



MAA-AMET

Tiit Toos  
Jõhvi Vallavalitsus  
johvi@johvi.ee

Teie 14.02.2024 nr 7-1.3/767-1

Meie 08.03.2024 nr 6-3/24/2385-2

**Jõhvi linna Tartu mnt 9 ja lähiala  
kinnistuste detailplaneeringu  
algatamisest**

Austatud Tiit Toos

Olete pöördunud Maa-ameti poole 14.02.2024 kirjaga nr 7-1.3/767-1, millega teatate, et Jõhvi Vallavolikogu on huvitatud Jõhvi valla Jõhvi linna Tartu mnt 9 ja lähiala kinnistutele detailplaneeringu algatamisest puhkeala rajamise eesmärgil. Tartu mnt 9 kinnisasja (katastritunnus 25301:007:0146, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 7450 m<sup>2</sup>) valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja valitsema volitatud asutus Maa-amet. Varasemalt olete seoses Tartu mnt 9 kinnisasja puhkealaks kavandamisega Maa-ameti poole pöördunud 31.05.2021 kirjaga nr 5.2-4.1/2559, millele Maa-amet vastas 10.06.2021 kirjaga nr 6-8/21/9877-2 ning palus täiendavaid selgitusi. Tartu mnt 9 kinnisasja planeerimisega sel hetkel edasi ei mindud.

Juhime tähelepanu, et Teie poolt edastatud dokumentide hulgast puudub kaaskirjas nimetatud detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) mittealgatamise otsuse eelnõu.

Edastatud asukohaskeemi ning eskiisjoonise kohaselt soovitakse lisaks Tartu mnt 9 kinnisasjale algatada detailplaneering ka munitsipaalomandis olevatel Tartu maantee L3 (katastritunnus 25301:007:0135, transpordimaa 100%, pindala 12951 m<sup>2</sup>), Saeveski tn 2 (katastritunnus 25301:001:0013, transpordimaa 100%, pindala 12532 m<sup>2</sup>) ja osaliselt Saeveski tänav (katastritunnus 25301:007:0152, transpordimaa 100%, pindala 10692 m<sup>2</sup>) maaüksustel. Planeeritava ala suuruseks on ligikaudu 2,5 ha. Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub, Tartu maantee L3 maaüksusele on 2021 ja 2022 aastatel rajatud rulapark (ehitisregistri kood 221331853) ja Jõhvi pumtrack (ehitisregistri kood 221378744).

Planeeringu koostamise eesmärgiks on välja arendada uue, peamiselt noortele ja liikumisharrastusest huvitatud vallaelanike puhkeala, rajades selle juurde rulapargi järgmised etapid (rulapargi elemendid edasijõudnud harrastajatele), pumtrack'i (vahelduva reljeefiga vigursõidu rada jalgratastele), parkuuriväljaku (turnimiskonstruktsioonidega varustatud väljak), mille realiseerimiseks ja väljakujunenud kõrghaljustusega kombineerimiseks soovite kasutusele

võtta naabruses asuva Tartu mnt 9 maaüksuse. Eskiisjoonise kohaselt soovitakse Tartu mnt 9 maaüksusele rajada Tartu maantee L3 maaüksusel asuva skatepargi laiendus (39,2m x 23,8m) koos turvaalaga, madalseiklusrada (56,2m x 17,5m) koos turvaalaga, laste mängulinnak (25,3m x 18,8m) koos turvaalaga ning rattaõpperada (25,5m x 38,2m). Lisaks ulatub maaüksusele Tartu maantee L3 maaüksusel asuva pumptrack'i kavandatav laiendus.

Tartu mnt 9 kinnisasi jääb kehtiva Jõhvi valla üldplaneeringu kohaselt kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa maakasutuse juhtotstarbega alale. Maaüksusel kehtib Jõhvi Vallavolikogu 25.11.2010 otsusega nr 79 kehtestatud Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala detailplaneering, kus Tartu mnt 9 kinnisasi on planeeritud 2630 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pinnaga ning kuni 3-korruselise hoone rajamise võimalusega ärimaaks. Tartu mnt 9 kinnisasjale on planeeringus ette nähtud juurdepääsutee rajamine Tartu mnt L3 kinnisasjalt, kuhu oli planeeritud uus Tartu mnt ühendustee. 31.05.2021 kirjas selgitasite, et detailplaneeringu kohane lahendus, mille alusel planeeriti Tartu maantee L3 kinnisasjale uue tee ehitamist on aegunud ning seda ei realiseerita. Tartu mnt 9 kinnisasjal puudub käesoleval hetkel juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning kui kehtivat detailplaneeringut uue ühendustee osas ei realiseerita, siis juurdepääsu võimalust läbi selle ei teki.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 127 lõike 1 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 133 lõike 1 kohaselt esitatakse detailplaneering kooskõlastamiseks kõnealuse seaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele. Maapõueseaduse (edaspidi MaaPS) § 15 lõike 7 kohaselt, kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, kooskõlastatakse detailplaneering PlanS sätestatud korras Kliimaministeeriumi või Vabariigi Valitsuse volitatud asutusega. Vabariigi Valitsus on 03.07.2023 korraldusega nr 182 volitanud Maa-ametit kooskõlastama detailplaneeringuid planeerimisseaduses sätestatud korras, kui planeeritav maa-ala asub maavarade registris oleval maardlal või selle osal.

MaaPS § 14 lõike 2 kohaselt võib Kliimaministeerium või Vabariigi Valitsuse volitatud asutus lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda või halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga või halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitise, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitusseadustiku tähenduses riigikaitselise ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta, või tegemist on elektrituruseaduse tähenduses taastuvat energiaallikat kasutava elektrienergia tootmiseseadme ja seonduva taristu ehitamisega.

Detailplaneeringu ala asub täielikult Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevevälja maardlaosa (registrikaart nr 6) põlevkivi passiivse tarbevaru 2. plokil. Planeeringuala asub Jõhvi vallas Jõhvi linnas äri- ja transpordimaade sihtotstarbega katastriüksustel, mille lähipiirkonnas on olemasolevad, teed, raudteed ja hooned. Alal paiknevad olemasolevad tehnorajatised koos nende piiranguvöönditega.

Tulenevalt eeltoodust ei ole alust arvata, et detailplaneeringuga kavandatavad tegevused halvendaksid olemasolevat olukorda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise ja maavaravarule juurdepääsu osas.

Arvestades Jõhvi Vallavalitsuse terviklikku visiooni tulevasest puhkealast ning ilma juurdepääsuta Tartu mnt 9 maaüksuse paiknemist juba toimiva noorte puhkeala kõrval, nõustub Maa-amet Jõhvi linna Tartu mnt 9 ja lähiala kinnistute detailplaneeringu algatamisega asukohaskeemil näidatud piirides ning eskiisjoonisel kavandatud eesmärgil.

Palume edastada Maa-ametile detailplaneeringu algatamise ja KSH mittealgatamise otsus

teadmiseks. Palume edastada valminud eskiislahendus Maa-ametile tutvumiseks ja vajadusel arvamuse avaldamiseks. Ühtlasi palume kajastada koostatavas üldplaneeringus Tartu mnt 9 kinnisasja maakasutuse juhtotstarve kooskõlas algatatava detailplaneeringuga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Maritta Mägi  
peadirektori asetäitja

Kadi Naar  
56967266 kadi.naar@maaamet.ee  
Terje Sild  
5192 8194 terje.sild@maaamet.ee