



## MAA- JA RUUMIAMET

Jõhvi Vallavalitsus  
johvi@johvi.ee

Teie 15.01.2025 nr 7-1.3/215-1

Meie 21.03.2025 nr 6-3/25/798-3

### **Arvamuse andmine ja koostöö tegijate määramine Jõhvi linnas Tartu mnt 9 ja lähiala detailplaneeringule**

Jõhvi Vallavalitsus esitas 15.01.2025 kirjaga nr 7-1.3/215-1 Jõhvi linnas Tartu mnt 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (detailplaneering) planeerimisseaduse (PlanS) § 85 lõike 1 alusel arvamuse avaldamiseks ja PlanS § 142 lõike 4 alusel täiendavate isikute ja asutuste määramiseks, kellega tuleb teha koostööd või keda tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata.

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

Planeeritav ala, pindalaga u 3,5 ha, asub Jõhvi linna lõunapoolses osas Jõhvi viadukti vahetus läheduses. Planeeringuala hõlmab Tartu mnt 9 (katastritunnus 25301:007:0146, sihtotstarve ärimaa, pindala 7450 m<sup>2</sup>), Saeveski tn 2 (katastritunnus 25301:007:0151, sihtotstarve transpordimaa, pindala 12532 m<sup>2</sup>) ja osaliselt Tartu maantee L3 (katastritunnus 25301:007:0135, sihtotstarve transpordimaa, pindala 12951 m<sup>2</sup>) ja Saeveski tänav (katastritunnus 25301:007:0152, sihtotstarve transpordimaa, pindala 10692 m<sup>2</sup>) katastriüksuseid.

Jõhvi Vallavolikogu algatas 25.04.2024 otsusega nr 192 Jõhvi linna Tartu mnt 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, sama otsusega on algatamata jäetud keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine multifunktsionaalse spordi- ja puhkeala rajamiseks ning heakorrasuse, haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse ja tehnovõrkude asukoha lahendamiseks.

Detailplaneering sisaldab ettepanekut Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas, muutes liiklusmaa (L) ja kaubandus-, teenindus ja büroohoone maa (BT) ühiskondlike ehitiste maaks (A). Tutvunud esitatud materjalidega, märgib MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakond järgmist.

1. Detailplaneeringu seletuskirja ptk-s 1.1 „Planeeringu eesmärk“ on toodud, et „*Planeeringuga tehakse ettepanek planeeringuala suurendamiseks, selliselt, et osaliselt planeeringualale jääv Saeveski tn 2 kinnistu oleks kaasatud terves ulatuses. Sellega suureneb planeeritava ala pindala 3,5 ha-ni.*“

Juhime tähelepanu, et detailplaneeringu algatamisel on PlanS § 128 lõike 5 punkti 1 kohaselt vajalik määrata planeeringuala piir, millest lähtuvalt koostatakse ka planeeringu lahendus.

Mustamäe tee 51 / 10621 Tallinn / 665 0600 / maarium@maarium.ee / www.maarium.ee

Registrikood 70003098

Planeeringu menetluses võib tulla ette olukordi, kus planeeringuala piire tuleb muuta, kuid see peab tulenema planeeringu koostamise korraldaja kaalutletud otsusest. Kui detailplaneeringu koostamise käigus on selgunud vajadus planeeringuala piiride ja suuruse muutmiseks, on oluline see muudatus vastava menetlustoiminguga fikseerida ja muudatusest teavitada nagu teavitati algatamisestki. Oluline on, et edaspidiste otsuste ja teavituste juures oleks planeeringuala muutmisele kindlasti tähelepanu juhitud. Õigeks ei saa pidada planeeringuala piiri muudatuse tegemist ja sellest teada andmist alles vastuvõtmise faasis või detailplaneeringu esitamisel heakskiidu saamiseks, sellisel juhul tekib küsimus, et millistes piirides tehtud planeering on saanud kooskõlastused ning milline versioon on esitatud avalikkusele arvamuse avaldamiseks. Palume eelnevalt välja tooduga arvestada planeeringuala piiri muutmisel.

2. Detailplaneeringu seletuskirja ptk-s 2.1 „Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus“ on Jõhvi raudteejaama katastriüksuse tunnus vale. Samuti on samas peatükis tabelis 1 märgitud, et Saeveski tn 2 jääb osaliselt planeeringualale. Põhijooniselt nähtub, et Saeveski tn 2 jääb tervenisti planeeringualale. Palume põhijoonis ja planeeringu seletuskiri viia omavahel kooskõlla.
3. Detailplaneeringu seletuskirja ptk-s 3.4 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“ on toodud naaberkiinnistutele jäävad detailplaneeringud. Selguse huvides palume välja tuua, kas detailplaneeringud on ellu viidud.
4. Detailplaneeringu seletuskirja ptk-s 4.5 „Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus“ on välja toodud, et sõidukite parkimine on planeeritud piki Saeveski tänava äärt. Põhijoonisel on planeeritud parkla välja toodud. Juhime tähelepanu, et antud alale ei ole määratud krunti, kuid POS-ga 2 on määratud transpordimaa krunt Tartu maantee lõigule. Palume kaaluda, kas POS 2 krundi määramine Tartu maantee alale on vajalik, sest krundile pole hoonestusala määratud ning seletuskirjas pole selgelt välja toodud, kas alale plaanitakse anda ehitusõigust vms. Kui krunti soovitakse Tartu maantee alale siiski alles jätta, siis palume kaaluda ka Saeveski tänava parkla ala määramist POS 2 alla, sest detailplaneeringuga planeeritakse rajada antud alale parkla ning vastavalt ehitusseadustiku § 92 lõike 1 kohaselt loetakse tee osaks tunnel, sild, viadukt ja muud liiklemiseks kasutatavad ning tee toimimiseks vajalikud rajatised.
5. Esitatud materjalidest nähtub, et detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd Päästeameti, Transpordiameti, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti ning Keskkonnaametiga. Tehnovõrkude omanikud ning puutuvad isikud ja asutused on menetlusse kaasatud.

Tulenevalt eelnevast, arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatust ja PlanS § 142 lõikest 4, palume detailplaneering kooskõlastada Eesti Geoloogiateenistusega<sup>1</sup>, kuna planeeringuala kattub täielikult Eesti põlevkivi maardla (registrikaart nr 6) Tammiku kaevevälja osamaardla põlevkivi passiivse tarbevaru plokiga 2.

Juhime tähelepanu, et Eesti Raudtee kirjas nr 21-1/2228-1 palutakse detailplaneeringu menetlusse kaasata Enefit Power AS, kelle kasuks on seatud hoonestusõigus Ahtme-Jõhvi 5,008-6,091 km kinnistule (katastritunnus 25301:007:0069). Menetlusmaterjalidest nähtub, et seda pole tehtud. Palume kaasata detailplaneeringu menetlusse Enefit Power AS.

PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Tulenevalt PlanS § 127 lõikest 3 võib detailplaneeringu koostamisse kaasata ka isiku, kelle

---

<sup>1</sup>Seoses Maa- ja Ruumiameti loomisega 01.01.2025 liikusid seni Maa-ameti geoloogia osakonnaga seotud teenused, nagu maavarade registri pidamine ja maapõue kaitse, Eesti Geoloogiateenistuse koosseisu.

huve võib planeering puudutada. Sellest tulenevalt palume tagada, et kõik puudutatud isikud oleksid kaasatud detailplaneeringu koostamisse.

Kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Jõhvi valla üldplaneeringut, tuleb vastuvõetud ning avaliku väljapaneku ja vajadusel avaliku arutelu läbinud detailplaneering vastavalt PlanS § 142 lõikele 5 ja § 90 lõikele 1 esitada enne kehtestamist MaRu-le heakskiidu saamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kati Tamtik  
peadirektor

Signe Kallion  
55963372 signe.kallion@maaruum.ee