



Maris Toomel
Jõhvi Vallavalitsus

Teie: 16.02.2024 nr 7-1.3/767-2

Meie: 06.03.2024 nr 14-3/895-1

**Jõhvi valla Jõhvi linna Tartu mnt 9
ja lähiala kinnistute detailplaneering**

Austatud vallavanem

Jõhvi Vallavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 16.02.2024 kirjaga nr 7-1.3/767-2 vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõikele 6 seisukoha saamiseks Jõhvi Vallavolikogu otsuse eelnõu lisa 2 „Jõhvi linna Tartu mnt 9 ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ (edaspidi *KSH eelhindang*), detailplaneeringu asukoha skeemi ja eskiislahenduse välielementide paigutuse joonise (24.11.2023).

Planeeritav ala, pindalaga u 2,5 ha, asub Jõhvi linna lõunapoolses osas Jõhvi viadukti vahetus läheduses. Planeeringuala hõlmab Tartu mnt 9 (katastritunnus 25301:007:0146, sihtotstarve ärimaa, pindala 7450 m²) kinnistut ja osaliselt Tartu maantee L3 (katastritunnus 25301:007:0135, sihtotstarve transpordimaa, pindala 12951 m²), Saeveski tn 2 (katastritunnus 25301:007:0151, sihtotstarve transpordimaa, pindala 12532 m²) ja Saeveski tänav (katastritunnus 25301:007:0152, sihtotstarve transpordimaa, pindala 10692 m²) kinnistuid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine multifunktsionaalse spordi- ja puhkeala rajamiseks ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse ja tehnovõrkude asukoha lahendamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärk 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, märgime planeerimise korraldamise valdkonnast järgmist:

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

1.1.Ebatäpsused on ilmnenu KSH eelhindangu peatükis 3 „Üldinfo“.

- Planeeritav ala hõlmab tervenisti vaid Tartu mnt 9 kinnistut ning teisi osaliselt. KSH eelhindangus on märgitud osaliselt hõlmataavaks vaid Saeveski tänav kinnistu. Palume ebatäpsus korrigeerida.

- Planeeringuga osaliselt hõlmatava Saeveski tn 2 kinnistu katastritunnus ei vasta Maa-ameti kaardirakendusest nähtuvale. Palume Saeveski tn 2 kinnistu katastritunnus üle vaadata ja parandada.
- Planeeritava ala suurus (9315 m²) ei vasta Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile saadetud kirjas nimetatud planeeritava ala suurusele (2,5 ha). Palume planeeritava ala suurus üle kontrollida ja vajadusel eelhinnangut korrigeerida.
- KSH eelhinnangus on juurdepääsuks planeeritavale alale nimetatud Pargi tänav L3 kinnistut. Detailplaneeringu asukoha skeemi ja eskiislahenduse välielementide paigutuse jooniselt (24.11.2023) nähtub, et juurdepääs toimub Tartu maanteelt. Palume ebatäpsus korrigeerida.
- Planeeritava ala ida poolt piirnevate kinnistute nimetused ei vasta Maa-ameti kaardirakenduses märgitule. Palume kinnistute nimetused üle kontrollida ja eelhinnangut parandada.

1.2 KSH eelhinnangu peatükis 4 „Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilistele planeerimisdokumentidele“ ei ole käsitletud dokumentide seoseid planeeritava tegevusega.

- Kirjeldatud on dokumente, kuid pole antud sisulist hinnangut, kas kavandatav tegevus on nendega kooskõlas või mitte. Palume täpsustada seoseid kehtivate õigusaktide ja strateegiliste dokumentidega.
- KSH eelhinnangus ei ole käsitletud osaliselt planeeritavat ala hõlmavaid detailplaneeringuid: 2012. aastal kehtestatud Jõhvi linna Tartu mnt 16 ja selle lähiümbruse detailplaneering; 2004. aastal kehtestatud Jõhvi linna Tartu mnt 14 krundi detailplaneering; 2010. aastal kehtestatud Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme ja selle lähiala detailplaneering.

Palume KSH eelhinnangus käsitleda ka planeeritavat ala hõlmavaid kehtestatud detailplaneeringuid. Selguse huvides, teeme ettepaneku lisada teksti käsitletavate planeeringute väljavõtted.

Juhime tähelepanu, et planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Seega, kui planeeritav ala on hõlmatud teiste hetkel kehtivate detailplaneeringutega, mis osaliselt üle planeeritakse, palume kohalikul omavalitsusel veenduda, et teised kehtivad planeeringud oleksid elluviidavad ka peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist.

1.3 KSH eelhinnangu peatükk 5 „Mõjutava keskkonna kirjeldus“ ei kajasta olemasolevat maakasutust ja keskkonda üheselt mõistetavalt.

1.3.1 KSH eelhinnangu peatükis 5.1 „Ala varasem kasutus ja jääkreostus“ on märgitud, et planeeritaval alal on kõvakattega plats ja kõrghaljastus (*ca* 5 puud). Maa-ameti kaardirakendusest nähtub ortofoto (06.05.2023), kus kõrghaljastust on tunduvalt rohkem mistõttu palume märgitud puude arvu täpsustada või eelhinnangust välja jätta. Ei ole kirjeldatud ka maa-ala senist kasutust.

1.3.2 KSH eelhinnangu peatükis 5.4 „Pärandkultuur“ on märgitud, et planeeringuala läheduses asub pärandkultuuri objekt: Künnapuu allee (registreerimisnumber 251:SIM:002) ning samas on kirjas, et pärandkultuuri objekt asub osaliselt olemasoleva skatepargi ja pumptracki alal, mille laiendamisel plaanitakse puude raiumist.

Pärandkultuuri all mõistetakse eelmiste põlvkondade poolt pärandunud inimtekkelisi objekte maastikus, mis omavad mingit pärimuslikku taustateavet ja kultuurilist väärtust eeskätt kohalikule kogukonnale. Pärandkultuuri objektid ei ole riikliku kaitse all, nende säilimine on eeskätt maaomanike endi kättes (antud juhul munitsipaalomand). Hoida saab seda, millest teatakse ja mida väärtustatakse.

Üks planeerimise põhimõtetest on elukeskkonna parendamise põhimõte (PlanS § 8). Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Seega on olemasoleva pärandkultuuriobjekti säilitamine oluline planeeringu elukeskkonna põhimõttega kooskõla tagamiseks.

Eeltoodut kokku võttes palume üheselt mõistetavalt kirjeldada olemasolevat maakasutust ja põhjendada pärandkultuuri objektil puude raiumise vajadust. Palume leida võimalust atraktsioonide paigutamisel kõrghaljastuse säilitamiseks.

1.4. KSH eelhinnangu peatükis 6 „Võimalikud keskkonnamõjud“ ei ole olukorda igakülgselt hinnatud.

- Nimetatud on, et detailplaneeringu realiseerimisel kaasnevad keskkonnamõjud on seotud peamiselt ehitustöödega. Kuna detailplaneeringuga kavandatakse avalikku ruumi, vaba aja veetmise koha loomist, leiame, et vajalik oleks hinnata ka kasutuseaegseid mõjusid.
- KSH eelhinnangu peatükis 6.3 „Mõju loodusele sh looduskaitsealale“ on märgitud, et Künnapuu allee asub kõrval kinnistul ja on juba ehitamisega mõjutatud.

Detailplaneeringu asukoha skeemi ja eskiislahenduse välielementide paigutuse jooniselt (24.11.2023) nähtub, et Künnapuu allee asub planeeritaval alal. Seega palume käsitleda mõju loodusele täpsemalt. Lisaks palume välja tuua, mis on lähim looduskaitsealine objekt (ca 200 m kaugusel kirdesuunal Jõhvi park ja allee) ning kas tegevusega esineb sellele negatiivseid mõjusid.

- KSH eelhinnangu peatükis 6.12 „Loodusvarad“ ei ole hinnatud, kas tegevusega kaasnevad olulised keskkonnamõjud loodusvaradele või mitte. Palume KSH eelhinnangut hinnanguga täiendada.
- KSH eelhinnangu peatükis 6.13 „Koosmõju“ ei ole käsitletud piirkonnas kavandavaid teisi projekte ja kavasid. Palume selgitada, kas on teada kavandatavaid projekte/kavasid, mille elluviimisel esineks koosmõju kõnealuse detailplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel.

2. Palume lisada KSH eelhinnangule koostaja nimi.

3. Tutvunud esitatud eskiislahenduse välielementide paigutuse joonisega juhime tähelepanu, et detailplaneering peab moodustama terviklahenduse, mis on eelduseks kvaliteetse, igas eas

inimestele vaba aja veetmiseks sobiliku ruumi loomiseks. Seega soovitame läbi mõelda ja planeerida ka käigurajad, istepingid, avalik WC, joogivee saamise võimalus jms. Arvestades, et tegemist on suuremahulise spordi- ja puhkealaga valla elanikele, teeme ettepaneku parkimiskorralduse lahendamisel kavandada parkimisvõimalus ka bussile ning kaaluda katusealuse rajamist. Haljastuse ja kogu väliala kavandamisel teeme ettepaneku kaasata töösse maastikuarhitekt.

Detailplaneeringu koostamisel palume tutvuda Rahandusministeeriumi koostatud nõuannetega detailplaneeringute koostamiseks [Nõuandeid detailplaneeringute koostamiseks - Planeerimine.ee](#), milles muuhulgas käsitletakse mitmekesise ja kvaliteetse linnaruumi ning maastiku planeerimise teemat peatükis 5.2.4. „Ruumilahenduse kaalutlemine“.

PlanS § 142 lõige 2 näeb ette, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Seega lähtuvalt PlanS § 81 palume esitada Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile ettepanekute saamiseks lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

osakonnajuhataja

ruumilise planeerimise osakond

Lea Teeääre

58851405 lea.teeaare@agri.ee

Nele Väits

51989947 nele.vaits@agri.ee