks naaberkinnistutele. Selleks tuleb vajadusel planeerida ja projekteerida olusid arvestavad immutusribad või -peenrad.
- Lähtuvalt vette sattuvast reostuskoormusest tuleb tagada ärajuhitava sademevee saasteainete sisalduse vastavus piirväärtustele. Kui sademevett juhitakse ära reostunud aladelt (nt bensiinijaamad, kõvakattega parklad, kunstmuru spordiväljakud), tuleb raskmetallid, mikroplast ja muud ohtlikud osakesed keskkonnareostuse vältimiseks kokku koguda. Tehnilise lahenduse valik sõltub konkreetsest keskkonnast ja piirkonna reostatuse tasemest. Reostusohlikelt aladelt on puhastatud sademevee suublasse juhtimiseks vajalik taotleda keskkonnaluba ning puhastamise tingimused ja nõuded seatakse vastava loaga.
- Sademevee lahenduste kavandamisel on soovituslik lähtuda Eesti Standardis EVS 848:2013 „Väliskanalisatsioonivõrk“ toodud HELCOM'i soovist, et ennetada saastunud sademevee looduskeskkonda sattumist ning vähendada kokku kogutava ja kanaliseeritava sademevee hulka.
- Taristuobjektide (maanteed, raudteed) jaoks tuleb kaaluda sademevee kogumissüsteemide ehitamist ja olemasolevate süsteemide ajakohastamist, puhastussüsteemide ehitamist ja ajakohastamist sademeveega veekogusse juhitavate saasteainete sisalduse määramiseks.
- Jõeäärsetes piirkondades tuleb arendustegevusega tähelepanu pöörata võimalikule kaldaerosiooni suurenemisele.
- Hajukoormust vähendavad ühiskanalisatsiooni ehitamine ja rekonstrueerimine, nõuetele mittevastavate heitvee väljalaskude kindlakstegemine, loastamise või likvideerimise nõuete seadmine ning reovee kohtkäitluse korrastamine ja eeskirja koostamine ja järelevalve nõuetekohaseks reovee käitluseks.
- Maanteelt sademevee juhtimiseks veekogusse või pinnasesse peavad selles sisalduvad saastained vastama kehivatele piirväärtustele.
- Tähelepanu tuleb pöörata mürgkemikaalide, sõnniku ja väetiste kasutamise keskkonnanõuetest kinnipidamisele ning loomapidamisrajatiste rekonstrueerimise või uute rajamise vajadusele (sh sõnniku- ja silohoidlad).

³⁷ Sademevee suublasse juhtimist reguleerib Veeseadus.



•

5.2.4. Maaparandussüsteem

Maaparandussüsteemi maa-ala on ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega.

Maaparandussüsteemide info kajastub tehnilise taristu kaardil. Ajakohane maaparandussüsteemide info kajastub maaparandussüsteemide registris.

TINGIMUSED

- Maaparandussüsteemi maa-alal tuleb arvestada õigusakti kohaste maaparandussüsteemi toimimist tagavate meetmetega.
- Maaparandusseaduse kohast luba või kooskõlastust on vaja eelkõige järgnevate tegevuste teostamisel: maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu maa-alal või maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis ehitamine, kaeve-, lõhkamis- ja puurimistöö tegemine, maaparandussüsteemi või selle eesvoolu kaitseõigu veetaseme reguleerimine, istanduse rajamine, maaparandussüsteemi maa-alale heitvee immutamine ja maaparandussüsteemi eesvoolu, kuivenduskraavi või kuivendusvõrgu maa-alusesse torustikku lisavee juhtimine.
- Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda vastava piirkonna maaparandushoiukavast.

5.2.5. Tuletõrje veevarustus

Ühisveevärgi tuletõrje hüdrantide ja veemahutite, samuti avalike veevõtukohtade korrashoiu eest vastutab vee-ettevõtja. Tuletõrje hüdrante ja veemahuteid kasutab piirkondlik päästekeskus kahjutule tõrjumisel ja vajaduse korral teistel päästetöödel. Neist võib muuks otstarbeks vett kasutada vaid vee-ettevõtja loal lepingu alusel. Hüdrantide ja veemahutite kasutamine õppustel ning neist tarvitav vee kogus tuleb vee-ettevõtjaga eelnevalt kooskõlastada, vastasel juhul loetakse veevõtt omavoliliseks.

Jõhvi linnas ja Jõhvi külas lahendatakse tuletõrjeveevarustus hüdrantide baasil. Tammiku alevikus on üks tuletõrjevee mahuti ja üks tuletõrjehüdrant, mis ei taga nõuetekohast 10 l/s. Hüdrant on heas seisukorras, kuid veevarustuse reservi puudumise tõttu on antud hüdrantist võimalik tagada 7 l/s. Edise külas on kaks hüdranti, mis võimaldavad normikohast tuletõrjevee vooluhulka 10 l/s, kuid kuna Edise küla territoorium on võrdlemisi suur, siis hooned paiknevad nimetatud hüdrantidest kaugel. Linna külas asuvad kaks 50 m³ tuletõrjevee mahutit koos kuivhüdrantidega.

Ülejäänud valla külad on hajaasustuspriirkonnad ja nendele täiendavaid investeeringud tuletõrjeveevarustusse käesolev arendamise kava ette ei näe.

TINGIMUSED TULETÕRJE VEEVARUSTUSE TAGAMISEKS

- Tuletõrje veevõtukohtadele tuleb tagada juurdepääsud ning need peavad olema aastaringselt kasutatavad.
- Tuletõrje veevõtukohas peab tagatud olema piisav veekogus või vooluhulk tulekahju kustutamiseks, see peab olema nõuetekohaselt tähistatud ning tehniliselt korras.



- Perspektiivsete ehituspiirkondade tuletõrje veevarustus lahendatakse vastavalt normidele detailplaneeringutes.
- Perspektiivsetes ehituspiirkondades ühisveevõrgu rajamisel näha ette tuletõrje veevarustus hüdrantidest või ehitada välja normikohased tuletõrje veevõtukohad.
- Olemasoleva hoonestusega aladel (sh aiandus- ja suvilaühistud) on vajalik rajada ühisveevõrgu baasil normikohased hüdrandisüsteemid või tuletõrje veevõtukohad.
- Tuletõrje veevõtukohtade kaugused ehitistest tiheasustusaladel: ühisveevärgil paiknevad tuletõrjehüdrandid maksimaalselt 200 m kaugusel ja veevõtukohad eraldi rajatisena maksimaalselt 400 m kaugusel.
- Jõgede ja tiikide kasutamisel tuletõrje veevõtukohana peab neile olema tagatud juurdepääs koos vajaliku manööverdamise ala ja seadmetega (kuivhüdrant, kaev) imemisvooliku paigaldamiseks. Vastavad lahendused tuleb koostada koostöös Päästeametiga.

5.2.6. Sidevarustus

Sidevarustuse areng toimub vastavalt võrgu valdajate arengusuundadele.

TINGIMUSED

- Sidemasti asukoha valikul arvestada nende sobivusega maastikupilti ning paiknemist funktsionaalsuse tagamise seisukohalt riigi maanteede suhtes.
- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis paigutada üldjuhul piki teed võimalusel olemasoleva infrastruktuuri koridori.
- Keskustest kaugemale jäävates maalistes piirkondades on vajalik kvaliteetse sideteenuse väljaarendamine, et võimaldada paindlikke lahendusi teenuste kättesaadavuse osas ja kaugtööd.
- Uue planeeringu koostamisel tuleb arvestada avalikes huvides olevate sidevõrkude rajamise võimalusega.

5.2.7. Soojavarustus

Jõhvi linn, Tammiku alevik ning Jõhvi küla on varustatud kaugküttega, mis põhineb põlevkiviõli tootmise kõrvalproduktil (uttegaasil). Valla olemasolevad kaugküttealad on toodud välja tehnilise taristu kaardil. Kaugküttealade laienemine toimub valdkondliku arengukava vm strateegilise dokumendiga, millele on vajalik rakendada avalikku menetlust avalikkuse kaasamise eesmärgil. Väljapool kaugküttealasid lahendatakse soojavarustus üldjuhul lokaalsete lahendustega.

TINGIMUSED

- Kaugküttepiirkonnas on võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapagaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, va õigusaktides toodud erandjuhtudel.
- Soojavarustuse kavandamisel tuleb tagada ohutud kaugused kütusetorustike ja ühiskondlike alade, puhkealade ning peamiste transporditeede vahel.
- Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb kaugküttega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt.

- Kaugküttevõrk dimensioneerida vastavalt soojuskoormustele.
- Võimalusel minna kõikides kaugküttekattlamajades üle fossiilsetelt kütustelt taastuvalle biotoorainele.
- Lokaalsete kütelahendustena eelistada võimalusel taastuvaid energiaallikaid.
- Tähelepanu tuleb pöörata hoonete energiatõhususele, lähtudes hoone energiatõhususe miinimumnõuetest.

5.2.8. Maagaasivarustus

Ida-Viru energia- ja kliimakava järgi ei ole maagaas Jõhvis ei primaar- ega sekundaarkütus, küll on valla arengukavas kirjas: "Kaugkütte soojavarustuses on tipukoormuse katmiseks reservvõimsuse kütteallikaks maagaas, mille kättesaadavus tänapäeval võib olla raskendatud ja hind kõrge."

5.2.9. Taastuvenergeetika

Üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ kohaselt on energeetikavaldkonna üheks peamiseks eesmärgiks vältida soovimatut mõju kliimale, saavutada taastuvenergeetika suurem osakaal energiavarustuses, tagada energiasäästlike meetmete rakendamine ja energiatootmise keskkonnamõju vähendamine³⁸. Senisest enam tuleb kasutada hajutatud energiatootmist, kus energiat toodetakse tarbimiskoha lähedal ning kohalikest energiaallikatest. Kasutusele tuleb võtta integreeritud energiatootmise lahendused, mis ühendavad mitu energiaallikat ning võimaldavad soojuse ja elektri koostootmist.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Taastuvenergiaallikate rakendamine on soovitatav, kuid seejuures tuleb arvestada ka naabrite heaolu ja huvidega;
- Taastuvenergiaallika objekti kavandamisel eelistada vähem väärtuslikke alasid (väljaspool rohelist võrgustikku, väärtuslikke maastikke ja väärtuslikke põllumajandusmaid);
- Iga uue arenduse korral tuleb juhtumipõhiselt anda hinnang keskkonnamõju olulisusele vastavalt õigusaktides sätestatud korrale. Arvesse tuleb võtta teisi lähipiirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.

5.2.9.1. Tuuleenergeetika

Jõhvi valla territooriumile ei ole elektrituulikute püstitamine lubatud, kuna mistahes kõrgusega elektrituulik Jõhvi valla territooriumil vähendab riigikaitseliste ehitiste töövõimet.

Kaitseministeerium ei välista üksikute, kuni 30m kogukõrgusega väiketuulikute rajamise võimalust ning on valmis koostöös kohaliku omavalitsusega otsima kompromisse. Sobiva asukoha, kõrguse ja täpsemate riigikaitseliste tingimuste välja selgitamiseks on soovitatav alustada koostööd Kaitseministeeriumiga võimalikult varases elektrituuliku planeerimise või projekteerimise etapis. Mistahes kõrgusega elektrituuliku püstitamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga.

Sõltuvalt tehnoloogia arengust võib tulevikus kaaluda Jõhvi valda tuulikute kavandamist, kui selleks on olemas Kaitseministeeriumi kooskõlastus.

TINGIMUSED KUNI 30M VÄIKETUULIKUTE KAVANDAMISEKS³⁹

³⁸ Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“, kehtestatud Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 korraldusega nr 368, lk 32

³⁹ Eeldusel, et on täidetud Kaitseministeeriumi nõusoleku tingimus.



- Tuuliku ümbrusesse selle kõrguse raadiuses ei tohi jääda naaberkinnistu. Kui tuuliku projektsiooni ala ulatub naaberkinnistule, siis tuleb tuuliku paigaldamine kooskõlastada naaberkinnistu(te) omanikuga/omanikega.
- Elektrituuliku kavandamisel tuleb hinnata varjutuse mõju. Hinnata tuleb tuulikute töötamisel tekkivat varjutust tundlikele objektidele (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkekohad). Koostada tuleb varjutuskaart ning kohtades, kus varjutuskaardi kohaselt võib esineda varjutust, määrata varjutuse ajaline kestvus ja hinnata varjutuse häirivust lähtudes kas Eestis kehtivatest õigusaktidest või nende puudumisel asjakohastest Euroopa riikide standarditest. Ehitusprojekti juurde tuleb lisada varjutuse hindamise tulemused (varjukaart).
- Elektrituuliku kavandamisel tuleb arvestada piirkonna müra normtasemetega ning hinnata kavandatava tegevuse vastavust infraheli piirväärtustele ja välisõhus leviva müra normidele. Välisõhus leviva müra mõju hindamiseks on soovitatav kasutada müra leviku modelleerimist. Ehitusprojekti juurde tuleb lisada müra mõju hindamise tulemused.
- Tuuliku masti kõrguse ja kinnituste valikul tuleb kinni pidada tuuliku tootja poolt ette antud andmetest (kui masti ei tarnita koos tuulikuga).
- Tuuliku paigaldamiseks on vaja taotleda kohalikust omavalitsusest projekteerimistingimused.

5.2.9.2. Päikeseenergeetika

Kvaliteetselt rajatud ja hooldatud päikeseelektrijaamadel võib olla positiivne mõju keskkonnale ala liigirikkuse suurendamise näol. Seda eriti, kui nad on rajatud mitteväärtuslikule põllumaale või muule madala elurikkusega maastikule.

TINGIMUSED

- Päikeseпарк projekteeritud tipuhetke nimivõimsusega üle 15kWp loetakse elektrituruseaduse võrgueeskirja kohaselt taastuvenergia tootmiseks (ehk tööstuslik päikeseelektrijaam). Selliste päikeseparkide maapinnale kavandamisel on üldplaneeringuga nõutud detailplaneering (vt pt 3.4). Tööstuslike päikeseparkide kavandamisel juhinduda Keskkonnaameti tellimusel valminud ülevaatele „Takkis, K. & Helm, A. 2023. Päikeseenergiajaamade mõjust olulisematele elupaikadele, ökosüsteemidele ja peamistele liigirühmadele ning Eestisse sobivad leevendusmeetmed.” või sellega võrdelisele hilisemale juhendile.
- Tööstusliku päikeseelektrijaama rajamine ei ole soovitatav:
 - Väärtuslikule põllumajandusmaale, rohevõrgustiku alale, metsaökosüsteemi, märgalale ja väärtuslikule maastikule;
 - Jõhvi linna, Tammiku aleviku jm. olulise avaliku huviga piirkonda.
- Mainitud aladel on maapinnale paigutatud päikesepargid lubatud vallavalitsuse igakordse kaalutusotsuse alusel juhul kui:
 - Päikesepargi rajamine on kohaliku kogukonna huvides;
 - Päikesepargi eesmärk on taastuvenergia tootmine valdavalt oma tarbeks;⁴⁰
 - Kavandamise soovi korral tuleb koostada väärtuste säilimise analüüs, tuues välja objekti rajamise põhjendused ning leevendusmeetmed, kui väärtuste säilimine pole võimalik või need vähenevad.

⁴⁰ Päikeseelektrijaam mis ületab kahekordselt kinnistu enda tarbimise, puhul võib eeldada, et jaama eesmärk on elektrit toota, mitte kasutada seda vaid enda tarbeks.



- Kavandamise etapis on maakasutuse muudatust põhjalikult kaalutud ning vajadusel rakendatakse leevendavaid meetmeid;
- Mainitud kaalutusotsusega lubatud erandjuhtude korral tuleb päikesepark paigaldada avatud maastiku serva või seotult hoonestatud alaga;
- Tööstuslik päikeseelektrijaam tuleb üldjuhul kavandada väheväärtuslikule alale, milleks võib olla lage, vähese puistuga vm kasutusest väljalangenud ala (nt endised tööstuspargid, laudakompleksid, väheviljakad põllumajandusmaad jmt).
- Päikeseelektrijaam peab riigikaitseliste ehitiste töövõime tagamiseks vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele.
- Kõik üle 50 kW võimusega päikeseelektrijaamade planeeringud ning projekteerimistingimuste või ehitusloa eelnõud tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Soovitav on selliste planeeringute kavandamisel alustada koostööd Kaitseministeeriumiga võimalikult varases etapis, et välja selgitada täpsemad riigikaitselised tingimused ja võimalused.
- Kõikidel aladel tuleb maapinnale paigutatud päikesepaneelid paigutada arhitektuurselt ja visuaalselt keskkonda sobivalt. Väärtuslike alade ja objektide läheduses kasutada lahendusi, mis ei halvenda olemasoleva miljöö väljanägemist.
- Päikesepaneeli paigutamisel hoone külge tuleb tagada hoone konstruktsioonide vastupanuvõime täiendavale koormusele.
- Päikeseelektrijaamade rajamisel ja mõju hindamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et lõpptulemuseks oleks elurikkuse kasv ning koosluse seisundi parandamine.
- Niisketele, märgadele ja/või soostunud aladele päikeseelektrijaama rajamisel tuleb vältida ala kuivendamist, väikeveekogude hävitamist, uute kraavide kaevamist ja vanade rekonstrueerimist, maapinna liigset kahjustamist ning pinnase täitmist.
- Visuaalse reostuse vähendamiseks on soovitatav rajada ümber päikeseelektrijaama puid või põõsaid, kuid mis ei varjutaks paneelide eest päikest.
- Päikeseelektrijaam ning sellega seotud infrastruktuur ei tohiks suurendada maastike killustumist ega takistada loomade liikumisteid.
- Parim on päikeseelektrijaam rajada kohta, kus selleks ei kulu lisanduvat pinda (nt katused, fassaadid, parklad, tööstuspiirkonnad jne).
- Eelistatav on paigutada paneeliread hõredalt (10 meetrit või rohkem), et tagada elurikkuse jaoks paneeliridade vahele päikeselist ala.

5.2.9.3. Muud taastuvenergeetika lahendused

TINGIMUSED

- Biogaasijaama rajamisel on oluline silmas pidada lisaks tooraine kättesaadavusele ka järgmisi aspekte:
 - võrguühenduste lähedus toodetava elektri-ja soojuse tarbeks;
 - võimalus kasutada lähedal asuvatel põllumaadel digestaati väetisena;
 - välistatud on olulised lõhnahäiringud naaberaladele.
- Maasoojussüsteemi rajamiseks on vaja esitada vastav eksperthinnang, mis peab sisaldama järgmist infot: planeeringualale sobiv süsteem, puuraukude sügavus, puuraukude vahekaugus, pinnase geotermilised omadused, võimalikud ohud põhjaveele ning nende vältimise meetmed.



- Maasoojussüsteemi soojuskandvedelikuna tuleb kasutada keskkonnaohutuid aineid, seda peab tõendama kasutatava soojuskandvedeliku ohutuskardiga.
- Omavalitsusel on õigus keelduda maasoojuse puuraugule ehitusloa andmisest kui ei ole kindlust, et lahendusega on tagatud negatiivsete keskkonnamõjude puudumine.
- Maakütte puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamisel ei ole üldjuhul vaja koostada detailplaneeringut;
- Jõhvi vallas on Tammiku aleviku soojavarustus tagatud kaugküttega, mis põhineb põlevkiviõli tootmise kõrvalproduktil (uttegaasil). Soovitav on kaaluda Tammiku aleviku ja Kahula küla soojavarustuse tagamiseks kaevandusvee soojusenergia kasutuselevõtmist.
- Puuraugu ehitusprojektis tuleb muuhulgas hinnata rajatavate puuraukude vastavust põhjavee kasutamise ja kaitse nõuetele. Puuraugud ei tohi põhjustada põhjavee seisundi halvenemist ega avaldada negatiivset mõju läheduses asuvatele puurkaevudele või -aukudele, salvkaevudele, maakasutusele ning ökosüsteemidele.
- Arvestada tuleb olemasolevate puurkaevude või -aukude mõjuraadiusi, rajatava puurkaevu või -augu toiteala, sanitaarkaitseala või hooldusala moodustamise võimalust, geoloogilisi ja hüdrogeoloogilisi tingimusi.
- Soojussüsteemi puuraugu ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ka soojustehniliste arvutuste andmeid ja kivimite soojusjuhtivust. Enne maasoojustorustiku täitmist geotermilise vedelikuga tuleb teostada maasoojustorustikus surveproov veendumaks, et torustik on hermeetiline.
- Pärast kinnise soojussüsteemi rajamist tuleb kontrollida, kas soojuskontuur on töökorras ja esitada ettenähtud aja jooksul Keskkonnaametile rajatud puuraukude andmed.

5.2.10. Jäätmekäitlus

Omavalitsuse tasandil on raske mõjutada tekkivate jäätmete koguseid, kuid saab suunata jäätmete sortimist ja keskkonnanõuetele vastavat käitlemist. Põhieesmärk on maksimaalne jäätmete liigiti kogumine tekkekohas. Valla jäätmekäitlust reguleerib Jõhvi valla jäätmekava 2021-2025. Käesolevaga on koostamisel uus Jõhvi valla jäätmekava 2025-2029. Selleks on algatatud Jõhvi linnas Sompas tn 38a ja selle lähiümbruse detailplaneering. Planeeringuga nähakse ette ka ala biolagunevate jäätmete vastuvõtmiseks ja kohapealselt kompostimiseks.

ÜP-ga ei määrata eraldi jäätmekäitlusmaa juhtotstarvet. ÜP lahenduse kohaselt on jäätmekäitlusrajatised lubatud tootmise maa-ala juhtotstarbega alale. Sompas tn 38 ala jääb ÜP lahenduse kohaselt tootmise maa-alale. Selle vahetusse lähedusse kavandatakse ÜP-ga segafunktsiooniga maa-ala ning piirkonda on ette nähtud ka virgestus-, puhke- ja haljasala maa. Sompas tn 38a kavandatava jäätmejaama võimalikke keskkonnamõjusid hinnatakse detailplaneeringu koostamise käigus.

TINGIMUSED

- Uue jäätmekäitluskoha kavandamisel tuleb anda hinnang keskkonnamõju olulisusele õigusaktides sätestatud korras. Arvesse tuleb võtta teisi lähipiirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikke koosmõju nendega. Tähelepanu tuleb pöörata välisõhu kvaliteedinõuete tagamisele (õhusaaste, müra) ning pinna- ja põhjavee ning pinnase kaitse tagamisele.
- Soodustada ja luua elanikele paremad võimalused toodete korduskasutuseks, ettevalmistamiseks ning jäätmete liigiti kogumiseks. Jäätmete liigiti kogumise tõhustamiseks rajada jäätmepunkte/jäätmemajasid, korraldada ohtlike jäätmete kogumisringe jm.



- Tagada optimaalne ehitus-lammutusjäätmete ning probleemtoodetest tekkinud jäätmete kogumis- ja käitlusvõrgustik, pöörates erilist rõhku biolagunevate jäätmete kogumisele.
- Biojäätmete sorteerimist segaolmejäätmetest tuleb suurendada (tiheasustusaladel, asulate kortermajades), et saavutada riigi jäätmekavas seatud eesmärgid.
- Tagada elanikkonnale jäätmete taaskasutuse kindlustamiseks mõistlikus kauguses ja mahus liigiti kogutavate jäätmete kogumisvõrgustik.
- Võimaldada kalmistujäätmete nõuetekohast sorteerimise võimalust.
- Jäätmekäitluskoha kasutamisel peab olema välistatud oluline negatiivne mõju pinna- ja põhjaveele ning pinnasele ja olulised negatiivsed häiringud ümberkaudsetele elanikele müra ja õhusaaste ning lõhnahäiringute näol.
- Jäätmekäitluskoha sihtrühmale peab olema tagatud mugav juurdepääs.
- Jäätmejaama teenindavate raskeveokite regulaarne liikumine tuleb suunata mööda elamu-, puhke- ja ühiskondlike hoonete aladest neid läbimata.

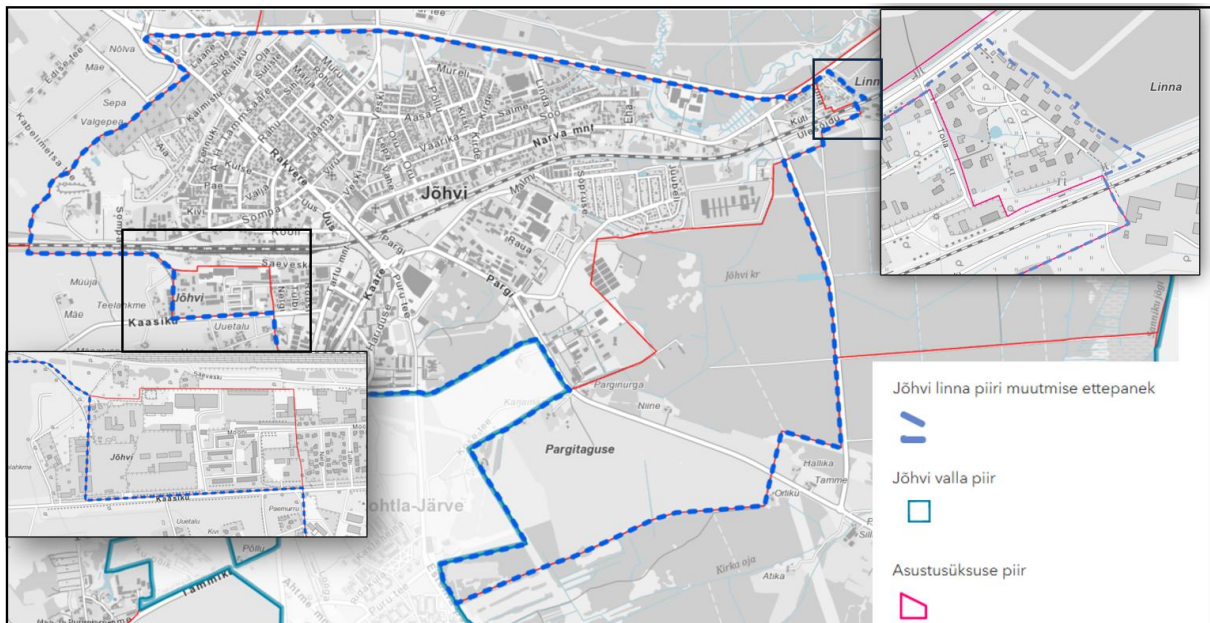


6. Lisateemad

6.1. Asustusüksuse piiri muutmise ettepanek

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Jõhvi linna, Linna küla ja Pargitaguse küla vahelisi piire. Liita Pargitaguse ja Jõhvi küla Jõhvi linna asustusüksusega kogu ulatuses. Samuti liita Jõhvi linna asustusüksusega Linna küla Laane tänava elamupiirkond (vt Joonis 13). Piiriettepaneku määratlemisel on arvestatud katastriüksuste hetkepiiridega.

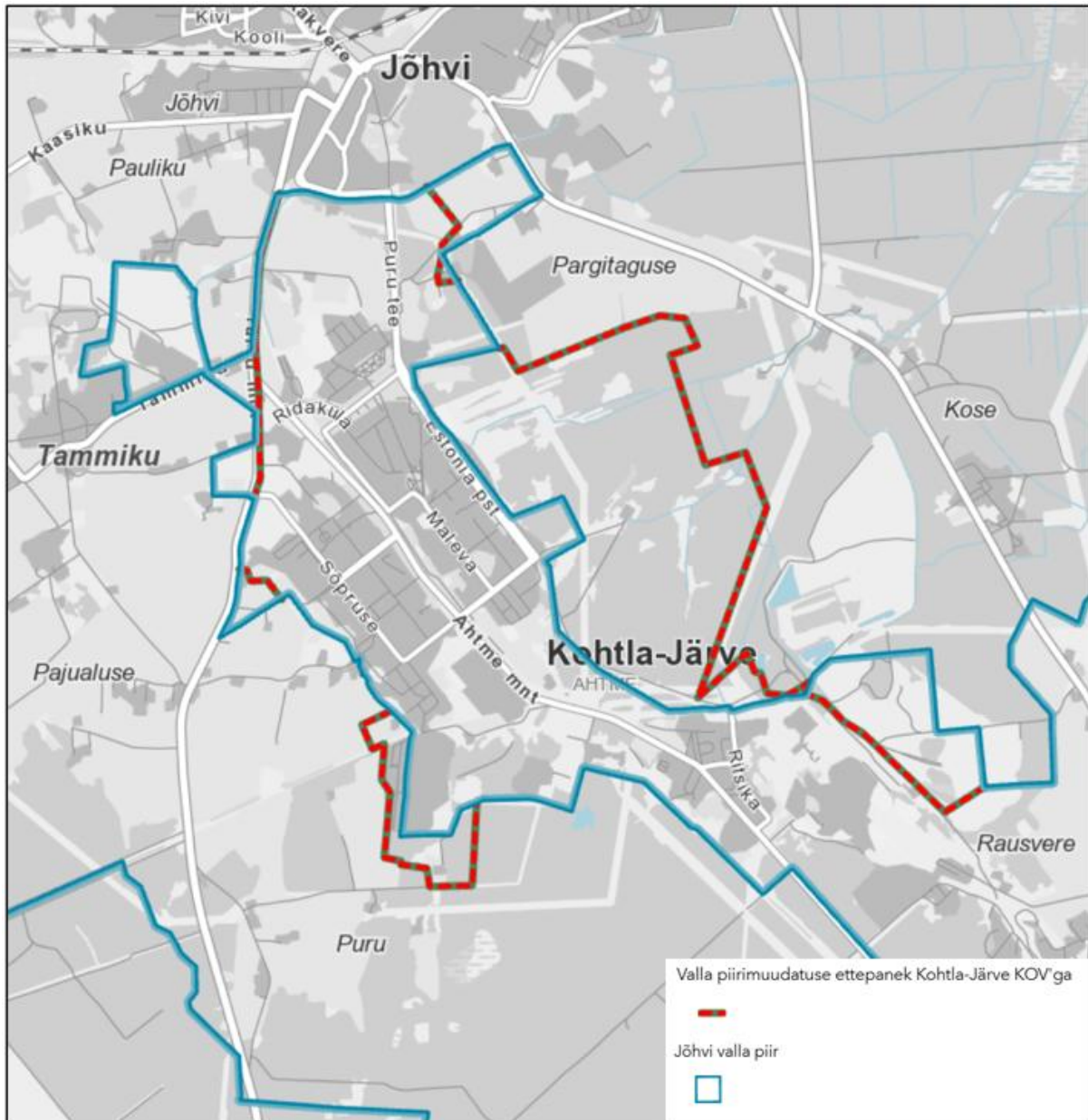
Asustusüksustevahelise piiri muutmine toimub Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse alusel.



Joonis 13. Jõhvi linna piiri muutmise ettepanek.

6.2. Jõhvi valla omavalitsuse piiri muutmine

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt on Eesti haldusjaotuse seaduse alusel menetlemisel Jõhvi valla ja Kohtla-Järve linna (vt Joonis 14) omavalitsuste piiride muutmine. Üldplaneeringuga ei kavandata piirimuutmist kuid arvestatakse planeeringulahenduses võimalike uute omavalitsuse piiride ettepanekutega.



Joonis 14. Jõhvi valla menetlemisel olevad piirimuudatused Kohtla-Järve Ahtme linnaosaga.

6.3. Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringute kavandamisel ja koostamisel ning projekteerimistingimuste väljaandmisel tuleb arvestada võimalike kliimamuutustega ning rakendada meetmeid nii nende ennetamiseks, leevendamiseks kui nendega kohanemiseks, lähtudes siinkohal Keskkonnaministeeriumi poolt 2021. aastal koostatud arengukavaga „Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030”⁴¹.

⁴¹ Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030. 2021. Keskkonnaministeerium (nüüdne Kliimaministeerium). Leitav siit: <https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2021-06/Kliimamuutustega%20kohanemise%20arengukava%20aastani%202030.pdf> (Vaadatud 17.01.2025)

Lisaks arvesse võtta ÜRO Valitsustevaheliste kliimapaneeli (IPCC) viimastest soovitusi ning analüüsi (AR6)^{42 43}. Käesolevas dokumendis on kasutatud ka Keskkonnaagentuuri meteoroloogijaamade andmeid Jõhvi kohta (perioodi 2004 – 2023 andmeid)⁴⁴ ning Maa- ja Ruumiameti andmeid, sh soojussaarte kaardistamise andmeid.

Kliimamuutustest rääkides rõhutatakse enamasti atmosfääri keskmise temperatuuri tõusu. Soojenemisega on seotud suur hulk teisi tagajärgi, millest suurem osa on inimesele ja loodusele kahjulikud ning mis hõlmavad endas mereveetaseme tõusu ning sellega kaasnevaid üleujutusi, intensiivsemaid torme, sademete hulga suurenemist ning muutusi sademete jaotumise mustrites ning valingvihmadest tulenevaid lokaalseid üleujutusi, põuaperioodide ning kuumalainete sagedamist ning pikenemist, äärmuslike temperatuuride suuremat kõikumist ööpäeva jooksul, liikide ja elupaikade hävimine ning liikumine pooluste suunas, mulla kvaliteedi halvenemine, ökosüsteemide häiringud ning kõrgematest temperatuuridest tulenevalt soojussaarte (kuumasaarte) sagedamat ning intensiivsemat esinemist linnakeskkonnas ning sellega seotud terviseriskide mõju suurenemist inimesele⁴⁵. Eesti ning Jõhvi kontekstis kinnitab seda ka IPCC Interaktiivne Atlas⁴⁶ ning sealsed tõenäosused Põhja-Euroopa piirkonna (kuhu alla kuulub ka Eesti) kohta.

ÜLDISED TINGIMUSED KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMISEL

- Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste püstitamisel tuleb tähelepanu pöörata nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele, mis kaasnevad kliimamuutustega. Kliimamõju vähendamiseks kaaluda energiasäästlike ning efektiivsete lahenduste kasutamist;
- Kliimamuutustega kohanemise seisukohalt on oluline leevendate meetmete rakendamine.

Soojussaared

Soojusaared on alad, kus linnakeskkond on ümbritsevast alast tunduvalt soojem⁴⁷, mis esinevad linnades ja ka tiheasustusaladel ning mida võimendavad suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelated suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku⁴⁸. Soojusaare efekti tekkimise ennetamiseks ja leevendamiseks tiheasustusaladel tuleb rakendada jahutavaid mikrokliimaatilisi meetmeid (rohealade, haljastuse ning veekogude säilitamine, laiendamine, uute kavandamine). Tähelepanu tuleb pöörata ka hoonestamise

⁴² Sixth Assessment Report (AR6), 2023. IPCC. Leitav siit: <https://www.ipcc.ch/assessment-report/ar6/> (Vaadatud 17.01.2025)

⁴³ IPCC WGI Interactive Atlas, 2023. IPCC. Leitav siit: <https://interactive-atlas.ipcc.ch/> (Vaadatud 17.01.2025)

⁴⁴ Ajaloolised ilmaandmed. Ilmateenistus. Eesti Keskkonnaagentuur. Leitav siit: <https://www.ilmateenistus.ee/kliima/ajaloolised-ilmaandmed/> (Vaadatud 17.01.2025)

⁴⁵ Kliimamuutused. Kliimaministeerium. Leitav siit: <https://kliimaministeerium.ee/rohereform-kliima/kliimapolitika/kliimamuutused#prognoos> (Vaadatud 20.02.2025)

⁴⁶ IPCC WGI Interactive Atlas: Regional synthesis. Northern Europe (NEU). Leitav siit: <https://interactive-atlas.ipcc.ch/regional-synthesis#eyJ0eXBIIjoiQ0IEIiwic2VsZWNOZWRJbmRleCI6WyJtZWFuX2Fpcl90ZW1wZXJhdHVyZSJdLCJzZWx1Y3RIZFZhcmllhYmxlIjoiy2NuZmlkZW51ZSIsInNlbGvJvdGVKQ291bnRyeSI6Ik5FVSIsIm1vZGUUiOiJVTVU1NQVJZIiwieY29tbW9ucyY6eyJsYXQoYjkiZnIsImxuZTpiY6NDAwNiJkyLCJ6b29tIjo0LClJwcmlm9qIjoibVRBTRzo1NDAzMCI6Im1vZGUUiOijb21wbGcyOV9hdGxhcjk9fQ==> (Vaadatud 20.01.2025).

⁴⁷ Urban Heat Island. National Geographic. Leitav siit: <https://education.nationalgeographic.org/resource/urban-heat-island/> (Vaadatud 18.01.2025)

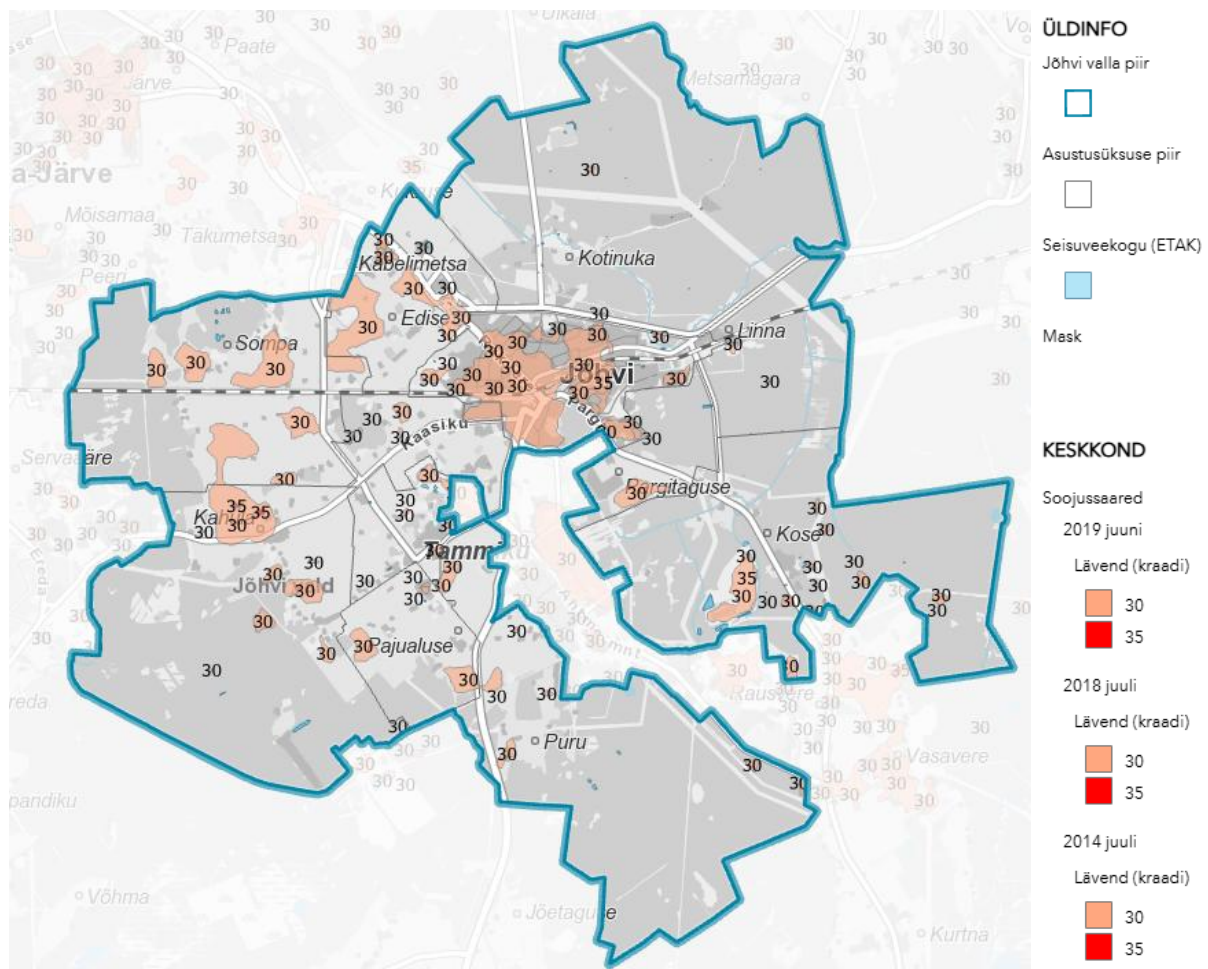
⁴⁸ Soojussaared. Ilmateenistus. Keskkonnaagentuur. Leitav siit: <https://www.ilmateenistus.ee/kliima/soojussaared/> (Vaadatud 18.01.2025)



tingimustele, sh hoonestuse paiknemisele ja mahule – optimaalne asend päikese suhtes, vastastikuse varjutuse vältimine, õhu liikumise soodustamine ja suunamine.

Jõhvi linnas kaardistatud soojussaared on välja toodud Joonis 15. Andmed põhinevad Maa- ja ruumiameti soojussaarte "Soojussaarte hindamine Eesti linnades aastatel 2014-2019" analüüsil.

Jõhvi linna kontekstis on soojussaare efekti puhul enim tähelepanu vaja pöörata põhinedes olemasolevale soojussaarte kaardistamise andmetele kokku ligi 1 km raadiuses olevatele aladele Jõhvi keskvaljakust. Raudteest põhja pool asuval alal kuni A.H.Tammsaare, Veski, Aasa ja Linda tänavate vahelises piirkonnas. Raudteest lõuna pool Hariduse, Kaare tänavate ristumise ning Pargi ja Suur-Tähe ristumiseni ulatuval ala piirkonnas. Tulenevalt tumedatest pindadest on lokaalsete soojussaarte esinemine tõenäoline ka mujal Jõhvi linnas.



Joonis 15. Jõhvi linna soojussaared Maa- ja Ruumiameti soojussaarte analüüsile põhinedes

Jõhvi linnast väljaspool tuleb tähelepanu pöörata linnalähipiirkonnas Edise külast lääne ja ida pool, Kahula külast põhja ning edela pool ja Sompä külast idasse, kagusse ning edelasse jäävatel aladel.

Arvestama peab, et kliimamuutuste tingimustes on tulevikus kuumalainete ning ekstreemse kuumaja soojussaarte esinemise tõenäosus suurem ning soojussaared intensiivsemad.

See tähendab, et nimetatud aladel ning linnas ka üldiselt tuleb luua juurde rohealasid ning vajalik on kõrghaljastuse olemasolu, mis aitab temperatuure hoida ühtlasemana^{49 50}(seda ka talvistel külmadel perioodidel, kus vastupidiselt on haljastusel kõrgemat temperatuuri hoidev mõju), mislähbi on potentsiaalselt võimalik ka energiakulude kokkuhoid tänu väiksemale jahutamiseks kasutatavatele konditsioneeride kasutamisele suvel. Lisaks aitavad rohealad ja eriti kõrghaljastus kaasa looduliskel aladel niiskuse säilitamisele (väheneb kastmisvajadus) ning läbi ühtlasema temperatuuri tagamise ka vähendab soojussaarte mõju ning sellest tulenevaid terviseriske inimesele⁵¹.

Jõhvi linna kontekstis võib lokaalset soojussaart võimendavaks faktoriks olla käesoleval hetkel kavandatud päikesepargi detailplaneering (DP-183). Teaduskirjanduses on leitud, et päikesepargid võivad tekitada ja/või võimendada kuumasaarte teket^{52 53}, mis tähendab, et kavandatud tegevusega võib esineda soojussaare kuumendav efekt ka päikesepargi vahetus läheduses ning külgnevatel aladel (suvila ja aiamaa piirkond). Võimaliku soojussaare mõju vähendamiseks on oluline planeeritava päikesepargi ja sellega külgnevate alade vahele luua rohealade ja/või kõrghaljastusega puhvertsoonid/ribad (ka puuderivi), mis vähendavad võimalikku potentsiaalset päikesepargist tulenevat soojussaare mõju selle vahetus läheduses.

Keskkonnaagentuuri ohuhinnangutele⁵⁴ põhinedes esines Jõhvi ilmajaama andmetel Jõhvi linnas 2004 kuni 2023 vahemikus ohtlikult kõrge temperatuuri tasemega 3 järjestikust päeva, kus maksimaalne temperatuur ületas 27°C 23 korral või kus kolme järjestikuse päeva keskmine temperatuur ületas 20°C 37 korral; väga ohtliku tasemega 3 järjestikust päeva, kus päeva maksimum ületas 30°C 6 korral või kus kolme järjestikuse päeva keskmine temperatuur ületas 25°C 2 korral. Arvestades kliimamuutustega kaasnevaid trende on tõenäoline, et vastavate ohtlike ja väga ohtlike perioodide hulk ajas kasvab. Seetõttu on oluline rakendada juba varasemalt väljatoodud meetmeid suviste temperatuuride ühtlustamiseks ning madalamaks hoidmiseks.

TINGIMUSED

- Soojussaare efekti tekkimise ennetamiseks ja leevendamiseks tiheasutusaladel tuleb rakendada jahutavaid mikrokliimaatilisi meetmeid (rohealade, haljastuse (eriti kõrghaljastuse) ning veekogude säilitamine, laiendamine, uute kavandamine).
- Uute hoonete kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata ka hoonestamise tingimustele, sh hoonestuse paiknemisele ja mahule – optimaalne asend päikese suhtes, vastastikuse varjutuse vältimine, õhu liikumise soodustamine ja suunamine.
- Avatud keskmise kõrgusega hoonestatud aladel rohetaristu juurde loomine, kuna kõrghaljastusega (puudega) ala on tulevikus kontekstis ligi 10% jahedam

⁴⁹ Aram, F., García, E.H., Solgi, E. and Mansournia, S., 2019. Urban green space cooling effect in cities. *Heliyon*, 5(4).

⁵⁰ Knight, T., Price, S., Bowler, D., Hookway, A., King, S., Konno, K. and Richter, R.L., 2021. How effective is 'greening' of urban areas in reducing human exposure to ground-level ozone concentrations, UV exposure and the 'urban heat island effect'? An updated systematic review. *Environmental Evidence*, 10, pp.1-38.

⁵¹ Iungman, T., Cirach, M., Marando, F., Barboza, E.P., Khomenko, S., Masselot, P., Quijal-Zamorano, M., Mueller, N., Gasparrini, A., Urquiza, J. and Heris, M. (2023) Cooling cities through urban green infrastructure: a health impact assessment of European cities. *The Lancet*, 401(10376): 577–589.

⁵² Barron-Gafford, G.A., Minor, R.L., Allen, N.A., Cronin, A.D., Brooks, A.E. and Pavao-Zuckerman, M.A., 2016. The Photovoltaic Heat Island Effect: Larger solar power plants increase local temperatures. *Scientific reports*, 6(1), p.35070.

⁵³ He, Y., Hii, D.J.C. and Wong, N.H., 2024. Solar photovoltaics deployment impact on urban temperature: review and assessment recommendations. *Building and Environment*, p.111920.

⁵⁴ Hoiatuste kriteeriumid. Ilmateenistus. Keskkonnaagentuur.



- Sompa tn päikeseleektrijaama detailplaneeringu-ala ja sellega külgnevate alade vahele võimaliku soojussaare mõju vähendamiseks on oluline luua rohealade ja/või kõrghaljastusega puhvertsoonid/ribad (ka puuderivi), mis vähendavad potentsiaalset päikesevalgust tulenevat soojussaare mõju selle vahetus läheduses.
- Jõhvi linnas ja linna lähipiirkonnas nimetatud potentsiaalselt kõrgema soojussaare efekti ohuga piirkondades tuleb luua juurde rohealasid ning vajalik on kõrghaljastuse olemasolu, mis aitab temperatuure hoida ühtlasemana.
- Jõhvi linnas tuleb hoiduda ulatuslike tumedate pindadega alade kavandamisest. Suuremahulised asfaltkattega pinnad kavandada liigendatult koos haljasalade ja kõrghaljastusega, mis pakuvad varju ning leevendavad võimalikku soojussaare efekti.

Sademevesi ja valingvihmad

Sarnaselt temperatuuride tõusule on tulevikus kliimamuutuste kontekstis ette näha sademehulkade suurenemist ning sadude intensiivistumist. See tähendab, et arvestama peab sademevee ärajuhtimisel potentsiaalselt suuremate sademe hulkadega kui seni. Täpsemaid tingimusi sademevee ja valinguvihmade osas loe pt 5.2.3 Sademevesi.

6.4. Lume kogumine ja äravedu

Jõhvi valla arengukava 2024–2028 kohaselt on linnatänavatelt kogutud lume kogumisplatsi(de) rajamine toimekeskkonna arendamise arengusuunaks. Lumekogumisel linnaruumist ja suurematelt platsidelt (nt parklad, kunstmurukattega spordiväljakud, lao- ja tööstusplatsid). Kuigi uuringud mikroplasti leviku kohta sademevete ja lumega Eestis puuduvad, on seda rahvusvaheliselt uuritud ja on antud soovitusi, et lume koristamisel tänavatelt, väljakutelt ja avalikust ruumist tuleb kogumisplatsidel lume sulamisvesi enne loodusesse juhtimist puhastada⁵⁵.

TINGIMUSED

- Linnatänavalt ja avalikust ruumist kokku kogutava lume kogumisplatside rajamisel rakendada reostatud sademevee kogumisega samased tingimused, et vältida lume sulamisel reostuse sattumist pinnasesse.
- Lähtuvalt vette sattuvast reostuskoormusest tuleb kogumisplatsidel tagada ärajuhitava sulamisvee saasteainete sisalduse vastavus piirväärtustele. Kui kogutud lumi pärineb reostunud aladelt (nt bensiinijaamad, kõvakattega parklad, kunstmuru spordiväljakud⁵⁶), tuleb raskmetallid, mikroplast ja muud keskkonnale ohtlikud osakesed keskkonnareostuse vältimiseks kokku koguda. Tehnilise lahenduse valik sõltub konkreetsest keskkonna reostustundlikkusest ja piirkonna reostatuse tasemest.
- Lume kogumisplatsidelt on puhastatud sulamisvee suublasse juhtimiseks vajalik taotleda keskkonnaluba ning puhastamise tingimused ja nõuded seatakse vastava loaga.
- Juhul kui lume kogumine korraldatakse ära maa-alal, millel on sademevee kogumise nõuded täidetud koos vastava loaga, võib seda ala kasutada ka lume kogumisplatsina.

⁵⁵ Snow dumping station – A considerable source of tyre wear, microplastics, and heavy metal pollution, R. Chand jt., Environment International (2024)

⁵⁶ Kunstmuruväljakutele lisamaterjalina lisatud kummipuru kulumiskaoks on hinnatud 0,38–0,63 kg m² kohta aastas. (Mikroplasti allikad ja levikuteed Eesti rannikumerre, potentsiaalne mõju pelaagilistele ja bentilistele organismidele, Inga Lips jt, Tallinna Tehnikaülikool, 2020)



- Kogumisplatse ja nende vee äravoole puhastada kogumishooaja lõppedes ning käidelda kogutud jääkmaterjal vastavalt nõuetele.
- Lume kogumiseks sobivate tingimustega kogumisplatsi puudumisel eelistada lume kogumist lokaalselt sellistel aladel (nt olemasolevad suured parklad), millel on sademevee kogumise nõuded täidetud.

6.5. Radoon

Elamutes ning ühiskasutusega hoonetes võib radoon põhjustada olulist riski tervisele. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud.

TINGIMUSED

- Enne hoone ehitamist planeeritaval maa-alal teostada radoonitasemete mõõtmised;
- Vajadusel tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid (EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”).

6.6. Valgusreostus

- Välisvalgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidab oma eesmärgi ning võimalikult vähe reostab keskkonda. Valgustuslahenduste väljatöötamisel tuleb rakendada vastavat kaasaegset oskusteavet, et vältida ülevalgustamist ja vähesäästlike süsteemide rakendamist;
- Välisvalgustuse kavandamisel ja paigaldamisel jälgida, et valgusvihk oleks suunatud valgustamist vajavale objektile, mitte sellest eemale;
- Tänavavalgusti puhul on oluline, et valgus ei kiirgaks ülespoole ja üleliigselt külgedele;
- Liiklusohutuse seisukohalt tuleb jälgida, et ettevõtete (reklaam)valgustus ei hakkaks häirima teedel liiklejaid ega varjutama liikluskorraldusvahendeid (semafoore, liiklusmärgid).

6.7. Müra ja välisõhk

Ülemäärase müra tõttu võib igasugusel tegevusel olla mõju inimeste heaolule ja tervisele. Seetõttu on atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevalt määratud üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmised mürakategooriad⁵⁷:

- I kategooria – Puhke- ja virgestus⁵⁸ ja kalmistu maa-ala,
- II kategooria - Ühiskondliku hoone⁵⁹ -, haljasmaa⁶⁰-, elamu- (s.h. korterelamu), aianduse maa-ala,
- III kategooria – Segafunktsiooniga maa-ala,

⁵⁷ Lähtuvalt KSH aruande pt 8.14 soovitudele on mürakategooriaid täpsustatud.

⁵⁸ Puhke- ja virgestus maa-ala juhtotstarbe hulka kuuluvad virgestusrajatise maa-alad AKÕS alusel.

⁵⁹ Ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarbe hulka kuuluvad haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused AKÕS alusel.

⁶⁰ Haljasmaa-ala juhtotstarbe hulka kuuluvad rohealad AKÕS alusel.



- IV kategooria – Ühiskondliku hoone maa-ala⁶¹,
- V kategooria - Äri- ja tootmise maa-ala.
- VI kategooria – Liikluse maa-ala

TINGIMUSED NÕUETEKOHASE ÕHUKVALITEEDI TAGAMISEKS

- Võimalusel eelistada tööstuspiirkonna laienemisel ettevõtteid, kelle tegevusega ei kaasne saastekoormuse suurenemist spetsiifiliste saasteainete osas, mis võib kaasa tuua veel enam lõhnaprobleeme Jõhvi linnas ja vallas.
- Uute ettevõtete lisandumisel leida võimalused keskkonnasäästliku tööstuse juurutamiseks ja ettevõtete motiveerimiseks kvaliteetse elukeskkonna tagamiseks Jõhvi linnas ja vallas.
- Ettevõtete kohustus arvestada enda tegevuste planeerimisel halbade ilmastikutingimustega, vajadusel tegevuse peatamine ja/või leevendusmeetmete kasutusele võtmine.
- Ettevõtete kohustus Keskkonnaameti, kohaliku omavalitsuse ja vajadusel elanike teavitamisest erandolukordadest (põlengud, lekked, õnnetused, ilmastik jms), mis võivad oluliselt halvendada Jõhvi linna ja valla õhukvaliteeti.
- Vältida suure liiklusintensiivsusega teede ehitamist saastetundlike objektide vahetusesse lähedusse.
- Vältida saastetundlike objektide ehitamist suure intensiivsusega teede vahetusesse lähedusse.
- Puhvertsoonide loomine tööstuste/suuremate teede ja saastetundlike piirkondade vahele.
- Vajadusel taristu, hoonete, haljasalade jm ehitamiseks kasutatava ehitusmaterjali koormate katmine või niisutamine transportimisel ja ladustamisel tahkete osakeste lenduvuse vähendamiseks.
- Kevadel asulasiseste teede puhastamine.
- Kuival perioodil asulasiseste teede niisutamine.
- Teekatete korrashoidmine.
- Ilmastikuoludega arvestamine.
- Vajadusel tolmutõkete kasutamine.
- Tööaja ja tegevuste planeerimine (E-R 8-17).
- Uute eramute rajamisel liita need võimalusel kaugküttesüsteemiga.
- Kohalikele elanikele suunatud teavitustööd nende vastutusest hea õhukvaliteedi tagamisel.
- Kättesaadav, lihtne ja arusaadav jäätmete sorteerimise võimalus, et vältida kohalike elanike isetegevust jäätmete käitlemisel õhku saastaval viisil.
- Keskkonnavaline koostöö ka teiste omavalitsustega, et muuta Ida-Virumaa tervikuna atraktiivsemaks elukeskkonnaks, leidmaks tasakaal piirkonna arengu ning puhta looduse vahel.

TINGIMUSED NÕUETEKOHASE MÜRATASEME TAGAMISEKS

⁶¹ Kõik muud ühiskondlikud hooned, v.a haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutused.



- ÜP kohane maakasutuse juhtotstarve puhke-,virgestus- ja haljasmaa on soovitatav eristada ka määrata eraldi juhtotstarve virgestusalale ja haljasalale, et tagada selge arusaam virgestusrajatistega aladest ja haljasaladest. Tähelepanu tuleb pöörata sellele, et vahetult tootmisalade, põhimaantee nr 1 ja 3 ning Tallinn-Narva raudteega piirnevatele aladele ei määrataks virgestusrajatisi lubavaid alasid.
- Mürakategooriate määramisel põhimaantee nr 1 äärde perspektiivis rekonstrueeritava Jõhvi-Toila teelõigu ulatuses on soovitatav lähtuda samadest põhimõtetest, mis kehtivad olemasolevas olukorras (elamualad II mürakategooria, kaubandus III kategooria, haljasalad ilma kategooriata). Arvestada tuleb, et kui põhimaantee nr 1 piirkonda soovitakse kavandada olemasolevast (kehtivast ÜP-st) müratundlikumat maakasutust või määratakse uus müratundlik juhtotstarve sinna, kus seda seni olnud ei ole, siis lasub maanteemüra leevendamise kohustus mitte põhimaantee omanikul vaid vastava maa arendajal.

Meetmed	tootmistegevusest	lähtuvate	negatiivsete	mõjude
ennetamiseks/leevendamiseks				

- Tootmistegevusega (eraldiseisvalt või koosmõjus teiste piirkonnas olevate tootmistega) ei tohi kaasneda olulisi negatiivseid keskkonnanäringuid (saasteainete piirväärtuste ületamist väljaspool kaitse territooriumi, lõhnaaine häiringutaseme ületamist, müra normtaseme ületamist müratundlikel aladel⁶²).
- Iga uue arenduse või olemasoleva arendamise kavandamisel tuleb lähtuda eelkõige inimese tervise ja heaolu kaitse põhimõttest. Keskkonnanäringuid põhjustava tegevuse lubamise üle otsustamine peab toimuma kaalutusotsuse alusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel.
- Tundlike alade/objektide⁶³ lähedusse on lubatud kavandada vaid sellist tootmistegevust, millega kaasnevad häiringud inimese tervisele ja heaolule on väheolulised.
- Olemasoleva tootmise kõrvale ei tohi lubada tundliku ala/objekti rajamist, kui ilmneb, et tootmistegevus ei suuda tagada seal nõuetekohast välisõhu kvaliteeti. Alternatiivina on see lubatud vaid juhul, kui tundliku ala/objekti arendaja rakendab ise meetmeid häiringute leevendamiseks.
- Iga uue arenduse korral või olemasoleva tegevuse muutmisel, millega võib kaasneda välisõhu saastamine, lõhnanäringud või müra, tuleb enne tegevuse lubamist juhtumipõhiselt anda hinnang mõju olulisusele. Hindamisel tuleb arvesse võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning teadaolevaid kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju.
- Uute tööstusettevõtete rajamisel või olemasoleva tööstustegevuse edasiarendamisel ei tohi põhjustada ülenormatiivset mürataset⁶⁴ naaberladel.
- Arenduse korral, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, kuid mille puhul ei viida läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist, peab planeeringudokumentatsioon/projekt sisaldama mürahinnangut.
- Tootmistegevuste kavandamisel tuleb eelistada tsoneerimist (mürarikaste tootmis-tööstustegevuste koondamine ühte piirkonda).

⁶² ÜP juhtotstarbega määratud ala, millele on kehtestatud müra normtasemed

⁶³ Elamualad, teatud otstarbega ühiskondlike hoonete (koolide, lasteade, tervishoiu- ja hoolekandeesutuste) alad, puhke- ja virgestusalad

⁶⁴ ÜP juhtotstarbega määratud ala, millele on kehtestatud müra normtasemed



- Tootmistegevuse kavandaja peab vajadusel rakendama meetmeid inimese kaitseks välisõhus leviva müra eest. Esmajärjekorras tuleb rakendada meetmeid, mis vähendavad müra levikut välisõhku (ehituslikud, tehnoloogilised), piisava suurusega maa-ala müraallika ja müratundliku kinnistu vahel, hoonete, seadmete ja müra tekitavate tegevuste paigutus, seejärel müratõke (mürakaitseekraan müra põhjustava objekti juures, müratõkkesein) ning siis kaitsehaljastus. Kaitsehaljastus peab efekti omamiseks olema vähemalt 20-30 m laiune, soovitavalt veelgi enam. Müratõke ja kaitsehaljastus tuleb üldjuhul rajada häiringut põhjustava objekti piiridesse. Täpsed parameetrid tuleb määrata konkreetse tegevuse kavandamisel. Haljastust, sealhulgas kõrghaljastust on soovitatav säilitada ja rajada nii palju kui võimalik. Kui tegemist ei ole juba olemasoleva haljastusega, siis võtab puude kasvamise aega ja seda ei saa arvestada olemasoleva müraolukorda parandava meetmena.
- Nende tootmismaade (vajadusel ka ärimaade) puhul, mis piirnevad elamualade, virgestusalade, kalmistu ning tundlikemate ühiskondliku funktsiooniga aladega (I ja II mürakategooria), tuleb müratekitavad tegevused teostada alade suhtes teisel pool tootmis-/ärihoonet, et suunata müra pigem ala sisse. Tootmis- ja ärihooned ise toimivad samuti müra tõkestavate objektidena.
- Kuna müra võib olla häiriv ka siis, kui see on normikohane, siis tootmistegevuse/tootmisala lähedusse, millega seoses on esinenud kaebusi või on nende esinemist suure tõenäosusega eeldada edaspidi, tuleb hoolikalt kaaluda, milliseid uusi tegevusi lubada.
- Uute (detail)planeeringute (kui planeering näeb ette müratundlikke elu-, või bürooruume, haridusasutusi) koostamisel tuleb eelkõige lähtuda heade tingimuste tagamisest hoonete siseruumides päevasel (äriruumide reaalsel tööajal) ja öisel ajavahemikul (puhkehetkel eluruumides) ning tagada nõuetele vastavad tingimused aktiivselt kasutatavatel aladel: mänguväljakud, puhkealad, aktiivsed puhkuse ja vabaaja veetmise rajatised, vaiksed sisehoovid, haridusasutuste territooriumid jne. See eeldab planeerimis- ja projekteerimisprotsessis vastavate alade paigutamist kinnistu vaikssematesse osadesse, vajadusel mürakaitseekraanide rajamist jms. Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda EVS 842:2003 nõuetest sõltuvalt välispiirdele mõjuvatest helirõhutasemetest ja lubatud müratasemetest siseruumides.
- Kui tootmistegevusega kaasneb liikluse müra, tuleb kriitilistes asukohtades vajadusel kehtestada nõuded liiklemisele (liiklusskeem) ja parkimislahendustele. Elamualade vahetus läheduses paiknevatel tööstusaladel tuleb võimalusel liiklus hajutada või elamualadest ümber juhtida.
- Olemasolevate tööstusalade osas kaebuste menetlemisel on oluline selgitada välja häiringut põhjustav müratekitaja/allikas: objekti ülevaatus ja kontroll, helirõhutasemete mõõtmised, vajadusel keskkonnamüra uuring, leevendusmeetmed vastavalt müra vähendamise tegevuskava nõuetele.

Meetmed liiklusest lähtuvate negatiivsete mõjude ennetamiseks/leevendamiseks

- Äri- või tootmistegevusega seotud regulaarsed transpordivood tuleb üldjuhul suunata mööda elamu-, puhke- ja ühiskondlike hoonete aladest neid läbimata.
- Suuremate arenduste (eeskätt uue elamupiirkonna, ühiskondliku hoone ning tootmis- ja äritegevuse) kavandamisel tuleb juhtumipõhiselt anda hinnang liiklussageduse muutustele ning sellest tulenevale mõjule.
- Uute tegevuste kavandamisel on soovitatav vältida tegevuste kavandamist tsooni, kus võib esineda alale kehtestatud müra normtaseme ületamist. Alternatiivina tuleb hinnata liikluse müra tasemeid, analüüsida erinevaid müra vähendamise võimalusi ning vajadusel kavandada sobivad meetmed mürahäiringu vähendamiseks (müratõke, heliisolatsiooniga välipiirded, hoonete paiknemine kinnistul vms).



- Liiklusrumade tasemeid tuleb hinnata tegevuse kavandamisel põhimaanteedest 1 ja 3 tiheasutuses kuni 100 m kaugusele ja hajaasutuses kuni 200 m kaugusele ning Tallinn-Narva raudteest kuni 100 m kaugusele.
- Uute (detail)planeeringute (kui planeering näeb ette müratundlike elu-, või bürooruume, haridusasutusi) koostamisel tuleb eelkõige lähtuda heade tingimuste tagamisest hoonete siseruumides päeval (ärruume reaalset tööajal) ja öisel ajavahemikul (puhkehetkel eluruumides) ning tagada nõuetele vastavad tingimused aktiivselt kasutatavatel aladel: mänguväljakud, puhkealad, aktiivsed puhkuse ja vabaaja veetmise rajatised, vaiksed sisehoovid, haridusasutuste territooriumid jne. See eeldab planeerimis- ja projekteerimisprotsessis vastavate alade paigutamist kinnistu vaiksusesse osadesse, vajadusel mürakaitseekraanide rajamist jms. Uute hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda asjakohase standardi nõuetest sõltuvalt välispiirdele mõjuvatest helirõhutasemetest ja lubatud liiklusrumatasemetest siseruumides.
- Liiklusrumade vähendamiseks tuleb vajadusel rakendada kiirusepiirangud, piirata raskeveokite liikumist (ajaline piirang või ümbersuunamine), kasutada liiklust ühtlustavaid ja rahustavaid meetmeid (linnalises keskkonnas).
- Äri- ja tootmistevõime seotud transpordivõimude ümbersuunamisel tundlikest aladest tuleb vältida olukorda, kus liiklus suunatakse olemasolevate müratundlike hoonete lähedale, kus hetkel on madalad liiklusrumatasemed.
- Parkimine tuleb lahendada omal maaüksusel ja moel, et parkimisega seotud müra ei häiri ümberkaudseid elanikke.
- Madalate eramute piirkonnas võib muu hulgas kaaluda ka müratõkkeseinte rajamist maanteed ja tänavate äärde tõkestamiseks liiklusrumade levikut kinnistule; korruselamute puhul on reeglina otstarbekam hoonete välispiirde projekteerida nõuetele vastava heliisolatsiooniga (müratõkkeseinaga ei ole võimalik vähendada ülemistele korrustele mõjuvaid rumatasemeid) ja hoonete paiknemisega kinnistul tagada liiklusrumade eest kaitstud alad.

Meetmed kaitseks riigikaitsest tegevusest lähtuva müra eest

- Et minimeerida võimalikke häiringuid, on oluline, et ei planeeritaks uusi puhkealasid, elamualasid ning ühiskondlike ehitiste alasid, kus asuvad nt tervishoiuasutused, lasteaiad vms müratundlikumad tegevused selliste objektide lähedusse. ÜP koostamisel tuleb piiranguvõõndisse planeeritavad juhtotstarbed üle vaadata sellest lähtuvalt. Vajadusel tuleb sätestada asukohapõhised tingimused alade kaitseks.

6.8. Vibratsioon

Pinnase kaudu levivat vibratsiooni põhjustavad teatud (tööstus)ettevõtted ja liiklus. Ülemäärane ja kontrollimatu vibratsioon võib põhjustada ehitiste, masinate jt tarindite kahjustusi, ka purunemist. Inimesed tunnetavad pinnase kaudu levivat vibratsiooni valdavalt ruumides viibides, kogu kehaga ning see mõjub peamiselt närvisüsteemile ja veresoonkonnale.

TINGIMUSED

- Uue määraldiste või ehitustööde kavandamisel, kus plaanitakse lõhkamistöid, tuleb analüüsida ja anda hinnang pinnases leviva vibratsiooni mõjule, soovitatavalt läbi pinnases levivate lainete modelleerimise. Maapinna kaudu leviv hoonetele ohutu vibratsioonitase ning ohualad tuleb määrata lõhkamistöde projektis ning tööde läbiviimisel tagada tegevuse vastavus projektis sätestatule.



- Liiklusest tuleneva vibratsioonimõju vältimiseks/vähendamiseks tuleb vajadusel piirata raskeveokite liiklemiskiirust, määrata kindlad liikumiskoridorid ning liiklemiskellaajad.
- Raudteearsesse tsooni uute hoonete kavandamisel tuleb vajadusel ette näha meetmed vibratsiooni mõjude ennetamiseks/leevendamiseks.
- Hooned tuleb projekteerida ning seadmed, masinad ja muud vibratsiooniallikad paigaldada ja neid hooldada ja kasutada viisil, et nende tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ei ületa sotsiaalministri 17. mai 2002. a määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud vibratsiooni piirväärtusi. Planeeringu/ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada määruse nõudeid.

6.9. Ohtlik ettevõtte

Suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted on kemikaaliseadusest tulenevalt künniskogusest või alammäärast⁶⁵ suuremas koguses ohtlikke kemikaale käitlevad ettevõtted. Suurõnnetuse ohuga ja ohtlike ettevõtete info tugineb Maa- ja Ruuameti kaardirakendusele⁶⁶, vt täpsemalt lisa 2.

TINGIMUSED

- Olemasoleva ohtliku ettevõtte ohualasse uue elamuala kavandamisel tuleb kohalikul omavalitsusel pöörata tähelepanu sellele, et suurõnnetuse juhtumisel on tagatud ohualasse jäävate inimeste ohutu ja kiire evakuatsioon piirkonnast. Tagada tuleb lisanduvate elanike teavitamine ohualas viibimisest ning anda neile vajalikud käitumisjuhised õnnetuse korral tegutsemiseks.
- Elamu ja sellega kaasnevate muude ehitiste planeerimisel tuleb arvestada võimalike lisanõuetega ning vajadusel juba kavandamise etapis rakendada täiendavaid meetmeid suurõnnetuse tagajärgede vähendamiseks tervisele ja varale.
- Uue ohtliku ettevõtte rajamisel või olemasoleva ohtliku ettevõtte mõjualasse uue tegevuse kavandamisel tuleb juhinduda õigusaktides sätestatud nõuetest.
- Ohtliku ettevõtte ohualasse tegevuse kavandamisel tuleb säilitada ohutuse tagamiseks vajalik vahemaa käitise ning elamurajooni, avalikus kasutuses olemasoleva hoone ja ala, puhkeala ning võimaluse korral peamiste liikumisteede vahel.
- Ohtliku ettevõtte ohuala I ja II tsooni (eriti ohtlikku ja väga ohtlikku alasse) ei ole soovitatav kavandada uut elamurajooni, teatud tüüpi ühiskondlikku hoonet (tervishoiu- ja hoolekandeadusutus, lasteasutus, haridusasutus) ning suuremale hulgale inimestele mõeldud majutus-, toitlustus-, kaubandus- ja meelelahutusasutust, spordirajatist ning puhkeala. Samuti tuleks vältida ohtlike ettevõtete kavandamist asukohta, kus ohtliku käitise eriti ohtlik või väga ohtlik ohuala võib ulatuda eeltoodud alale.
- Uue ohtliku ettevõtte või olemasoleva ohualasse uue tegevuse kavandamisel tuleb arvestada mh kaitstavate loodusobjektide jm loodus- ning ehitatud keskkonna väärtustlike objektide tingimustega. Vajalik on tagada ohutu vahemaa ehitiste vahel või võtta kasutusele muud asjakohased meetmed, mis välistavad olulise negatiivse mõju avaldumise.

⁶⁵ Alammäärad ja künniskogused on kehtestatud majandus- ja taristuministri 02.02.2016.a määrusega nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord“.

⁶⁶ Kaart ohtlikud ettevõtted ja vesivarustus

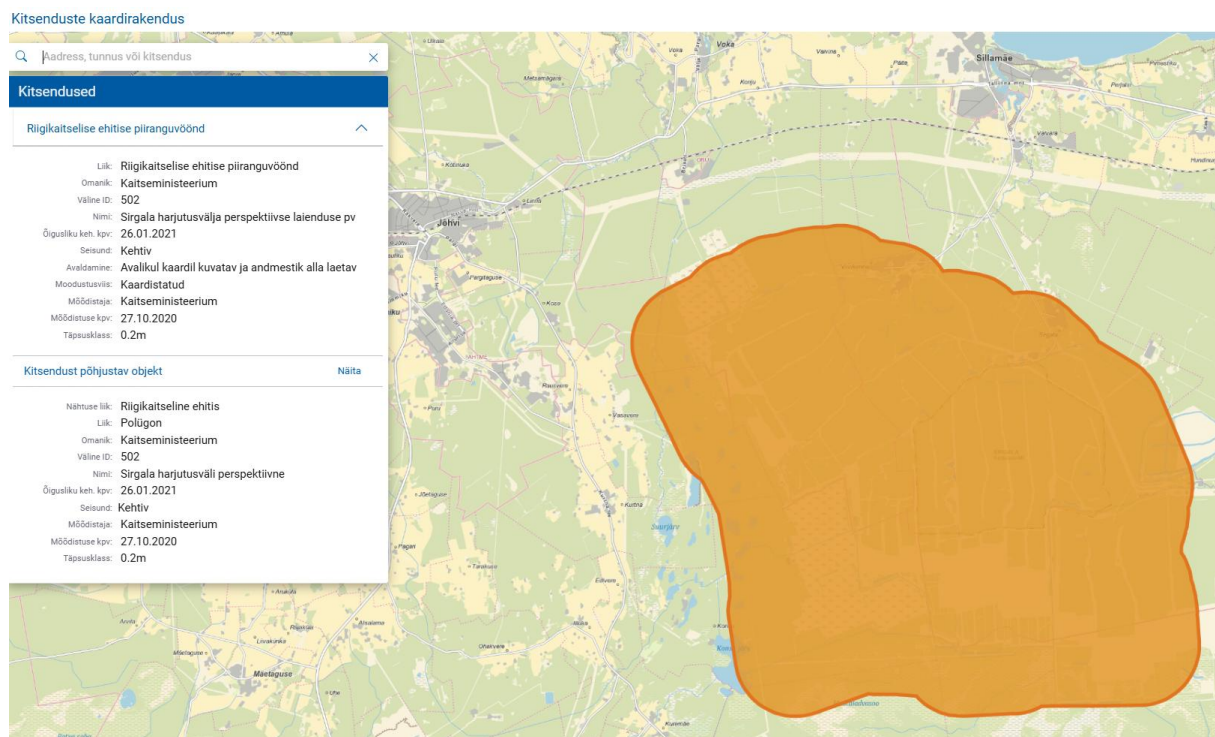


- Igapäevaselt tuleb tagada, et kõik olemasolevad ja tulevikus kavandatavad ohtlikud ettevõtted ei kujuta endast reaalselt ohtu ümbritsevale keskkonnale.

6.10. Riigikaitse objektid

Jõhvi vallas asuvad riigikaitse objektid:

- Alutaguse maleva staabi- ja tagalakeskus;
- Viru jalaväepataljoni Jõhvi linnak;
- Jõhvi valda ulatub ka Sirgala harjutusvälja perspektiivse laienduse piiranguvöönd (vt Joonis 16).



Joonis 16. sirgala harjutusvälja perspektiivse laienduse piiranguvöönd. Kitsenduste kaardirakendus 04.11.2024

TINGIMUSED RIIGIKAITSELISE OBJEKTI TÖÖVÕIME TAGAMISEKS

- Riigikaitse objekt, eelkõige harjutusvälja piiranguvööndisse ei kavandata üldjuhul võimaliku müraleviku tõttu müratundlikke välialasid ja ehitisi.
- Tegevuste kavandamisel piiranguvööndis ja selle lähistel tuleb arvestada riigikaitse objektide töövõime säilimisega, tegevuste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga tuleb lähtuda õigusaktidest⁶⁷;

⁶⁷ Riigikaitse objektide töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitse objektide töövõimet mõjutavate ehitiste kohta. Määrus, RT I, 07.04.2016, 9

- Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada⁶⁸:
 - igasuguse ehitise püstitamine, laiendamine või ümberehitamine riigikaitse ehitise piiranguvööndisse;
 - kui kavandatakse tuulegeneraatorit, tuuleparki või kui planeeringu elluviimine võib kaasa tuua riigikaitse ehitise töövõime vähenemise;
 - kõigi mistahes kõrgusega tuulegeneraatorite ehitusprojektid, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõud või ehitamise teatised.
 - Riigikaitse huvide tagamiseks tuleb Kaitseministeeriumiga koostööd alustada juba tuulikute kavandamise algusetapis.
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega tuleb kooskõlastada:
 - Kui kavandatakse üle 28 m kõrgust ehitist;
 - kui planeeringuala asub riigikaitse ehitise piiranguvööndis;
 - planeering, mille elluviimine võib avaldada mõju merel riigipiiri valvamisele ning sellega seotud seire- ja valvetechnikale.

6.11. Seosed maakonnaplaneeringuga

Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ on olnud aluseks Jõhvi valla üldplaneeringu koostamisel, kuid mitmeid teema valdkondi on üldplaneeringu mastaabis täpsustatud. Maakonnaplaneeringust üle kantud ruumilist väljundit omavad ning üldplaneeringu kontekstis asjakohased tingimused on viidud üldplaneeringu vastava teema alla. Maakonnaplaneeringuga seatud üldiseid tingimusi on valla kontekstis üksikasjalikumalt käsitletud ning kohalikele vajadustele vastavaks viidud.

Peamised teemad, mille osas üldplaneering maakonnaplaneeringut täpsustas on rohevõrgustik, asustuse ja keskuste võrgustik, väärtuslikud põllumajandusmaad ning raudtee ja teedega seotud ristmikud.

Maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustustega alad on osaliselt üldplaneeringus tiheasustusalade määramisel aluseks võetud, kuid päris otsest seost nende piirkondade osas pole. Arvestada tuleb, et maakonnaplaneeringu linnalise asustusega alad ja üldplaneeringu tiheasustusalad on erineva metoodika alusel määratud ja neil on erinev rakendamise põhimõte, seega on sisuliselt tegu erinevate piirkondadega.

Tiheasustusalad on üldplaneeringus määratud oma kindlas kontekstis ning valla vajadustest lähtuvalt, so Planeerimisseaduse alusel ning õigusaktidest tulenevate tihe- või hajaasustusalade tingimuste rakendamiseks. Asustuse suunamisel on üldise põhimõttena olnud juhiseks maakonnaplaneeringust tulenev suunis – tihendada olemasolevaid keskusalasid ja neid vajadusel laiendada.

⁶⁸ Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused määrus, RT I, 29.12.2024, 39



7. Üldplaneeringu elluviimine

Üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele, maakorraldustoimingutele ja projekteerimistingimuste määramisele. Üldplaneeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul valla eelarve vahenditest. Elamu-, tootmis- ja ärimaade kavandamine toimub reeglina eraomanike algatusel ja finantseerimisel.

Valda kavandatud arengud peavad olema üldplaneeringu lahendusega kooskõlas. Üldplaneeringut muutva lahenduse eelduseks on piisav avalik huvi vm oluline omavalitsuse kaalutusotsus. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi.

Võimalus detailplaneeringuga muuta kehtestatud üldplaneeringut peab säilima, et luua paindlik reageerimisvõimalus ajas muutuvatele oludele ning vajadustele, mida üldplaneeringu koostamise hetkel ette näha ei osatud.

Üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on Jõhvi Vallavolikogul planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutusruum. Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Jõhvi Vallavolikogu otsustuspädevuses.

Järgnevalt on kajastatud mõningad avalikest huvidest lähtuvad tegevused:

- Kokkulepete sõlmimine erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks. Teede osas, mis on üldplaneeringus näidatud kohaliku tähtsusega sõiduteena, kuid mis on eraomandis ning millel puuduvad maaomanikuga nõuetekohased avalikku kasutust tagavad varasemad kokkulepped, tuleb üldplaneeringu elluviimisel vastavad kokkulepped sõlmida. Üldplaneeringu elluviimisel lähtub omavalitsus eksisteerivast avalikust huvist, erahuvist ja ruumilisest situatsioonist. Juhul, kui üldplaneeringu elluviimisel ilmneb, et erakinnistu omanik(ud) ei nõustu ühelgi tingimusel teed avalikuks kasutamiseks lubama ning tee kasutamise osas on kaalukas avalik huvi, võib omavalitsus rakendada kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses toodud haldusmenetlust (sundvaldus).
- Puhkealade ja liikumisradade võrgustiku arendamine.
- Ühiskondlike hoonete ja rajatiste kavandamine.
- Tuletõrje veevõtukohtade rajamine.

TINGIMUSED

- Võimalike vastuolude puhul üldplaneeringu ja õigusakti vahel lähtutakse õigusaktist. Enne üldplaneeringu kehtestatud detailplaneeringu ja üldplaneeringu vastuolu korral lähtutakse kehtivast detailplaneeringust. Enne üldplaneeringu kehtestamist väljastatud projekteerimistingimuste või teatise- ja loamenetluse vastuolu korral lähtutakse kehtivatest projekteerimistingimustest, teatisest ja loast.
- Kui rajatavatele hoonetele on vajalik taristu välja ehitamata või projektiga lahendamata, on valla õigus keelduda hoonete kasutusloa või ehitusloa väljastamisest.
- Senist maa kasutamise sihtotstarvet ei muudeta automaatselt üldplaneeringu kehtestamisega, vaid üldplaneeringu juhtotstarve annab üldise suuna tulevikuks ning soovitud arengusuuna. Maa omanik saab maaüksust kasutada kehtiva sihtotstarbe kohaselt kuni ta seda soovib.



8. Olulise keskkonnamõju seire

Arvestades planeeringutega kavandatava tegevuse mõju Jõhvi valla keskkonna kujundamisel, vajadusega tagada tervislik ja elanike ootustele vastav ümbritseva ja sotsiaalse keskkonna seisund ning omavalitsuse töö paremaks korraldamiseks tuleb keskkonnaseire programmi lülitada ruumilise planeerimise seire indikaatorid ja nende analüüs.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 42 lg 10 järgi on seiremeetmete eesmärk teha varakult kindlaks, kas strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneb oluline keskkonnamõju, ning rakendada ebasoodsat keskkonnamõju vältivaid ja leevendavaid meetmeid. KeHJS-e § 42 lg 11 ja 12 järgi on koos strateegilise planeerimisdokumendiga kehtestatud seiremeetmed strateegilise planeerimis-dokumendi elluvijale järgimiseks kohustuslikud. Seirel võib kasutada olemasolevat keskkonnaseiresüsteemi või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju jälgimiseks kavandatud seiret. Seire võib toimuda ühe või mitme strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatud tegevuse raames.

KSH rõhutab eelkõige neid elemente, mis on ebamäärased, et otsuste tegijad oleksid teadlikud riskidest, mis kaasnevad teatud poliitika edasiarendamise või mittearendamisega. Et riski vähendada, peaks toimuma pidev arengustrateegia ülevaatamine, mis hindaks tulemusi võrreldes varasemate eelduste ja eesmärkidega, et ebaõigeid otsuseid saaks ümber muuta nii ruttu kui võimalik.

Seiratavaid keskkonnanäitajaid määratakse ka õigusaktide alusel peamiselt keskkonnalubadega. Seiremeetmeid kavandatakse samuti mitmete tegevuste puhul, mis lähtuvad erinevatest strateegilise planeerimise dokumentidest (näiteks ÜVK arengukava, kaitsekorralduskava jms). Mõõdetavate indikaatorite loetelu sõltub konkreetsetest kavandatavatest seiremeetmetest (seirekavast).

Keskkonnaseire on keskkonnaseisundi ja seda mõjutavate tegurite järjepidev jälgimine, mis hõlmab keskkonnavaatlusi, vaatlusandmete kogumist, töötlemist ja säilitamist, vaatlustulemuste analüüsimist ning muutuste prognoosimist.⁶⁹

Kohaliku omavalitsuse üksus korraldab keskkonnaseiret talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks või oma töö korraldamiseks. Keskkonnaseire programmi täitmise ja selle alusel kogutavate keskkonnaseire andmete töötlemise ja säilitamise korra kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus, arvestades riikliku keskkonnaseire kohta sätestatud nõudeid.

Lähtuvalt üldplaneeringu lisana koostatavast Keskkonnamõju strateegilisest hindamise aruandest (Lisa 3) tuleb elluviimisega kaasneva tegevuse mõjude mõõtmiseks rakendada järgmisi indikaatoreid:

- kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel asuvate majapidamiste kogumismahutite olemasolu ja nende nõuetekohase tühjendamise regulaarsus;
- ohtlike ettevõtete ohualade ulatus, väljastatud ohtliku kemikaali käitlemise load ja neis tehtavad muudatused;
- suurõnnetuse ohuga ettevõttest lähtuva õnnetuse mõju piirkonda jääda võivate isikute ennetav teavitamine ettevõttest lähtuvast suurõnnetuse riskist, ohutusabinõudest ja õnnetuse korral soovitatavatest käitumisjuhistest;

⁶⁹ Keskkonnaseire seaduse § 2 lg 1;



- naabrussuhetel ja avalikul huvil põhinevate vastuväidete arv DP-de menetlemisel, neist rahuldamata jäänud vastuväidete osakaal;
- ÜP-d muutvate DP-de osakaal;
- rohealade pindala muutumine absoluutsuuruses ja elaniku kohta;
- ülenormatiivse müraga piirkonna suurus, seal elavate elanike arv ja osakaal;
- keskmine elamukruntide suurus piirkonnas;
- kortermajades elavate elanike osakaal;
- kergliiklusteedega varustatus (meetrit elaniku kohta);
- laste koolitee: jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga, autoga, muu – osakaal;
- eramootorsõidukitega tehtud sõitude osakaal.

Mõõtmise sagedus: üks kord aastas.

Oluline keskkonnaseire rakendus kohaliku omavalitsuse tasandil on kehtestatud planeeringute regulaarne ülevaatamine vastavalt PlanS-i § 4 lõike 2 punktile 6 ning ÜP puhul vastavalt §-le 92.

ÜP ülevaatamisega selgitatakse välja ja vaadatakse üle (PlanS § 92 lg 2):

- planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- planeeringu vastavus käesoleva seaduse eesmärgile;
- planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
- planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus;
- kehtivad DP-d, et tagada nende vastavus ÜP-le, ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus;
- muud planeeringu elluviimisega seotud olulised küsimused.

Seda ülesannet/kohustust tuleb käsitleda võimalusena analüüsida planeeringute elluviimisega kaasnevaid mõjusid ja kavandada ilmnenud ebakõladele uute planeeringutega leevendavaid meetmeid.

Sagedus: KOV-i valimisperiood.

Vallavalitsusel tuleks kaaluda korra kehtestamist, millega ÜP-d muutva DP menetlemisel rakendatakse kohustuslikke leevendavaid meetmeid lähikonnas, et tagada ÜP-ga seatud põhimõtete ja eesmärkide saavutamise võimalus.

Lisaks sellele on Jõhvi valla ÜP realiseerimise seisukohalt oluline tagada nende seiremeetmete rakendamine, mida kavandatakse:

- ettevõtetele keskkonnalubade väljastamisel;
- veekogude valgalade kaitseks;
- teiste, ÜP lahendusega kooskõlas olevate kavade, planeeringute ja projektide realiseerimiseks.

Jõhvi valla ÜP elluviimisega kaasneva keskkonnamõju seire tuleks ühitada naabervaldades rakendatava analoogse regionaalse seiresüsteemiga, et saada omavahel võrreldavaid andmeid. Oluline on ka Jõhvi valla erinevate strateegilise (sh ruumilise) planeerimise dokumentide KSH-des kavandatud seiremeetmete ja mõõdetavate indikaatorite omavaheline kooskõla.



9. Mõisted

Abihoone on krundil paiknevat põhihoonet teenindav hoone (saun, garaaž, kuur, katlamaja, pesuköök, töökoda, ateljee vms), mis on põhihoonega võrreldes mahuliselt oluliselt väiksem.

Ajalooliselt väljakujunenud viisi all on silmas peetud eelmise sajandi esimesel poolel olnud külastruktuuri ja tihedust ning kinnistutel paikneva hoonestuse asetust kas kinnise või poolsuletud seto õue printsiibil või lihtsalt mitmest hoonest koosnevat majapidamist, kusjuures hoonete ehitusaeg võib olla ja tavaliselt ongi erinev.

Ajutine ehitis vastavalt ehitusseadustikule on lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitis, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel.

Asustusstruktuur on piirkonnale iseloomulik väljakujunenud asustuse paiknemine. Asustuse iseloomu mõjutavad looduslikud, ajaloolis-kultuurilised ja transpordigeograafilised tegurid.

Avalik hoone on hoone, mis pakub avalikke teenuseid, nt haigla, teater, koolimaja, vallamaja vm.

Avalik ruum on keskkond või koht, mis on piiranguteta ligipääsetav kõigile kasutajatele. See on oluline inimestevahelise suhtluse keskkond ning aitab kaasa kogukonnatunde tekkimisele ja olemasolule. Avalikuks ruumiks on näiteks väljak, külaplats, turg, kauplus, kohvik, muuseum, park, tänav, raamatukogu, matkarada jms.

Avaliku ruumi kvaliteet väljendub avaliku ruumi omadustes, mis muudavad selle atraktiivseks, tervislikuks, ligitõmbavaks, mitmekesiseks, kasutajasõbralikuks ja turvaliseks. Avalikku ruumi planeerides peab arvestama väga erinevate kasutajatega ning looma eeldused võimalikult mitmekesiste tegevuste jaoks.

Ehitisealune pind näitab hoone või rajatise alla jäävat pinda ruutmeetrites. See saadakse ehitise maaapealse ja maa-aluse osa projektsioonina horisontaaltasapinnal. Mõiste on täpsemalt lahti kirjutatud määruses, kus on täpsustatud, millised hoone osad peavad ehitisealuse pinna hulka kuuluma ja millised mitte. Maksimaalne ehitisealune pind antakse kõigi krundile kavandatud hoonete (vajadusel ka rajatiste) kohta kokku.

Elamuühik on ühe leibkonna jaoks mõeldud eluruum. Üksikelamus 1 elamuühik, kaksikelamul 2, kortermajal või ridaelamul vastavalt korterite või bokside arvule.

Eratee on tee, mis paikneb juriidilise või füüsilise isiku kinnisasjal ning mis pole kantud avalikult kasutatavate teede nimekirja.

ETAK ehk Eesti topograafia andmekogu - riigi infosüsteemi kuuluv Maa- ja Ruumiameti hallatav andmekogu ja geoinfosüsteem, mis on oluliseks osaks topograafiliste andmete ja kaartide tootmisprotsessis.

Hajaasustusala on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid. Hajaasustusala tingimused ja rakendamine tuleneb õigusaktidest.

Hoone kõrgus on hoonet ümbritseva olemasoleva maapinna keskmise kõrguse ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe. Hoone kõrguse võib detailplaneeringus määrata ka absoluutse kõrgusena merepinnast, millisel juhul peab hoone kõrgus mahtuma absoluutkõrguse piirangu sisse.

Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.

Inimmõõde planeerimises on inimese vajadustele keskenduv ruumilahenduse kavandamine, mille juures arvestatakse inimeste taju, liikumise, huvid ja käitumisega, ning elanikud on kaasatud oma elukeskkonna arendamisse. Inimmõõtmeline tänav- või välisruum on kvaliteetne ja turvaline,



soodustab jalgsi või rattaga liikumist, väärtustab ruumi sotsiaalseid ja kultuurilisi funktsioone ning soodustab kogukondlikku tegevust ja suhtlemist.

Jalg- ja jalgrattatee on jalgrattaga, kergliikuriga, pisimopeediga, robotliikuriga ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud tee või teeosa, mis on tähistatud asjakohase liiklusemärgiga.

Keskkonnahäiring⁷⁰ (häiring) on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sh keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.

Kohalik tee⁷¹ on tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Kohalik tee võib olla avalikuks kasutamiseks määratud eratee, kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv tee või kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse kohaselt kohaliku omavalitsuse hallatav kohaliku liikluse korraldamiseks vajalik muu tee.

Kohaliku tähtsusega sõidutee on üldplaneeringu kontekstis mootorsõidukiga läbitav tee, mis teenindab kohaliku liiklust hoolimata tee omandivormist. Tegu ei ole kohaliku teega ehitusseadustiku tähenduses. Teede kajastamise aluseks on endiste vallavolikogude kohalike maantee nimekirjade kinnitamise otsused ning Maa- ja Ruuametist saadud teede kaardikiht seisuga 1.02.2022, mis on informatiivse tähendusega.

Kompaktse asustusega ala on asustus- ehk rahvastikutihedusel põhinev piirkond, kus rahvastiku tihedus on ümbritsevatest aladest tihedam.

Kompaktse hoonestusega ala on hoonestustihedusel põhinev piirkond, kus hooned paiknevad üksteisele lähemal kui ümbritsevatel aladel.

Krundi minimaalne suurus on väikseima lubatud pindalaga maatükk, millele võib planeerida hoonestust.

Krundi täisehituse protsent näitab, kui suur osa krundist võib hoonete alla jääda. Arvutuse aluseks on kõigi krundile kavandatavate hoonete ehitisealuste pindade summa suhe krundi pindalasse (protsentides). Tehtes ei võeta arvesse hoone korruselisust ning tulemus illustreerib hoone alla jääva pinna suhet krundi suurusesse. Kui täisehituse protsent on näiteks 100%, on kogu krunt hoonega kaetud, kui aga 50%, siis on hoone alla jääv pind pool krundi suuruselt.

Kultuurimälestis on kultuuripärandisse kuuluv ajaloolise, etnograafilise, linnaehitusliku, teadusliku, kunstilise, arhitektuurse, usundiloolise või muu kultuurilise väärtusega objekt, mida peetakse vajalikuks säilitada tulevastele põlvkondadele. Eestis on kultuurimälestis muinsuskaitseaduse järgi riigi kaitse all olev kinnis- või vallasmälestis või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm.

Kultuurimaastik on inimese ja looduse koosmõjus välja kujunenud maastik. Eesti maastikku on inimkäsi mõjutanud mitmetuhanda aasta jooksul ja selle tulemusel on tekkinud mitmekesine kultuuripärand. See hõlmab nii maastiku esteetilisi kvaliteete kui ka varasemate põlvkondade maaharimise vaeva, nii taimede ja loomade elu kui ka arheoloogilisi jälgi maastiku kasutamisest, mida tuhanded inimesed on loonud. Need jäljed on nähtavad ka tänases maastikus, sidudes varasema ajaloo tänapäevaga.

Lisavesi on väljastpoolt maaparandussüsteemi koondatud vesi, mis juhitakse maaparandussüsteemi eesvoolu või kuivenduskraavi või kuivendusvõrgu maa-alusesse torustikku.

Looduslik ala on loodusliku maakattega ala, mis hõlmab haritavat maad, metsamaad, rohumaad, märgalasid (nt sood, üleujutatavad jõeluhad, veekogud) jm looduslikke alasid, mis ei ole

⁷⁰ Definitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.

⁷¹ Definitsioon tugineb Ehitusseadustikule.



asendunud tehis- ja inimtekkeliste aladega (hoonestatud ning teede ja tehnovõrkudega kaetud alad jms).

Maaline piirkond on ala, mis on määratud üldplaneeringuga eluhoonete piirkondlike ehitustingimuste määramiseks. Tegu on tüüpilise maalise asustusega, kus eluhooned paiknevad hajusalt vaheldudes looduslike aladega.

Maaparandussüsteemi eesvool⁷² on kuivendusvõrgust voolava liigvee ärajuhtimiseks või niisutusvõrgu veehaardesse vee juurdevooluks rajatud veejuhe või loodusliku veekogu reguleeritud lõik, mille veeseisust või toruveejuhtme vee läbilaskevõimest sõltub reguleeriva võrgu nõuetekohane toimimine.

Maaparandussüsteem on maatulundusmaa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum.

Maaparandussüsteemi maa-ala on ala, mis on kuivendatud või niisutatud või mille veerežiim on kahepoolsest reguleeritud maaparandussüsteemi toimimise tulemusena.

Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks.

Miljööväärtuslik ala on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu.

Nitraaditundlik ala moodustatakse intensiivse põllumajandus-tootmisega piirkondades põhja- ja pinnavee kaitseks. Nitraaditundlikuks loetakse ala, kus põllumajanduslik tegevus on põhjustanud või võib põhjustada nitraatioonisalduse põhjavees üle 50mg/l või mille pinnaveekogud on põllumajanduslikust tegevusest tingituna eutrofeerunud või eutrofeerumisohus.

Oluline ruumiline mõju⁷³ on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.

Olulise ruumilise mõjuga ehitise rajamiseks tuleb läbi viia kohaliku omavalitsuse eriplaneering juhul, kui seda ehitist ei ole kavandatud üldplaneeringuga. Ehitiste valiku eesmärgiks on olulise ruumilise mõju avaldumine ehitise rajamisega. Nimekirja aluseks on Vabariigi Valitsuse 1.10.2015 määrus nr 102.

Paadisild on rajatis, mis on ehitatud paatide jm veesõidukite teenindamiseks, sh vette laskmine, randumine, kinnitamine jm.

Pendelliikluse moodustavad regulaarsed või sagedased korduvad liikumised teatud asukoha punktide vahel kindla ajavahemiku jooksul.

Planeeringulahendus on planeeringuala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, mis elluviimisel võimaldab planeeringuga kavandatud maa ja ehitiste sihtotstarbelist kasutamist planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimustest kinnipidamisel.

Poollooduslik ala ehk poollooduslik kooslus ehk pärandkooslus on loodusliku elustikuga kooslus, mida on kestvalt niidetud või karjatatud. Need on rohttaimkattega alad, kus on säilinud looduslik rohukamar ja taimestik ning inimtegevus piirdub peamiselt saagi koristamisega nagu niitmine ja karjatamine. Nende ilme ja väärtused on kujunenud ning säilinud tänu pikka aega püsunud kestlikule, loodust arvestavale majandamisele. Poollooduslike koosluste tekkes ja püsimises on seega kõrvuti looduslike tingimustega etendanud olulist osa inimtegevus, mille lõppedes need hooldatud alad

⁷² Maaparandussüsteemi valdkonna mõisted on toodud maaparandusseaduse tähenduses.

⁷³ Definitsioon tugineb PlanS-ile.



kulustuvad, võsastuvad ja roostuvad. Põllumajanduses ja katastrikõlvikuna nimetatakse poollooduslikke kooslusi looduslikeks rohumaadeks, vastandades neid tugeva inim mõjuga kultuurrohumaadele. Poolloodusliku koosluse näiteks Eestis on puisniit, puiskarjamaa, loopealne, aruniit, rannaniit, lamminiit või soostunud niit.

Puhkeala on rohevõrgustikus (tähistatud P tähisega) eraldi paiknev vähem massiivne haljasala, kus sidusa koridori konstrueerimine ei ole võimalik. Sellisteks aladeks on avalikud puhke- ja haljasalad nt linna- või mõisapargid jm.

Puhverala või **puhvervöönd** on ala, kus mingile objektile kahjulike keskkonnategurite mõju sumbub, näiteks haljasala elamu ümber, võsariba veekogu kaldal, kaevu kaitsevöönd jm.

Põhihoone on hoone, mille peamine kasutusotstarve on määratud kehtestatud planeeringus vastavalt krundi kasutamise sihtotstarbele.

Rinnasläbimõõt ehk rinnasdiameeter ehk puutüve läbimõõt vastavalt metsaseadusele, mõõdetuna 1,3 meetri kõrgusel juurekaelast. Puistu keskmiseks rinnasdiameetriks loetakse enamuspüüliigi puude keskmist rinnasdiameetrit.

Rohekoridor ehk ribastruktuur on tugialasid ühendav roheline võrgustiku element. Koridor on tugialaga võrreldes vähem massiivne ja kompaktne ning ajas kiiremini muutuv või muudetav.

Rohevõrgustik ehk ökoloogiline võrgustik, mis on planeerimisel kõige selgemini ja lihtsamini eristatav kui nn roheluse domineerimisega ala. Rohevõrgustikku hulka on kaasatud lisaks siseveekogud (sinivõrgustik) ja loodusliku ilmega avamaastikud.

Suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted on kemikaaliseadusest tulenevalt künniskogusest või alammäärast⁷⁴ suuremas koguses ohtlikke kemikaale käitlevad ettevõtted.

Keskkonnasäästliku või säästliku liikumisviisi all mõeldakse jalakäija (sh ratastooli, rula, rulluiske, -suuski, tõukeratast, kelku vm sellesarnaseid abivahendeid kasutav liikleja), jalgratta, tasakaaluliikuri vm kergliikurvahendi ja ühistranspordiga tehtud liikumisi, mis on keskkonnale kõige säästlikumad. Säästlik liikumisviis toetab parema elukeskkonna kujunemist, aitab tõsta liiklusohutust, tasakaalustab tänavaruumi jaotust ning toetab inim mõõtmelise ruumi disainimist.

Territoorium on piiritletud maa-ala.

Terviktee on katkematu ning algab ja lõpeb teisel tervikteel.

Tiheasustusala on üldplaneeringu raames määratud piirkondades, kus on tegu keskmisest intensiivsemas kasutuses oleva ehitatud keskkonnaga, kuhu on koondunud rohkem inimesi, huve ning väärtusi. Tiheasustusala iseloomustab lähestikku ja tihedalt paiknev hoonestus ning asustus, inim mõõtmeline tänavaruum, funktsioonide paljusus, sidus tänavavõrk ning soovituslikult ühtsete tehnovõrkude olemasolu. Tiheasustusala tingimused ja rakendamine tuleneb õigusaktidest.

Tugiala (varem kasutati mõistet tuumala) on rohevõrgustiku ruumielement. Piirkond, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialadel paiknevad rohevõrgustiku süsteemi seisukohalt kõige olulisemad elemendid nagu kaitsealad, loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad, suured looduslikud alad jm.

Tundlikud alad on alad, kus on ette nähtud tegevused, mis eeldavad oluliste häiringute mitte esinemist. Nt elamud, puhkealad, ühiskondlikud alad jms.

⁷⁴ Alammäärad ja künniskogused on kehtestatud majandus- ja taristuministri 02.02.2016.a määrusega nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord“.



Tuulepark⁷⁵ on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.

Universaalne ja kaasav disain⁷⁶ on lähenemisviis, kus ruumi kujundamisel ja ehitiste projekteerimisel võetakse arvesse võimalikult laia kasutajategrupi vajadusi ja huve, olenemata kasutaja east või võimetest. Tegemist on laiatarbekaupade, keskkondade, hoonete ja teenuste disainiga, mille tulemus on ilma kohandusteta kasutatav ja ligipääsetav nii paljudele inimestele kui võimalik ja mõistlik. Rahuldades nii nende inimeste vajadusi, kellele toote või keskkonna kasutamine oli probleemne või võimatu, parandab kaasav disain kasutuskogemust ka kõigil teistel. Kaasava disaini rakendamise peamine eesmärk on tagada teistega võrdsed võimalused ning võrdne ühiskonnas osalemine neile inimestele, kes on piiratud toimetulekuvõimega, eemaldades olemasolevad tõkked ning takistades uute tõkete tekkimist.

Vaba ehitustegevuse⁷⁷ puhul ei ole vaja omavalitsust mingil viisil ehitustegevusest teavitada, omanik saab toimetada vabatahtlikult ja oma äranägemise järgi. Ehitisele ja ehitamisele ettenähtud üldiseid nõudeid tuleb täita ja vastutus lasub kinnistuomanikul. Kui nõuded ei ole täidetud, on kohalikul omavalitsusel vm kontrollival organil õigus nõuda ehitise ümbertegemist või selle lammutamist.

Väikeehitis on kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga ehtis, mille projekteeritud kõrgus maapinnast on kuni viis meetrit.

Väiketuulik⁷⁸ on tuulik kogukõrgusega kuni 30 m ning tegu on seadmega, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

Õueala on elamust ja kõrvalehitistest koosnev hooneterühm koos nende vahel ja ümber asuva maa-alaga, mis harilikult on piiratud aiaga. Õueala on määratud vastava kõlviku ulatuses Eesti Põhikaardil või detailplaneeringuga. Õueala on vajalik seal asuvate hoonete teenindamiseks ning seal võivad paikneda teed, platsid, haljasalad ja muud lagedad alad.

Ökosüsteemi moodustavad samal territooriumil elavad ja omavahel toitumissuhetes olevad elusorganismid ning neid ümbritsev eluta keskkond, mis moodustab ühtselt toimiva isereguleeruva terviku. Ökosüsteem koosneb nii elus kui eluta loodusest, mis on aineringlusega omavahel tihedas seoses. Ökosüsteem on näiteks mets, tiik, niit, põld jms.

Ökosüsteemiteenus ehk looduse hüve on inimesele kasu toov teenus. Need on väga mitmesugused keskkonnakaitselised, sotsiaalsed ja majanduslikud hüved, mida ökosüsteemid inimkonnale pakuvad. Kuna inimese heaolu ei sõltu ainult materiaaletest asjadest, vaid ka tervisest ja puhtast elukeskkonnast, headest sotsiaalsetest suhetest, turvatundest, samuti vabadusest iseseisvalt valikuid teha ja tegutseda, jagunevad ökosüsteemiteenused väga paljudeks hüvedeks, mis toetavad inimkonna heaolu. Ökosüsteemi teenuseks on näiteks puhta vee ja toidu tagamine, looduslik tolmeldamine, puhkealade võimaldamine, ülejutuste eest kaitse pakkumine jms.

Ühiseesvool on eesvool, mis tagab mitmel kinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi toimimise. Eristatakse **riigi poolt korrashoitavaid ühiseesvoolusid**, mille loetelu kehtestab Vabariigi Valitsus. Sinna loetellu võib kanda ühiseesvoolu, mille valgala suurus on vähemalt 10 km² ning nende hoiutöid rahastatakse riigieelarvest.

Üksikelamu ehk eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaal elamu, ühepereelamu vms on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Siia alla

⁷⁵ Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrus nr 184 „Võrgueeskiri“.

⁷⁶ Juhendmaterjal „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine“.

⁷⁷ Juhud vastavalt õigusaktile.

⁷⁸ <http://www.tuuleenergia.ee/vaiketuulikud/mis-on-vaiketuulik/>



kuuluvad ka taluelamud (sh rehielamud) ja endised suvilad, mis on kohandatud aastaringseks elamiseks.

Üksiktuulik on üle 30 m kõrgune elektrituulik, mis pole teiste elektrituulikutega ühendatud ning mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

ÜVK on lühend sõnadest Ühisveevärk ja -kanalisatsioon Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse mõistes.

