

**Töö number**  
**Korraldaja**

**23000092**  
**Jõhvi Vallavalitsus**  
Kooli tn 2, 41595 Jõhvi  
Telefon: +372 336 3741; e-post: johvi@johvi.ee  
Registrikood: 75033483

**Huvitatud isik**

**SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur**  
Keskväljak 4, 41531 Jõhvi  
Telefon: +372 511 4685; e-post: info@ivia.ee  
Registrikood: 90003841

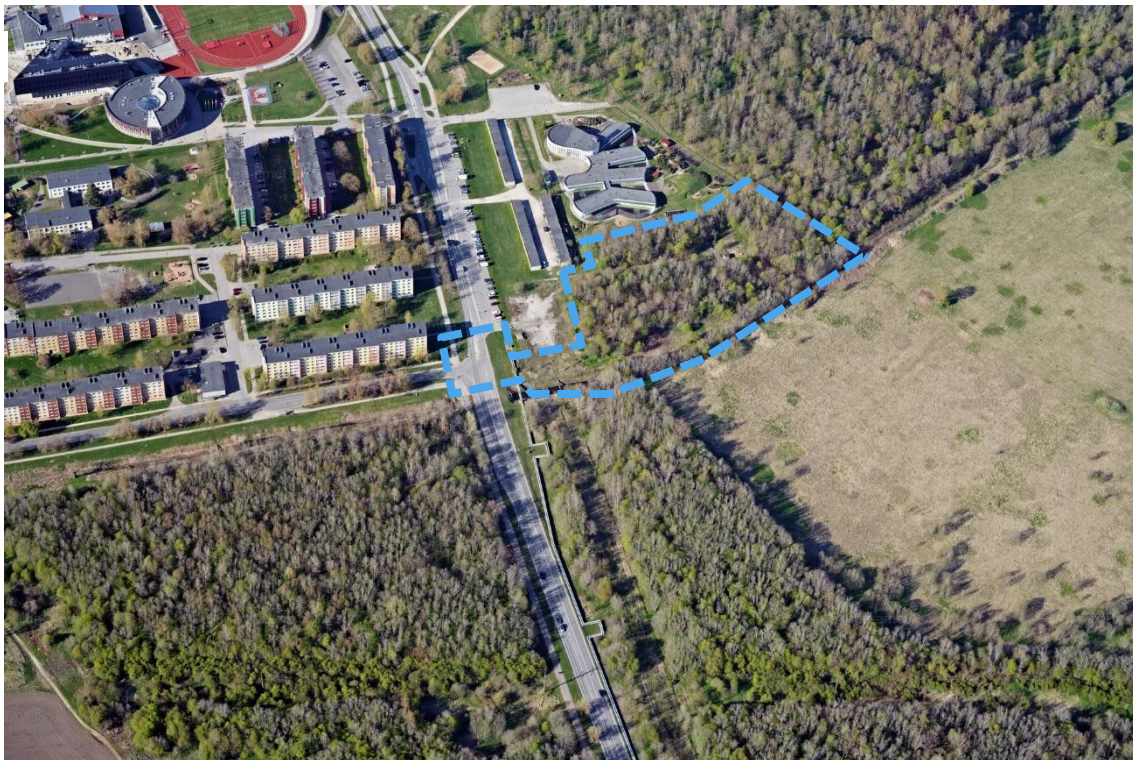
**Konsultant**

**Skepast&Puhkim OÜ**  
Laki põik 2, 12915 Tallinn  
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee  
Registrikood: 11255795

**Seisund**  
**Kuupäev**

**DP**  
18.07.2024

## Jõhvi linna Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneering



Maa-amet kaldaerofoto 06.05.2023

<b>Algatamine</b>	<b>21.06.2023</b>
Eskiisi avalikustamine	22.01-21.02.2024
Eskiisi arutelu	06.03.2024
<b>Vastuvõtmine</b>	...
<b>Avalik väljapanek</b>	...
<b>Avalik arutelu</b>	...
<b>Kehtestamine</b>	...

SKEPAST&PUHKIM OÜ  
Laki põik 2  
12915 Tallinn  
Registrikood 11255795  
tel +372 664 5808  
e-mail info@skpk.ee  
www.skpk.ee

## I SELETUSKIRI

<b>1.</b>	<b>DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED</b>	<b>7</b>
1.1.	Planeeringu eesmärk	7
1.2.	Detailplaneeringu koostamise alused	7
1.3.	Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	7
1.4.	Koostamiseks tehtud uuringud	8
<b>2.</b>	<b>OLEMASOLEV OLUKORRA ISELOOMUSTUS</b>	<b>9</b>
2.1.	Planeeringuala suurus ja selle muutmise ettepanek	9
2.2.	Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus	9
2.3.	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	9
2.4.	Olemasolevad teed ja juurdepääsud	9
2.5.	Olemasolev tehovarustus	9
2.6.	Olemasolev haljastus ja keskkond	10
2.7.	Kehtivad piirangud	10
<b>3.</b>	<b>PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED</b>	<b>11</b>
3.1.	Vastavus kõrgema astme planeeringutele ning valla arengukavale	11
3.2.	Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendused	14
3.2.1.	Maakasutuse juhtotstarbe muutmine	14
3.2.2.	Korterelamute krundi miinimumsuurus	16
3.2.3.	Autode parkimise lahendus	17
3.3.	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus	17
3.3.1.	Mõju ettevõtlusele	18
3.3.2.	Mõju sotsiaalsele taristule	18
3.3.3.	Mõju ligipääsetavusele	21
3.3.4.	Mõju teedevõrgule	22
3.3.5.	Mõju omavalitsuse eelarvele	24
3.4.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	24
<b>4.</b>	<b>PLANEERINGULAHENDUS</b>	<b>26</b>
4.1.	Krundijaotus ja ehitusõigus	26
4.2.	Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded	27
4.3.	Teed, liiklus ja parkimine	27
4.4.	Ligipääsetavuse nõuded	28
4.5.	Haljastus ja heakord	29
4.6.	Jäätmekäitlus	29
4.7.	Tuleohutusnõuded	29
4.8.	Keskkonnakaitse ja tervisekaitse abinõud	30
4.8.1.	Mõju Jõhvi linna pargile ja alleele	31
4.8.2.	Altkaevandatud alaga seotud riskid ja piirangud	33
4.8.3.	Abinõud radooniohu leevendamiseks	34
4.9.	Vertikaalplaneerimine	35
4.10.	Servituutide seadmise vajadus	35
4.11.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	35
<b>5.</b>	<b>TEHNOVÕRGUD</b>	<b>36</b>
5.1.	Veevarustus	36
5.2.	Väline tuletõrje veevarustus	37
5.3.	Reovee kanalisatsioon	38

5.4.	Sademevee kanalisatsioon .....	39
5.5.	Elektrivarustus.....	40
5.6.	Sidevarustus .....	40
5.7.	Tänavavalgustus .....	41
5.8.	Soojusvarustus .....	41
<b>6.</b>	<b>PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....</b>	<b>42</b>
6.1.	Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks.....	42

## II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	DP-02
Tugiplaan	DP-03
Põhijoonis	DP-04
Tehnovõrkude koondplaan	DP-05

## III MENTLUSDOKUMENDID

1. SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur 09.02.2023 detailplaneeringu algatamise taotlus;
2. Jõhvi Vallavalitsuse 06.04.2023 seisukoha küsimine KSH eelhinnangule nr 7-1.3/2182;
3. Rahandusministeeriumi 21.04.2023 kiri nr 15-3/2560-2;
4. Terviseameti 28.04.2023 kiri nr 9.3-1/23/2446-2;
5. Keskkonnaameti 10.05.2023 kiri r 6-2/23/7036-2;
6. Jõhvi Vallavolikogu 21.06.2023 otsus nr 135;
7. Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes Teadaannetes nr 2089641;
8. Detailplaneeringu algatamise teade Jõhvi valla kodulehel;
9. Algatamise teade 01.07.2023 ilmunud ajalehes Põhjarannik;
10. Algatamise kajastus juulis 2023 ilmunud vallalehes Jõhvi Teataja nr 7 (234);
11. Jõhvi Vallavalitsuse 28.06.2023 teavituskiri nr 7-1.3/2182-5 huvitatud isikule;
12. Jõhvi Vallavalitsuse 29.06.2023 teavituskiri nr 7-1.3/2182-6 asutustele;
13. Jõhvi Vallavalitsuse 30.06.2023 teavituskiri nr 7-1.3/2182-7 puudutatud isikutele;
14. Jõhvi Vallavalitsuse 31.07.2023 seisukoha küsimine lähte seisukohtadele nr 7-1.3/2182-8 riigiametilt;
15. Jõhvi Vallavalitsuse 01.08.2023 seisukoha küsimine lähte seisukohtadele nr 7-1.3/2182-9 asutustelt;
16. Jõhvi Vallavalitsuse 01.08.2023 seisukoha küsimine lähte seisukohtadele nr 7-1.3/2182-10 puudutatud isikutelt;
17. Päästeameti 09.08.2023 kiri nr 7.2-3.3/5336-2;
18. Terviseameti 18.08.2023 kiri nr 9.3-1/23/4950-2;
19. KÜ Puru tee 24 23.08.2023 kiri;
20. Järve Biopuhastus OÜ 25.08.2023 e-kiri;
21. Keskkonnaameti 29.08.2023 kiri nr 6-2/23/7036-6;
22. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 30.08.2023 kiri nr 14-3/1707-1;
23. Jõhvi Vallavolikogu 28.09.2023 otsus nr 153;
24. Lähteseisukohtade kinnitamise teade oktoobris 2023 ilmunud vallalehes Jõhvi Teataja nr 9 (236);
25. Jõhvi Vallavalitsuse 03.01.2024 teavituskiri nr 7-1.3/2182-17 Kliimaministeeriumile ja Maa-ametile;
26. Jõhvi Vallavalitsuse 03.01.2024 teavituskiri nr 7-1.3/2182-18 Keskkonnaametile;
27. Jõhvi Vallavalitsuse 03.01.2024 teavituskiri nr 7-1.3/2182-19 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile;

28. Jõhvi Vallavalitsuse 03.01.2024 teavituskiri nr 7-1.3/2182-20 Transpordiametile;
29. Jõhvi Vallavalitsuse 03.01.2024 teavituskiri nr 7-1.3/2182-21 Päästeametile;
30. Jõhvi Vallavalitsuse 03.01.2024 teavituskiri nr 7-1.3/2182-22 Terviseametile;
31. Jõhvi Vallavalitsuse 03.01.2024 teavituskiri nr 7-1.3/2182-23 huvitatud isikule;
32. Jõhvi Vallavalitsuse 03.01.2024 teavituskiri nr 7-1.3/2182-24 Kohtla-Järve Linnavalitsusele;
33. Jõhvi Vallavalitsuse 03.01.2024 teavituskiri nr 7-1.3/2182-25 Järve Biopuhastus OÜ-le;
34. Jõhvi Vallavalitsuse 03.01.2024 teavituskiri nr 7-1.3/2182-26 KÜ-le Puru tee 24;
35. Jõhvi Vallavalitsuse 03.01.2024 teavituskiri nr 7-1.3/2182-27 HÜ-le Mikrona;
36. Jõhvi Vallavalitsuse 03.01.2024 teavituskiri nr 7-1.3/2182-28 E-J. Varjendile;
37. Jõhvi Vallavalitsuse 03.01.2024 teavituskiri nr 7-1.3/2182-29 A.Sibulale;
38. Detailplaneeringu eskiisi avalikustamise teade Jõhvi valla kodulehel;
39. Detailplaneeringu eskiisi avalikustamise teade 06.01.2024 ilmunud ajalehes Põhjarannik;
40. Detailplaneeringu eskiisi avalikustamise teade jaanuaris 2024 ilmunud vallalehes Jõhvi Teataja nr 10 (239);
41. Transpordiameti 27.01.2024 kiri nr 7.2-2/24/119-2;
42. Janek Sirg 15.02.2024 ettepanekud detailplaneeringu eskiislahendusele;
43. Gaido Kentem 19.02.2024 ettepanekud detailplaneeringu eskiislahendusele;
44. Keskkonnaameti 20.02.2024 kiri nr 6-2/23/7036-8;
45. Jõhvi Vallavalitsuse 21.02.2024 vastuskiri nr 7-1.3/354-9 G.Kentem ja J.Sirg ettepanekutele;
46. 06.03.2024 toimunud eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll ja registreerimisleht.

## IV LISAD

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 466820;
2. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38641944;
3. Gren Viru AS 02.02.2024 tehnilised tingimused;
4. Osaühing JÄRVE BIOPUHASTUS 21.02.2024 tehnilised tingimused nr 2-1.2024/213-1;
5. Jõhvi Vallavalitsuse Majandusspetsialisti 28.02.2024 e-kiri;
6. Jõhvi Vallavalitsuse Majandusspetsialisti 21.03.2024 e-kiri;
7. Illustratsioonid

## V KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

## Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostatakse Jõhvi Vallavalitsuse, SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur ning Skepast&Puhkim OÜ konsultantide koostöös:

### Skepast&Puhkim OÜ

Evelin Kuusik	detailplaneeringute projektijuht
Triin Koorits	vastutav spetsialist (kutsetunnistus nr 151414)
Piret Kikkas	VK-insener, projekteerija
Piret Kirs	maastikuarhitekt
Eike Riis	keskkonnaekspert
Marion Mets	asjakohaste mõjude hindamise ekspert

### Tellijal

Tiit Toos	planeerimisspetsialist, Jõhvi Vallavalitsus
Rein Luuse	arendusnõunik, Jõhvi Vallavalitsus

### Huvitatud isik

Teet Kuusmik	SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur
--------------	--------------------------------------

# 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

## 1.1. Planeeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Puru tee 13 krundile (25301:008:0097) ehitusõigus kortermajade rajamiseks (5 kuni 7 kortermaja ja/või ridaelamut), sh vähemalt üks krunt, kuhu mahuks ära kuni 24 korteriga elamu eakatele.

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on:

- kruntide moodustamine,
- hoonestusala määramine,
- ehitusõiguse määramine,
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine,
- ehitiste ehituslike tingimuste määramine,
- ehitiste arhitektuursete ja kujunduslike tingimuste määramine,
- liikluskorralduse põhimõtete määramine,
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine,
- kuja määramine,
- kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine,
- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsiooni tingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine,
- vajadusel servituutide seadmine ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine,
- muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Planeeringuga taotletakse planeeritava maa-ala juhtotstarbe muutmist ühiskondlike ehitiste maast elamu- ja transpordimaaks.

## 1.2. Detailplaneeringu koostamise alused

- planeerimisseadus;
- riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Jõhvi Vallavolikogu 21.06.2023 otsus nr 135;

## 1.3. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Jõhvi Vallavolikogu 28.09.2023 otsusega nr 153 kinnitatud lähteseisukohad;
- Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278 kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+;
- Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 otsusega nr 127 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneering;
- Jõhvi Vallavolikogu 19.06.2008 otsusega nr 227 kehtestatud Jõhvi linnapargi ja selle lähiala detailplaneering;
- Jõhvi Vallavolikogu 28.09.2023 määrusega nr 75 kinnitatud „Jõhvi valla arengukava 2024-2030“;
- Jõhvi Vallavolikogu 16.06.2016 määrusega nr 97 vastuvõetud „Üksikpuude raie loa andmise tingimused ja kord Jõhvi vallas“;



- Jõhvi vallavolikogu 16.09.2021 määrusega nr 107 kinnitatud „Jõhvi valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava 2021-2032“;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1a</sup>“;
- muud Eesti Vabariigis kehtivad asjakohased õigusaktid, normid, standardid jm nõuded.

#### **1.4. Koostamiseks tehtud uuringud**

1. Inseneribüroo REIB OÜ poolt 2023. aasta detsembris koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr TT-6771T.

Lisaks on planeeringu koostamisel kasutatud Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.



## 2. OLEMASOLEV OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. Planeeringuala suurus ja selle muutmise ettepanek

Võrreldes Jõhvi Vallavolikogu 21.06.2023 otsusega nr 135 on algatatud Jõhvi linna Puru tee 13 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala planeeringu koostamise käigus täpsustunud seoses tegeliku planeeringuala toimimiseks vajaliku maa-alaga, millest tulenevalt on planeeringualasse haaratud Puru tee 11a ja välja arvatud Kaare tääv T5 katastriüksus.

### 2.2. Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Jõhvi vallas Jõhvi linna lõunaosas Puru tee, Pargi tee ja Kohtla-Järve linna territooriumile jääva Kose tee vahelisel alal. Planeeringuala piirneb läänest Kaare tänav T5 (25301:008:0138), Puru tee 24 (25301:008:0031), Puru tee 11 (25301:008:0038), Puru tee 9a (25101:001:0690) ja Puru tee 9 (25301:008:0020), põhjast Puru tee 15 (25301:008:0096) ühiskondlike ehitiste maa, kirdest Pargi tn 36 // Jõhvi linnapark (25301:008:0123), idast Pargitaguse (25301:008:0083) ja Kohtla-Järve linna territooriumil paikneva Pargitaguse (32203:001:0004), lõunast Puru haljasala P4 (32201:001:0650) ning Puru tee T1 (25101:001:0103) maaüksustega.

### 2.3. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Tabel 1. Planeeringualale jäävad kinnistud**

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
<b>Puru tee 13</b>	25301:008:0097	13 181 m <sup>2</sup>	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
<b>Puru tee 11a</b>	25301:008:0086	2 550 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%
<b>Puru tee T2</b>	25301:008:0122	1 508 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
<b>Puru tee</b>	25101:001:0296	852 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
<b>Puru tee T4*</b>	25301:008:0134	8 693 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%

\* osaliselt planeeringualasse haaratud maaüksused

Planeeritava ala suurus on ca 1,8 ha. Puru tee 13 kinnistu on hoonestamata ja võsastunud. Kinnistul kasvavad puud.

### 2.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavale Puru teele on läbi eraomandis oleva Puru tee 9 ja munitsipaalomandis oleva Puru tee 9a maaüksuste.

### 2.5. Olemasolev tehnovarustus

Lähipiirkonnas on olemas elektri- ja sidevõrk, samuti kaugkütte torustik.

Puru tee 11a paikneb 1967. aastal rajatud kasutuses väljas olev ja täielikult amortiseerunud reservpuurkaevpumpla nr 2269 (PK-24) sanitaarkaitsealaga 10 m<sup>1</sup>, mis Jõhvi valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava 2021-2032 kohaselt on vajalik likvideerida.

## **2.6. Olemasolev haljastus ja keskkond**

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga. Kõrgused jäävad vahemikku 57.68 kuni 59.05. Maaüksused on kaetud kõrghaljastusega.

## **2.7. Kehtivad piirangud**

Planeeringuala läbivad mitmed tehnotrassid – veetoru ja elektripaigaldised. Paralleelselt Puru teega kulgeb kaugküttetorustik.

Planeeringualal Puru tee T4 kagunurgas paikneb geodeetiline märk nr 0313 kaitsevööndi ulatusega 3 m.

Planeeringuala lääneosa paikneb osaliselt põlevkivi passiivse tarbevaru 2. plokil.

Planeeritav ala on maa-aluse kaevandamise poolt mõjutatud ala, asudes põhjaosas osaliselt altkaevandatud ala langetatud alal, kus tuleb arvestada maa hilise vajumise võimalikkust ja suurust ning kvaasistabiilisel langetatud ala servakonsoolil, kus ehitamine on üldiselt keelatud, lubatav vaid erandkorras geotehnilise ekspertiisi läbinud projekti alusel. Ca 2/3 planeeringualast paikneb kaevanduslae püsivuse tagamiseks jäetud tervikul, kus piirangud puuduvad.

Planeeringuala piirneb kirdest kaitsealuse Jõhvi linna pargi ja alleega (KLO1200574), samuti II kategooria kaitsealuse liigi elupaigaga.

---

<sup>1</sup> Puurkaevu sanitaarkaitseala on vähendatud Keskkonnaameti 09.08.2023 korraldusega nr 1-3/23/500.

### 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOS

#### 3.1. Vastavus kõrgema astme planeeringutele ning valla arengukavale

Maakonna eelisarendatavateks aladeks on Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278) keskustesse ja nende vahetusse lähedusse määratud linnalise asustuse alad. Need alad on nii elupiirkondade kui ettevõtlusalade arendamiseks, samuti aktiivsete puhkepiirkondade, logistikaalade jm linnalise maakasutuse kavandamiseks.

Kehtiva Jõhvi valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 otsusega nr 127) kohaselt paikneb planeeringu ala ühiskondlike ehitiste maal. Ühiskondlike ehitiste maa all mõistetakse eelkõige valitsus- ja ametiasutuste maad, teadus-, haridus- ja lasteasutuse maad, spordihoone- ja kompleksi maad, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeametuse maad, kultuuri- ja kogunemisasutuse maad ning sakraal- ja tavandihoone maad, kus maa-ala teenindavad kõrvalsihtotstarbeid on lubatud kuni 30% ulatuses. Samuti on kohustus hoonete ümber tagada haljasalad ning säilitada olemasolevad pargid.



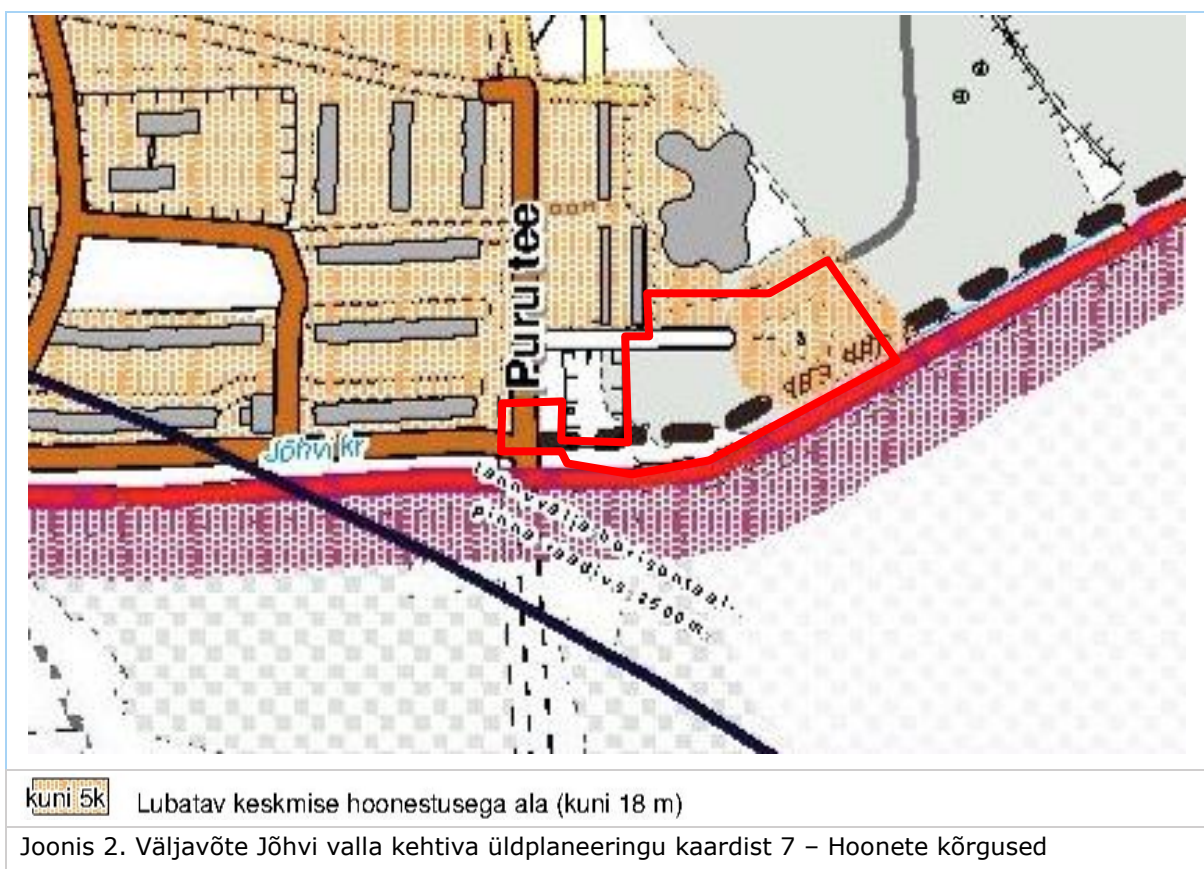
Vastavalt kehtivale üldplaneeringule, mida suuremamahulised on hooned, seda suurem peab olema ehituskruunt. Üldplaneeringuga on määratud hoonete ehitamise õigust tagava krundi miinimumsuurused tabelis 1 „Hoone(te) ehitamisõigust tagav krundi miinimumsuurus elamualal“, mille kohaselt on minimaalne korterelamu maa krundi suurus Jõhvi linnas 2500 m<sup>2</sup>. Krundisuurusi ei arvestata teede-tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste ning sotsiaalmaa (nt üldkasutatav maa) puhul. Nendel juhtudel võib moodustada krundi minimaalsuurusega 40 m<sup>2</sup>.

Uuselamute rajamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist olemasoleva asustusega. Detailplaneeringuga on soovitatav planeeritavale alale või linnakvartalile anda sarnane ilme kogu planeeringuala ulatuses.

Üldplaneeringu kohaselt on täielikult või osaliselt metsastatud alal kohustus säilitada kõrghaljastus: kuni 2500 m<sup>2</sup> suurusel elamukrundil vähemalt 20% ja üle 2500 m<sup>2</sup> suurusel elamukrundil vähemalt 30% planeeritud krundi pindalast. Tervikliku elamupiirkonna rajamisel võib kõrghaljastusega alad koondada ühtseks haljasalaks, mille osakaal ei või langeda alla 25% elamupiirkonnakoogupindalast.

Üldplaneeringuga on määratud krundi maksimaalne täisehitusprotsent, mis lähtub krundi suurusest ja otstarbest. Sealjuures ei loeta määratud täisehitusprotsendi suurendamist <5% üldplaneeringu muutmiseks. Elamumaa kruntide täisehitusprotsendiks on 600 kuni 2000 m<sup>2</sup> suurusega kruntidel lubatud kuni 25% ning 2000 kuni 4000 m<sup>2</sup> suurusega kruntidel 20%. Äri- ja sotsiaalmaa kruntide täisehitusprotsendiks kuni 2000 m<sup>2</sup> suuruste kruntide puhul kuni 60%.

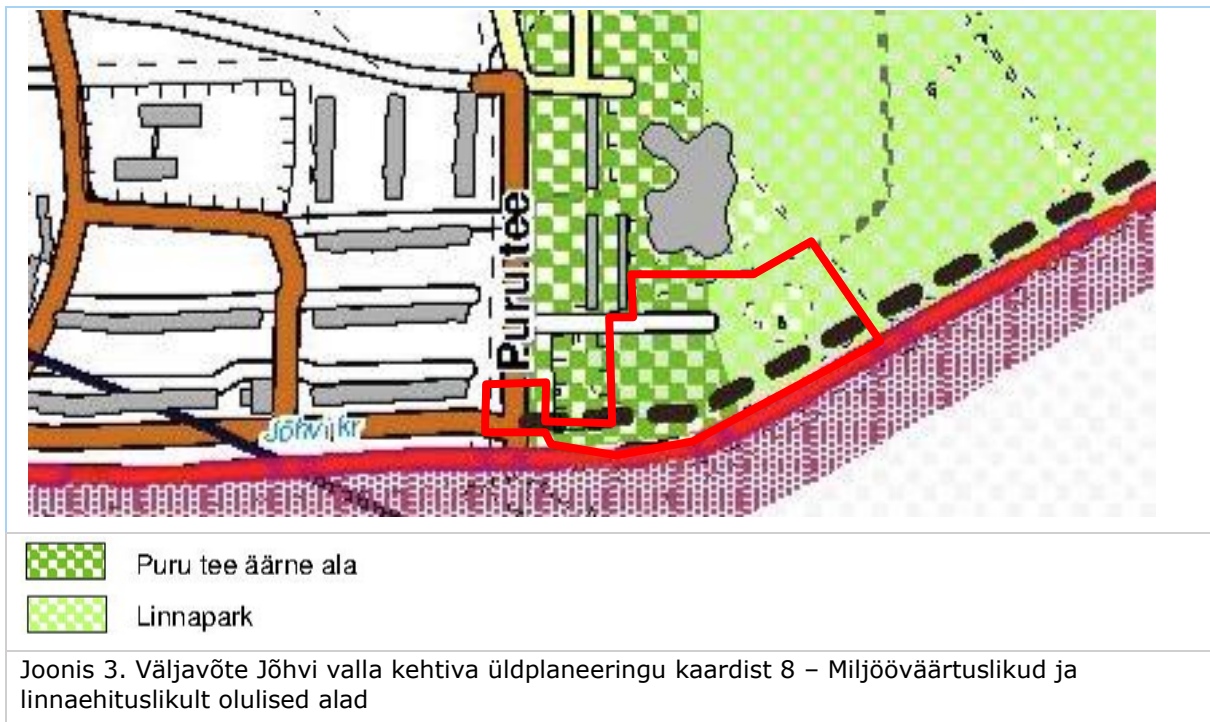
Jõhvi linnas on seatud kõrguspiirangud hoonestusele, kus pargi poolne osa planeeringualast on määratud keskmise hoone alaks, kus on lubatud püstitada kuni 18 m (kuni 5 täiskorrust) kõrguseid hooneid. Eraldi reeglid hoonestuskõrguste kohta on toodud miljööväärtslikule ja linnaehituslikult olulistele aladele.



Üldplaneeringus käsitletakse linnaehituslikult oluliste aladena neid piirkondi, mis on funktsionaalselt ühtsed, tervikliku struktuuri ja hoonestuslaadiga, kuid rikutud sobimatu hoonestusega,



heakorramata või ei oma tänaseks veel erilist ajaloolist väärtust ning kus edasisel planeerimisel ja ehitustegevuse korraldamisel peab kinni pidama teatud reeglitest, et lisada väärtusi ja mitte rikkuda terviklikkust ja üldist ilmet. Oluline on neil aladel vältida linnaelanike elukeskkonna kvaliteeti halvendavaid vigu.



Jõhvi linna Puru tee 13 kinnistu ja lähiala planeeringuala jääb Linnapargi piirkonda, kus on kehtestatud täiendavad ehitustingimused. Järgmises tabelis on välja toodud käesolevat planeeringulahendust puudutavad tingimused ning esitatud hinnang planeeringulahenduse vastavuse kohta.

**Tabel 2. Vastavus kehtiva üldplaneeringu ehitustingimustele Linnapargi piirkonnas**

Tingimus	Planeeringulahenduse vastavus tingimusele
<b>Jõhvi Linnapark koos alleega on kaitse all.</b>	Planeeringulahendus ei kahjusta Linnapargi ega selle allee kaitset (alapeatükk 4.8.1).
[E]dasiste 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.	Planeeringulahenduses on arvestatud geodeetiliste uuringute vajadusega (punkt 4.8.2).
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.	Planeeringulahenduses on tingimusega arvestatud (alapeatükk 4.2).

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.	Planeeringulahenduses on arvestatud väärtusliku haljastuse säilitamisega ning dendroloogilise uuringu vajadusega (alapeatükk 4.5).
Autode parkimine tuleb lahendada hoonete maa-alustel korrustel, eraldi parkimismajadena või kahetasandiliste parklatena.	Planeeringulahendus on tingimusega vastuolus, tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek.
Linnapargi turvalisust tuleb parandada (elavust suurendada) ja park rekonstrueerida.[...]	Planeeringulahendus tõstab pargi kasutamise aktiivsust ning parandab seeläbi ka turvalisust.
<b>Uue hoonestuse rajamisel Puru tee või Pargi tänava äärde on soovitatav piirdeid mitte rajada. Lubatud on läbipaistvate piirete rajamine. Piirdeaedade rajamisel on keelatud sulgeda Linnapargi, Hariduse, Rakvere, Pargi, Malmi tänavate ja Tallinn-Narva raudtee vahelise ala detailplaneeringuga määratud kasutatavaid jalakäijate teid.</b>	Planeeringulahenduses on tingimusega arvestatud, ühele sotsiaalmaa krundile on lubatud rajada üks läbipaistev piirdeaed (alapeatükk 4.2). Jalakäijate teid ei sulgeta.

**Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas ühiskondlike ehitiste maast elamu- ja transpordimaaks, korterelamute krundi miinimumsuuruse osas kruntidel pos.2, 3 ja 4. Samuti autode parkimise lahenduse tingimuse osas kavandada need hoonete alla.**

Jõhvi valla arengukava 2024-2030 kohaselt on Jõhvi visiooniks olla aastal 2030 tunnustatud, kiire arengu ja hea mainega regionaalkeskus, mis suudab ühendada teisi piirkonna omavalitsusi ja omada nii Eestis kui Euroopa Liidus võrdväärset mõju teiste regionaalsete keskustega. Jõhvi linnast ja lähiumbrusest on kujunenud kõrge elukvaliteediga elamispiirkond. Jõhvi on atraktiivne elupaik, tervislik ja tervist edendav vald, sh koht, kus kõik elanikud on leidnud enese jaoks sobiva kodu, olgu selleks korter, eramu või taluelamu. **Käesolev detailplaneering on kooskõlas Jõhvi valla arengueesmärkidega.**

### 3.2. Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendused

Käesolev detailplaneering muudab kehtivat Jõhvi valla üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas, korterelamute krundi miinimumsuuruse osas ning autode parkimise lahenduse tingimuse osas.

Kehtiva üldplaneeringu muutmine on põhjendatud mh tulenevalt sellest, et Jõhvi valla kehtiv üldplaneering kehtestati Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127 ja on kehtinud 11 aastat ning selle aja jooksul on muutunud nii seadusandlus, majanduslik olukord kui ootused elukeskkonnale. Üldplaneering vajab ajakohastamist ja uuendatud lähenemist valla ruumilise arengu kujundamiseks mistõttu algatas Jõhvi Vallavolikogu oma 21.04.2022 otsusega nr 57 uue Jõhvi valla üldplaneeringu koostamise.

#### 3.2.1. Maakasutuse juhtotstarbe muutmine

Üldplaneeringu muutmise peamine põhjus on arendada piirkonnas kaasaegseid elamispindu, sest nende pakkumine Jõhvi linnas (ja üldisemalt ka Ida-Virumaal) praktiliselt puudub, aga seda on vaja, et piirkonnas oleks ettevõtetele vajalikku kvalifitseeritud tööjõudu.

Tööjõu puudus on Jõhvi jaoks oluline probleem – arengukavas on ühe arengut takistava tegurina nimetatud, et vallas ei ole piisavalt oskustöölisi ega spetsialiste.<sup>2</sup> Mida on vaja selleks, et vallas oleks piisavalt kvalifitseeritud tööjõudu? Oluline aspekt on loomulikult töökoha olemasolu ning motiveeriv palgatase, kuid see ei ole tänapäeval enam piisav, et vajalikku talenti piirkonda tuua ja/või seal hoida. Selleks, et inimesed sooviksid piirkonnas elada, peab piirkonnas muu hulgas olema hea elukeskkond, sh hea taristu, ning töötajate vajadustele vastavad elamispinnad.<sup>3</sup> Ka Ida-Virumaa arengustrateegia elukeskkonna ja taristu üks rõhuasetus on kaasaegsete elamise võimaluste loomine ning muu hulgas on eesmärgina nimetatud järgmist:

*Elukeskkonna kujundamisel panustatakse uutele, sh noortele spetsialistidele sobivate kaasaegsete elamistingimuste loomisele, miljööväärtuslike alade korrastamisele ja nende potentsiaali väljaarendamisele.<sup>4</sup>*



<sup>2</sup> Jõhvi valla arengukava 2024–2030 ja eelarvestrateegiaga aastateks 2024–2027, lk 15. Kinnitatud Jõhvi Vallavolikogu 28. septembri 2023 määrusega nr 75. Edaspidi *Arengukava*.

<sup>3</sup> Vt nt: Buch, T. Hamann, S. Niebuhr, A. Rossen, A. How to Woo the Smart Ones? Evaluating the Determinants that Particularly Attract Highly Qualified People to Cities – Hamburg Institute of International Economics Working Paper 159 (2014); Cal-ICMA Talent Initiative. Talent 2.0: A Modern Approach to Attracting & Retaining Top Talent in Local Government (2018).

<sup>4</sup> Ida-Viru maakonna arengustrateegia 2023–2035, lk 9, 11. Jõhvi Vallavolikogu on selle heaks kiitnud 25. mai 2023. a määrusega nr 57. Edaspidi *Ida-Viru arengustrateegia*.



Praegune elamufond Jõhvis on vananenud. Jõhvi valla territooriumile rajati viimane uus korterelamu 2008. aastal. Erasektor ei ole viimase 15 aasta jooksul uusi kortermajade projekte arendanud.<sup>5</sup> Jõhvi linnas ei ole küll akuutset korterelamute tühjenemise probleemi (nagu mõnes muus kahanemas omavalitsuses), kuid pikaajalise trendina võib näha 1960ndatel ja 1970ndatel ehitatud korterelamute atraktiivsuse vähenemist – elanikud liiguvad suurematesse, mugavamatesse ja uuematesse korteritesse või eramajadesse.<sup>6</sup>

Uute moodsate elamispindade jõudmine elamuturule soodustaks inimeste sisserännet ning tõstaks kvalifitseeritud tööjõu motivatsiooni jääda Jõhvi elama.<sup>7</sup> Jõhvi arengukavas on ette nähtud valla osalemine arendusprotsessides, mis kutsuks esile kaasaegsete elamispindade rajamise hoogustumise Jõhvi vallas.<sup>8</sup> Ida-Viru arengustrateegia tegevuskavas on ette nähtud Jõhvi ja Kohtla-Järve uute kortermajade arendusprojekt (detailplaneering, TTA, taristu ja hoonete projekteerimine, hoonete ehitus). Selle eest vastutab IVIA ning projekt viiakse ellu 2023–2028. Projekti elluviimisel ehitatakse viis korterelamut Jõhvi ja Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa piirile.<sup>9</sup>

SA IVIA ettepanek Jõhvi Vallavalitsusele on koostöös leida avaliku sektori poolt lahendused uute kortermajade rajamiseks, kasutades vajadusel erinevate toetusmeetmete võimalusi. Ühisprojekti realiseerimise kaudu on võimalik elamuturul hoida kinnisvara hind stabiilsena ning luua soodsad tingimused nende finantseerimiseks krediitiasutuste poolt. See võimaldab edaspidi erasektoril turutingimustes realiseerida uusi elamuarendusprojekte Jõhvi linnas.

**Arvestades korterelamute domineerimist linnaruumis, nõudlust kaasaegsete elamispindade järele Jõhvi linnas ning haridusasutuste, kaubandus- ja teeninduspindade olemasolu lähipiirkonnas, on asukoht kortermajade ehitamiseks sobilik ning linna arengu aspektist perspektiivikas.**

### 3.2.2. Korterelamute krundi miinimumsuurus

Kavandatud kruntide pos.2, 3 ja 4 suurused 1935 kuni 2044 m<sup>2</sup> on vastavalt 18-25% väiksemad kui kehtiva üldplaneeringuga ette nähtud. Kuni 25% ulatuses väiksema krundi kavandamine ei ole oluline üldplaneeringu muutmine.

Lisaks aitab kruntide vähendamine tagada tihedamat linnalist keskkonda. OECD 2022. aastal avaldatud uuringus nähakse probleemina maakasutuse pidevat laienemist: aastatel 2000–2014 vähenes Eesti elanikkond 5%, aga maakasutus kasvas sellest hoolimata 14%. Areng peab toimuma jätkusuutlikult ning ressursse kokku hoides, mitte neid raisates. Seetõttu esitatakse uuringus muu hulgas soovitus vähendada maakasutust ning suurendada kesksete piirkondade tihedust.<sup>10</sup> Seetõttu tasub ka uute elamute planeerimisel lähtuda eesmärgist tagada linnalisse keskkonda sobiv ja vajalik tihedus. Kehtiva üldplaneeringu seletuskirjas ei ole täpsemalt põhjendatud, miks on kehtivad krundi miinimumsuurused selliselt määratud. Ilmselt on soovitud tagada alal nt haljastuse säilimine. Antud juhul aitavad haljastuse tingimused (alapeatükk 4.5) tagada roheline säilimine ning vältida liigset täisehitamist. Samas aga on võimalik arendada planeeringualal kompaktne ja maakasutust mitteraiskav korterelamute kompleks.

<sup>5</sup> Arengukava, lk 24.

<sup>6</sup> Grišakov, Kristi, Damiano Cerrone, John Hadaway, Keiti Kljavin, ja Johanna Holvandum. Ida-Viru maakonna ruumilise kahanemise analüüs: Jõhvi raport, lk 15.

<sup>7</sup> Seda, et kaasaegsed elamispinnad on olulised kvalifitseeritud tööjõu leidmiseks ja hoidmiseks, on rõhutanud ka Narva ettevõtjad. SPINUnit, Linnalabor, Smoked Sparrow. Narva ettevõtete taju-uuring, 2021.

<sup>8</sup> Arengukava, lk 46.

<sup>9</sup> Ida-Viru maakonna arengustrateegia 2023–2035 tegevuskava 2023–2029, lk 6. Jõhvi Vallavolikogu on selle heaks kiitnud 25. mai 2023. a määrusega nr 57.

<sup>10</sup> OECD. „Shrinking Smartly in Estonia: Preparing Regions for Demographic Change“, OECD Rural Studies, 2022.

### 3.2.3. Autode parkimise lahendus

Üldplaneeringu järgi Linnapargi piirkonna ehitustingimustes ette nähtud, et autode parkimine tuleb lahendada hoonete maa-alustel korrustel, eraldi parkimismajadena või kahetasandiliste parklatena. Planeeringulahenduses soovitakse parkimine lahendada oma krundil tänaval. Korterelamute parkimiskohad on paigutatud hoonestatava ala lähedusse kavandatud kvartalisese tänava äärde, neljandik parkimiskohtadest kavandatud eraldi ühisesse parklasse. Samas ei ole välistatud parkimise kavandamine hoonete alla.

Linnaehituslikult oluline asukoht nõuab, et piirkonda rajatavad uued hooned on igast küljest vaadeldavad ja kõik fassaadid on lahendatud esinduslikena. Parkimise hoonete all tähendab üldjuhul lahtist parkimiskorrust hoone esimesel korrusel tänava tasapinnas, mis inimese silmavaate kõrgusel ei taga fassaadi esinduslikkust. Parkimise viimise maa alla teeb aga keeruliseks geoloogiline olukord (vahetu lähedus on altkaevandatud ala) ning maa-aluse parkla rajamise hind.

Parkla rajamisel võib lähtuda üldisest eeldusest, et esimene maa-alune korrus on umbes 1,5 korda kallim esimesest maapealsest korrusest ning teine maa-alune korrus omakorda 1,5 korda kallim esimesest maa-alusest korrusest.<sup>11</sup> Olukorras, kus ettevõtluse edendamiseks oleks vaja rajada kaasaegseid elamispiindu, kuid 15 aasta jooksul pole Jõhvi rajatud ühtki korterelamut, sest pankadest on arendajatel raske laenu saada ning kinnisvara kõrged ehitushinnad viivad korterite müügihinnad veelgi kõrgemaks, oleks vaja arendajate huvi tekitamiseks ja projekti elluviimiseks vähendada korterelamute ehitamise hinda. Peamine parkimistingimuste muutmise eesmärk on niisiis mitte tõsta korterite ehitamise hinda maa-aluse parkla tõttu, et arendajatel oleks huvi projekti ellu viia ning nad saaksid selleks vajalikke finantsvahendeid.

### 3.3. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus

Looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid on kirjeldatud punktis 4.8.1.

Käesolevas alapeatükis käsitletakse asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi ja sotsiaalseid mõjusid, mis võivad planeeringu elluviimisega kaasneda. Otsustamisel, millised mõjud on asjakohased, on lähtutud Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi juhendist „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ ning Skepast&Puhkim OÜ senisest praktikast ning ekspertarvamusest. Mõju hindamise metoodikat on kirjeldatud ja põhjendatud iga mõju valdkonna juures eraldi.

Hinnatakse mõju:

- ettevõtlusele,
- sotsiaalsele taristule,
- ligipääsetavusele,
- teedevõrgule ning
- omavalitsuse eelarvele.

Planeeringu kohaselt on võimalik planeeringualale ehitada 5 korter või 4 korter ja 1 ridaelamut. Üks nendest oleks eakate kodu. Parkimiskohtade ja veevarustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et kokku rajatakse planeeringualale 60 uut korterit. Sellest lähtutakse ka mõju hindamisel. Lisaks on planeeringu kohaselt võimalik maa-alale ehitada eakate kodu (24 korteriga), haridus- ja lasteasutus ning rajada mänguväljak.

<sup>11</sup> Vt nt E-betoelement: parkimismaja.

### 3.3.1. Mõju ettevõtlusele

Alapeatükis 3.2 on põhjendatud üldplaneeringu muutmise vajadust sellega, et kvalifitseeritud tööjõu tagamiseks (mis on omakorda vajalik ettevõtluse arenguks) peaks olema võimalik pakkuda kaasaegseid elamispindu. Kaasaegsete eluruumide puudumist on arengut takistava tegurina nimetatud nii Jõhvi valla arengukavas kui Ida-Viru arengustrateegias.

Jõhvi ettevõtjate eelistusi ja hinnanguid ei ole mõju hindajale teadaolevalt täpsemalt uuritud, kuid on uuritud Narva ettevõtjate eelistusi (Narva üldplaneeringu koostamise raames). Narva ettevõtjad seisavad paljuski silmitsi sarnaste väljakutsetega nagu Jõhvi ettevõtjadki, mistõttu võib eeldada, et seda, mida Narva ettevõtjad peavad ettevõtluse arendamiseks oluliseks, võiksid ettevõtjad eelistada ka Jõhvis. Üks peamisi uuringu järeldusi on see, et ettevõtluse toetamiseks ja arendamiseks on oluline tagada kvaliteetne elukeskkond, sealhulgas kaasaegsed elamispindu:

*Tunnetatakse, et ettevõtluse konkurentsieelis on ka elukeskkond ise, mis saab Narvas üha olulisemaks tingimuseks kvalifitseeritud tööjõu leidmiseks. Ettevõtjad leiavad, et Narvas pole korraliku majutust, vastavaid üüripindu ja võimalusi tööst vaba aega veeta. Praeguste elupiirkondade ja eluasemefondi suurima puudusena nähakse jäikust erinevate elustiilide ja vajadustega arvestamisel ning uue eluasemefondi puudumist laiemalt. Tuntakse, et Narva ei suuda täna pakkuda alalist ööbimiskohta kõrgemate ootustega spetsialistile ega unistust oma kodust väljaspool paneelelamut Narva noorele, kes tahaks siin oma lapsi kasvatada.<sup>12</sup>*

Ettevõtluse toetamine peaks toimuma erinevate meetmete koostoimes,<sup>13</sup> kuid planeeringu elluviimine toetaks Jõhvi ettevõtlust seeläbi, et tooks turule kaasaegsed eluruumid, millest piirkonna ettevõtjad praegu puudust tunnevad.

➔ Planeeringu elluviimine avaldab ettevõtlusele positiivset mõju.

### 3.3.2. Mõju sotsiaalsele taristule

Sotsiaalsele taristule avalduva mõju hindamiseks lähtutakse kahest kasutajagrupist, kelle jaoks on piisav sotsiaalne taristu eriti oluline: alaealised lapsed ning eakad. Olulisemalt hinnatakse seda, kas asukoht uute korterelamute ning eakate kodu rajamiseks on sotsiaalset taristut arvestades sobiv. Seda tehakse kaardianalüüsi abil. Alaealiste laste puhul hinnatakse ka seda, kas omavalitsusel on võimalik sissereändajate lastele vajalikke kooli- ja lasteaiakohti pakkuda (mis on üks olulisemaid küsimusi uute elumupiirkondade kavandamisel).

#### Kooli- ja lasteaiaalaste laste jaoks oluline taristu

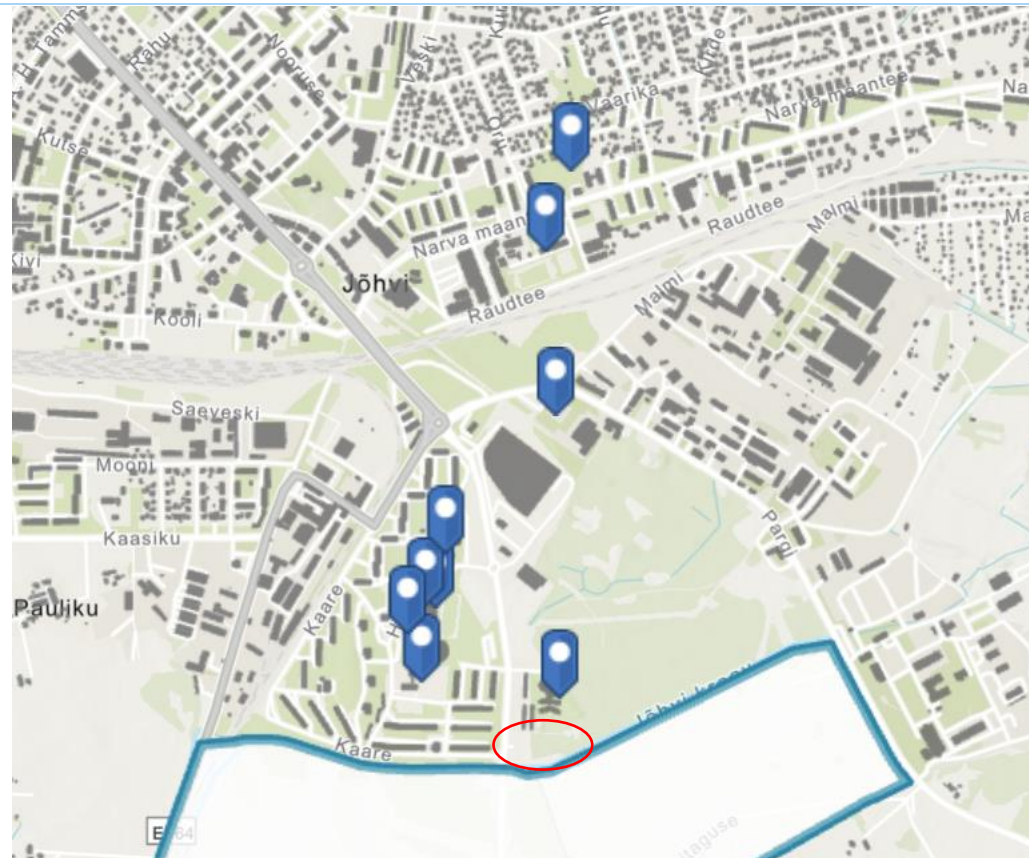
Mõju hindamisel lähtutakse maksimaalsest võimalikust laste arvust, mis võib planeeringu elluviimisel piirkonda lisanduda. Selleks eeldatakse, et ehitatakse 60 korterit, kus igas elab püsivalt üks leibkond. Eesti keskmine leibkonna suurus on 2,35 ning 29% Eesti leibkondade liikmetest on lapsed. Lähtudes Eesti keskmisest leibkonnast võiks piirkonda lisanduda umbes 41 last.<sup>14</sup>

Jõhvi vallas on kaks põhikooli – Jõhvi Põhikool ja Jõhvi Kesklinna kool – ning riigigümnaasium – Jõhvi gümnaasium. Koolieelset haridust pakub Jõhvi Lasteaiad, mis tegutseb kolmes majas: lasteaed Sipsik, lasteaed Pillerkaar ja lasteaed Kalevipoeg. Lisaks on Jõhvi vallas kolm huvikooli: muusika-, kunsti- ja spordikool. Nende paiknemine on näidatud järgmisel joonisel.

<sup>12</sup> Narva ettevõtjate tajuuuring, lk 47.

<sup>13</sup> Seda kinnitatakse ka ettevõtluskeskkonna arendamise praktika uuringus. OÜ Geomedia. „Omavalitsuse kasu ettevõtlust ja ettevõtluskeskkonda arendavatest tegevustest“. Tallinn, 2020.

<sup>14</sup> Tegemist on umbkaudse hinnanguga maksimaalse laste arvu leidmiseks. Kasutatud on Eesti keskmist (ja mitte Kirde-Eesti või Ida-Viru keskmist), sest eeldatakse, et korterite vastu võib suurem huvi olla sissereändajatel. Samuti peab arvestama, et need 29% leibkonna liikmetest, kes on lapsed, ei pea olema kooli- või lasteaiaalased, vaid ka täiskasvanud lapsed, kes elavad kodus. See paisutab leitud arvu, aga seda aitab tasakaalustada asjaolu, et tõenäoliselt oleks korteritest huvitatud ennekõike nooremapiirkondade kõrgema kvalifikatsiooniga töötajad, kellel on suurema tõenäosusega peres ka alaealisi lapsi. Teisisõnu, võib eeldada, et kortereid ostavad pigem inimesed, kellel on suurema tõenäosusega peres just alaealised lapsed.



Joonis 5. Haridus- ja lasteasustuste paiknemine. Väljavõte Jõhvi koostatava üldplaneeringu kaardirakendusest.

Eelmisel joonisel on punase ringiga märgitud planeeringuala ligikaudne asukoht. Nagu näha, asub planeeringuala soodsas asukohas kõigi haridusasutuste suhtes. Planeeringualale kõige lähemal paikneb lasteaed Pillerkaar (umbes 150 m kaugusel), kõige kaugemal asub lasteaed Sipsik (umbes 1,5 km kaugusel). Planeeringuala asub umbes 300 m kaugusel Hariduse kvartalist, kus asub suur osa haridusasutustest.

➔ Planeeringuala asukoht on sotsiaalse taristu poolest sobiv uute kortermajade ehitamiseks, kus asuvatest korteritest võivad huvitatud olla just alaealistega lastega noored pered.

Kui eeldada, et lisanduda võiks kuni 41 last ning umbes pooled võiksid olla sisseõppinud<sup>15</sup>, võiks see tähendada umbes 27 uue lapse lisandumist lasteaedadesse ja koolidesse. Eestis käib umbes 70% lasteaias või üldhariduskoolis käivatest lastest koolis ning umbes 30% lasteaias.<sup>16</sup> Seega võiks planeeringu elluviimisel lisanduda umbes 8 lasteaias käivat last ning 19 koolis käivat last. Kas Jõhvi lasteaedades ja koolides on nende jaoks kohti?

Jõhvi lasteaedade täituvus on aastate jooksul olnud suhteliselt stabiilne, jäädes aastatel 2011–2021 468 ja 499 vahele (erandiks oli 2016. aasta, kus lasteaedades käivate laste hulk langes järsult 414ni, taastudes tavapärasele tasemele järgmisel aastal).<sup>17</sup> Kokku on Jõhvi lasteaedades 30 rühma.

<sup>15</sup> Mõju hindajal ei ole täpsemat infot, kui palju võiks uutesse korteritesse kolijate seas olla praegu Jõhvis elavaid peresid ning kui palju sisseõppinud. Seega on tegemist suvalise suhtarvuga, kuid ei ole põhjust arvata, et mujal on väga palju potentsiaalseid sisseõppinud, kes on senise tööraude jätnud tegemata vaid põhjusel, et puudub kaasaegne eluase. Seetõttu ei ole mõistlik eeldada, et kõik korterid hõivaksid sisseõppinud.

<sup>16</sup> Statistikaamet. HT01: alusharidus ning HTG03: õppijad tasemehariduses haridusliigi ja -astme järgi.

<sup>17</sup> Arengukava, lisa 1.

Lähtudes eeldusest, et rühma keskmine suurus võib olla kuni 18 last<sup>18</sup>, on Jõhvi lasteaedades kohti 540le lapsele. Arvestades, et aastatel 2011–2021 jäi Jõhvi lasteaedades käivate laste hulk alla 500, võiks lasteaedades olla umbes 40 vaba kohta.

Jõhvi Kesklinna koolis on 29 klassikomplekti (sh 3 väikeklassi) ning klassi keskmine täituvus aastatel 2016–2020 oli 19 last.<sup>19</sup> Kooli arengukavas ei ole täpsustatud väikeklasside suurst ega seda, kas täituvus on arvatud vaid tavaklasside põhjal või on seal arvestatud ka väikeklasse. Väikeklassi suurus määratakse lastest lähtudes ning võib olla vahemikus 6–12. Eeldades, et kogu täituvus on arvestatud ka väikeklasside põhjal ning et väikeklassides võiks olla keskmiselt 9 last, on tavaklassi keskmine täituvus umbes 20 last. Põhikooli tavaklassis võib käia kuni 24 last<sup>20</sup>, nii et jättes välja väikeklassid, võiks Jõhvi Kesklinna koolis olla ruumi veel kuni 104le lapsele tavaklassides.

Jõhvi põhikoolis on 39 klassikomplekti, kooli kodulehel ei ole täpsustatud, kui palju nendest on tavaklassid ning kui palju väike- või lihtsustatud klassid. Õpilaste arv on olnud aastatel 2015–2022 stabiilne, jäädes vahemikku 515–564.<sup>21</sup> Keskmine klassikomplekti suurus on seega olnud umbes 15 last klassis. Kuna kooli arengukavas ega muudes dokumentides või kooli kodulehel ei ole täpsustatud, mis klassidega on tegemist, ei saa kindlalt öelda, kui palju võiks tavaklassides veel ruumi olla, kuid vaadates keskmist täituvust, võib eeldada, et tavaklassid on täidetud alla piirnõrmi.

Lisaks asub Jõhvis riigigümnaasium, kuid kuna seal on vaid gümnaasiumiklassid ning kooli rahastab Eesti riik (mitte omavalitsus), siis antud juhul seda ei käsitleta.

➔ Jõhvi linnas on piisavalt lasteaia- ja koolikohti korterelamute arenduse tõttu võimalikult lisanduvatele uutele lastele.

### Eakate jaoks oluline taristu

Planeeringu elluviimisel ehitatakse üks eakatele mõeldud kodu 24 korteriga, kuhu majutatakse 36 eakat elanikku. Eakatele on oluline sotsiaal- ja tervishoiuasutuste paiknemine. Eakaid arvestades on olulisemad sotsiaal- ja tervishoiuasutused Jõhvi linnas:

- Jõhvi Sotsiaalmaja, Kaare 7;
- Jõhvi Hooldekeskus, Kaare 3;
- Jõhvi Haigla, Jaama 34a;
- Tervisekeskus Corrigo (Corrigo OÜ), Jaama 34b;
- MTÜ Ida-Virumaa Puuetega Inimeste Koda, Kaare 7;
- MTÜ Virumaa Nõustamis- ja Aktiviseerimiskeskus, Kaare 7;
- Jõhvi Tervise Keskus, Nooruse 3;
- Kirde Tervisekeskus, Kirde 1.

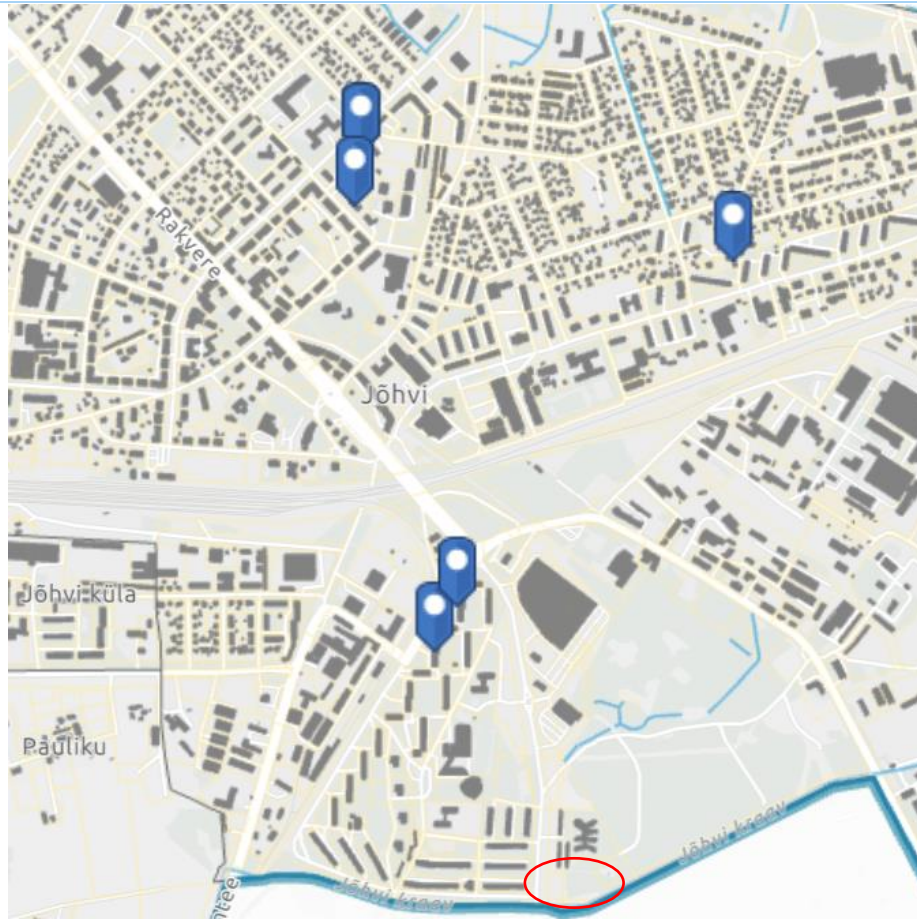
<sup>18</sup> Lastearühmade suurst on määratud koolieelse lasteasutuse seaduse (RT I 1999, 27,387; RT I, 26.04.2023, 3) §-s 7. Kasutatud liitrühma lubatud suurst. Mõju hindaja ei ole täpsemalt hinnanud, kui palju on lasteaedades sõime- ja arühmi (eristus oleks oluline, sest sõimerühmas võib olla kuni 14 last, lastearühmas kuni 20). Täpne eristus ei ole vajalik, sest üldjoontes võib eeldada, et u 1/3 lastest on sõimerühma ealised, 2/3 üle 3-aastased. Sel juhul tuleb ka rühma keskmine laste arv umbes 18 ( $1/3 \cdot 14 + 2/3 \cdot 20$ ).

<sup>19</sup> Jõhvi Vene Põhikooli (*kooli endine nimi*) arengukava aastateks 2021–2024, lk 1.

<sup>20</sup> Põhikooli- ja gümnaasiumiseadus (RT I 2010, 41, 240; RT I, 26.04.2024, 10), § 26.

<sup>21</sup> Jõhvi põhikooli arengukava 2022–2027, lk 6.





Joonis 6. Sotsiaal- ja tervishoiuasutuste paiknemine. Väljavõte Jõhvi koostatava üldplaneeringu kaardirakendusest.

Eelmisel joonisel on punase ringiga märgitud planeeringuala ligikaudne asukoht. Sotsiaal- ja tervishoiuasutused ei asu planeeringualale kuigi lähedal, jäädes umbes 0,6–2 km kaugusele planeeritavast eakate kodust. Arvestades ainult tervishoiu- ja sotsiaalasutuste paiknemist, oleks mõistlikum eakate kodu pigem rajada Jõhvi kesklinna. Samas aga on oluline arvestada, et planeeringuala paikneb pargi vahetus läheduses. Eakate aktiivsuse säilitamiseks on see oluline aspekt – pargis on võimalik jalutada ja aega veeta ning luua ja säilitada kontakte teistega. Kesklinnas on keerulisem selliseid kohti leida.

➔ Kuigi planeeritav eakate kodu asub veidi eemal sotsiaal- ja tervishoiuasutustest, asub planeeringuala pargi läheduses, mis aitab säilitada eakate aktiivsust ja sotsiaalseid kontakte.

Samuti aitab eakate kodu rajamine vastata vananeva rahvastiku vajadustele. Mõju hindaja ei leidnud uuringuid või analüüse, kus oleks hinnatud eakate kodu vajadust Jõhvis, mistõttu ei saa täpsemat hinnangut anda. Siiski võib eeldada, et ka Jõhvis (nagu ülejäänud Eestis) on probleeme eakate hooldusega ning eakatele ei ole piisavalt elamispindu. Seega avaldab planeeringu elluviimine eakatele positiivset mõju.

### 3.3.3. Mõju ligipääsetavusele

Mõju hindaja ei leidnud uuringuid, kus oleks hinnatud Jõhvi hoonete ligipääsetavust. Praegu asub suur osa Jõhvi eluruumidest 60ndatel ja 70ndatel ehitatud üle 30 korteriga korterelamutes,<sup>22</sup> kus on

<sup>22</sup> Ida-Viru maakonna ruumilise kahanemise analüüs: Jõhvi raport, lk 21.

eelduslikult ligipääsetavus kõigile tagatud pigem halvasti. Ka Jõhvi rahulolu-uuringust tuleb välja, et Jõhvi linnas elavad vastajad hindavad hoonetele ligipääsetavust kehvaks.<sup>23</sup>

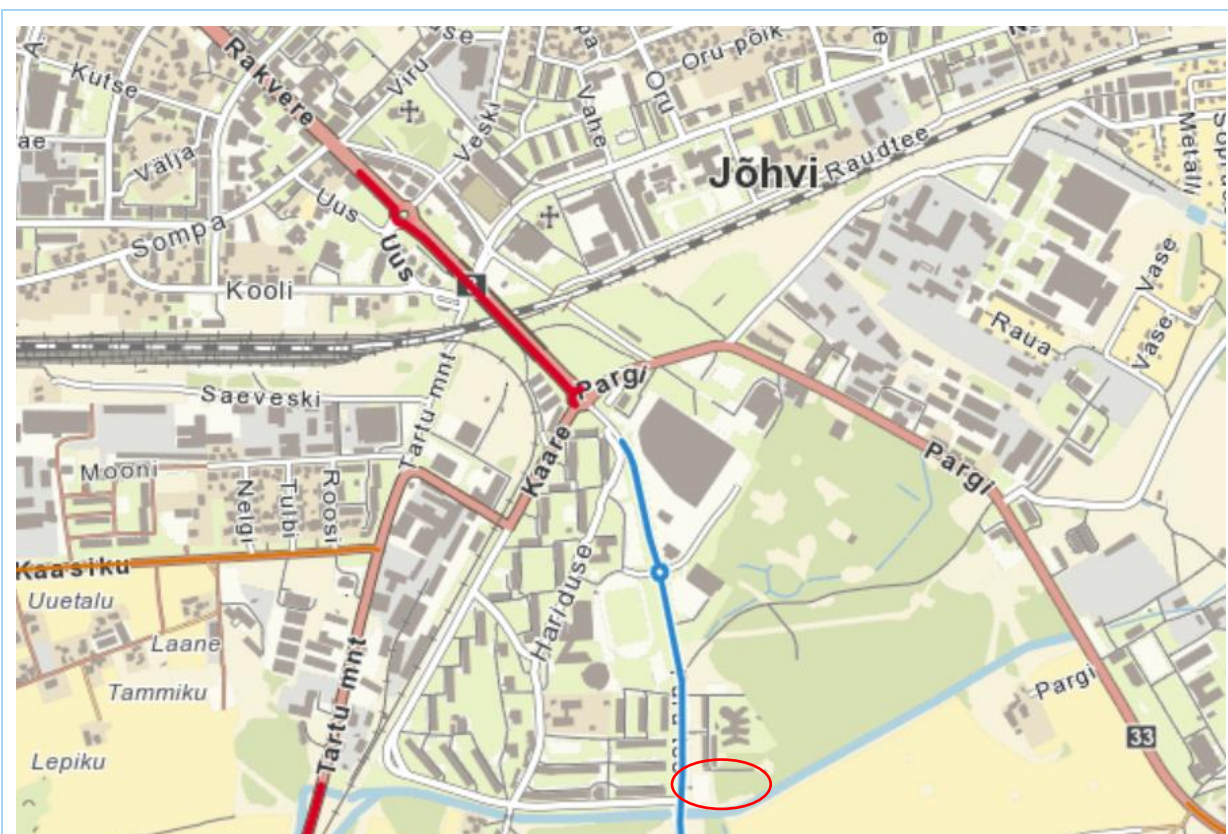
Korterelamute ehitamisel on planeeringus ette nähtud kohustus arvestada kõikide inimeste vajadustega, olenemata vanusest või erivajadusest (alapeatükk 4.4). Seetõttu toetab uute korterite lisandumine kõigile ligipääsetavate eluruumide pakkumist Jõhvi linnas.

➔ Planeeringu elluviimine avaldab ligipääsetavate eluruumide pakkumisele positiivset mõju.

### 3.3.4. Mõju teedevõrgule

60 uue korteri rajamine tõstab liiklussagedust planeeringuala läheduses asuvatel teedel. Juurdepääs korterelamutele on kavandatud olemasoleva Puru tee ja kvartalisestest teede kaudu (alapeatükk 4.3). Mõju hindajale teadaolevalt ei ole liiklussagedust piirkonnas mõõdetud (välja arvatud linna läbivatel riigiteedel), mistõttu ei ole võimalik täpselt hinnata, kui palju võib uute liiklejate lisandumine halvendada tee läbitavust. Seetõttu hinnatakse mõju teedevõrgule üldiselt.

Planeeringualalt Jõhvi kesklinna suunas on vaid üks realistlik liikumistee: Puru teelt põhja suunas. Läänes piirab läbipääsu rööbastee ning idas asub Jõhvi linna park. Seda on näidatud järgmisel joonisel 7, kus Puru tee on tähistatud sinisega. Punasega märgitud kohad näitavad riigiteedel mõõdetud liiklussagedust – mõlemal juhul üle 6000 auto ööpäevas. Punase ringiga on märgitud planeeringuala ligikaudne asukoht.



Joonis 7. Teedevõrk planeeringualast põhjas. Väljavõtte Maa-ameti teeregistri kaardirakendusest<sup>24</sup>.

Liikudes Puru teed mööda põhja, jõuavad autod ringteeni, kus ühinevad Jõhvi-Valga-Tartu mnt (tee nr 3) ning Jõhvi-Kose tee (tee nr 33). Jõhvi-Valga-Tartu mnt lõik 1,86–2,41 km on tihedaima

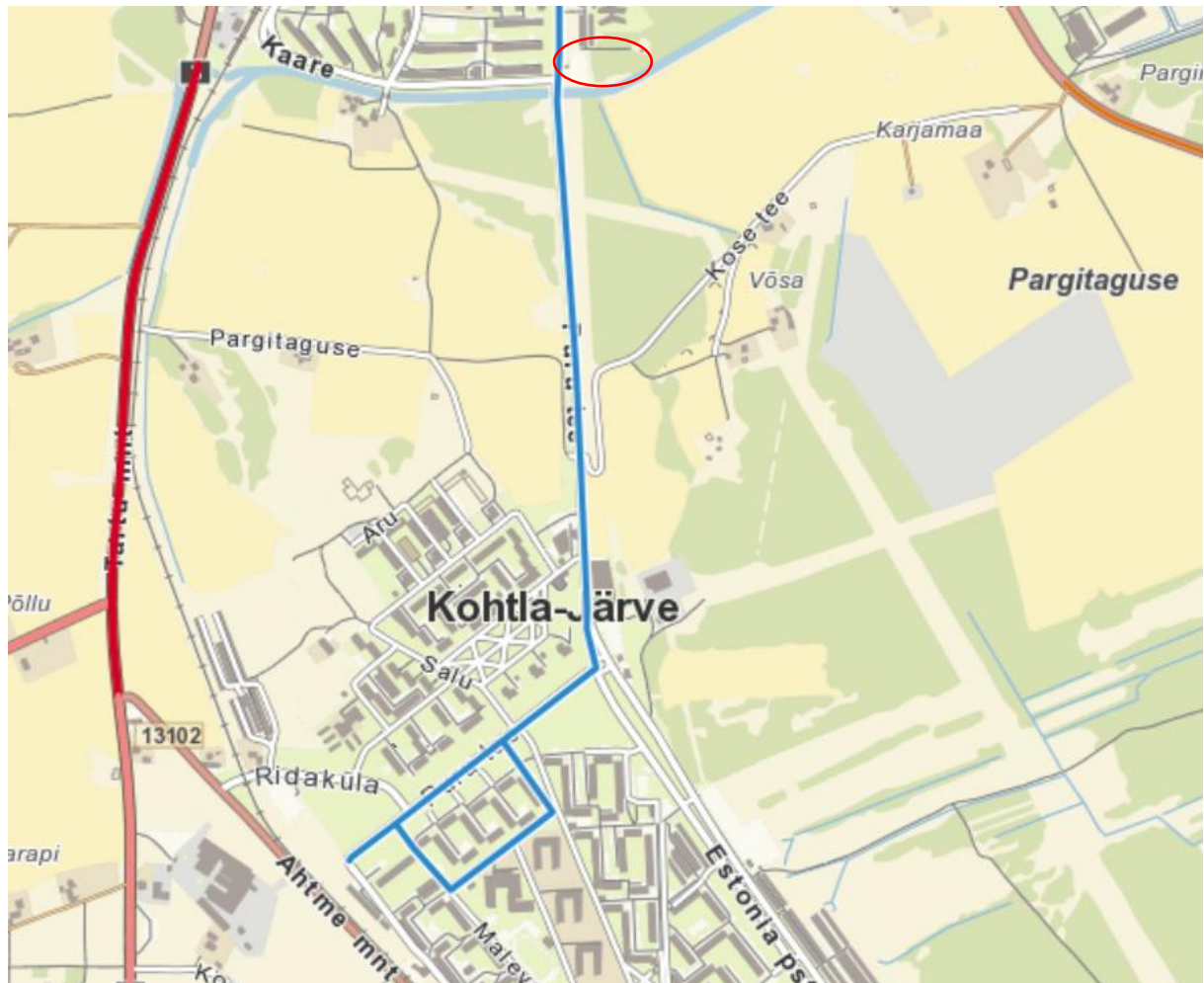
<sup>23</sup> Minuomavalitsus: Jõhvi vald.

<sup>24</sup> Maa-amet: teeregister.



liiklusega piirkond Jõhvi vallas (enam kui 17 800 autot ööpäevas).<sup>25</sup> Nimetatud lõik on seesama, mis suundub edelast ülal näidatud ringteele. Teeregistri kaardil on näidatud liiklussageduseks üle 6000 auto ööpäevas.

Kui sihtkoht asub Kohtla-Järve Ahtme linnaosas, on võimalik liikuda mööda Puru teed lõunasse ning seejärel Estonia puiesteele ja Ahtme maanteele (vt joonis 8). Sealse liikluskoormuse kohta mõju hindajal andmeid ei ole.



Joonis 8. Teedevõrk planeeringualast lõunas. Väljavõte Maa-ameti teeregistri kaardirakendusest<sup>26</sup>.

Lõuna suunas liikudes on seega liikumise alternatiive rohkem ning võib eeldada, et see suur koormuse kasvu kaasa ei too. Põhja suunas on aga ainus liikumisvõimalus juba niigi suure koormusega teedele. Parkimiskohtade arvutuse järgi võib eeldada, et lisanduvaid autosid on üle 100.

- ➔ Planeeringu elluviimine võib avaldada negatiivset mõju niigi suure liikluskoormusega teedele. Samas ei ole lisanduvate autode hulk (veidi üle 100) praegust sagedust arvestades ilmselt oluline.

<sup>25</sup> Liiklussagedus | Transpordiamet, andmed 2021 aasta kohta.

<sup>26</sup> Maa-amet: teeregister.

Jõhvi vallas ei ole kehtivat teehoiukava, kuid 2019–2022 aastateks kavandatud teehoiukava projektis oli Puru tee seisukord hinnatud väga heaks.<sup>27</sup> Siiski peab hooldustööde kavandamisel pärast planeeringu elluviimist arvestama Puru teele lisanduva liiklusega.

➔ Puru tee on eelduslikult piisavalt heas seisukorras, et võimaldada liikluse sagenemist.

### 3.3.5. Mõju omavalitsuse eelarvele

2020. aastal valmis Rahandusministeeriumi tellimusel ettevõtluskeskkonna arendamise praktika uuring, mille eesmärk oli anda ülevaade kasust, mida KOVi saavad erinevatest ettevõtlust ja ettevõtluskeskkonda arendavatest tegevustest. Ühe järeldusena KOVi ametnike ning ettevõtjate seas läbi viidud küsitlustest tuuakse välja järgmist:

*[...] Atraktiivne elukeskkond parandab KOVi mainet, vähendab väljarännet ja loob eeldusi elanike sisse- ja väljarändeks, samuti investeeringuteks ja ettevõtete ligimeelitamiseks. KOVi eelarvesse laekub enam üksikisiku tulumaksu, tekivad paremad võimalused investeerida kohalikku arengusse.*<sup>28</sup>

Kui eeldada, et uutest korteritest oleks huvitatud ennekõike sisse- ja väljarändajad, võiks umbes 2/3 elanikest olla sisse rännanud töötajad. Oletades, et ühes korteris on keskmiselt 1,5 tööl käivat inimest, ning eeldusel, et 75% nendest vahetab enda ametliku elukoha Jõhvi valda, võiks planeeringu elluviimisel valda lisanduda 45 uut elanikku. Kui nad teenivad Ida-Virumaa keskmist palka (1487 eurot), võiks aastas valda tulumaksuna laekuda lisaks umbes 20 000 eurot (eeldusel, et KOVi osa tulumaksust jääb senisele tasemele ehk umbes 12%). See ei ole suur summa ega mõjuta valla eelarvet oluliselt. Samas võib eeldada, et ennekõike oleksid elamispindadest huvitatud keskmisest kõrgema palgaga töötajad, nii et ka laekuv maksuosa võiks olla suurem.

Samuti võib kasu omavalitsuse eelarvele ennekõike selles, et toetatakse kohalikku ettevõtlust ning kaasatakse enam investeeringuid.

Kahtlemata kaasneb KOVi eelarvele uute elanike lisandumisega ka negatiivne mõju, seda ennekõike kooli- ja lasteaiakohtade pakkumise näol. Samas tundub üldisest analüüsist (punkt 3.3.2), et Jõhvis on praegu lasteaia- ja koolikohti pigem üle kui puudu. See tähendab, et eelduslikult ei kaasne uute laste lisandumisega otsest kulu KOVile, vaid lapsed saavad liituda juba toimivate klassikomplektide ning lasteaiaühmadega.

➔ Uute elamispindade lisandumine avaldab eelduslikult KOVi eelarvele positiivset mõju.

### 3.4. Kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala puhul on tegemist tiheasustusalaga. Vaadeldav ala piirneb Jõhvi valla piiriga, millest teisel pool asub Kohtla-Järve Ahtme linnaosa, kus paiknevad olemasolevad maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega maaüksused.

Lähimad kauplused ja teenused jäävad planeeringualast linnulennult ca 700 m kaugusele põhjas asuvasse Pargi Keskusesse, mis on Jõhvi piirkonna suurim ja kaasaegseim ostu- ja vaba aja keskus. Planeeringuala piirneb põhjast lasteaia Pillerkaar. Teised haridusasutused – lasteaed Kalevipoeg, Jõhvi Põhikool ja Jõhvi Gümnaasium, jäävad planeeringualast linnulennult ca 350 m kaugusele loodesse.

Planeeritava ala vahetus läheduses asuvate maaüksuste kohta on lähiajal koostatud ja kehtestatud (seisuga 08.04.2024) järgmised detailplaneeringud:

<sup>27</sup> Jõhvi valla teehoiukava 2019–2022, projektiversioon. Lisa 2: Jõhvi valla kohalikud teed ja tänavate remondikava.

<sup>28</sup> OÜ Geomedia. „Omavalitsuse kasu ettevõtlust ja ettevõtluskeskkonda arendavatest tegevustest“, lk 17.

- Jõhvi Linnavolikogu 19. mai 2005 otsusega nr 124 kehtestatud Jõhvi linnapargi, Hariduse, Rakvere, Pargi ja Malmi tänavate ja Tallinn-Narva raudtee vahelise ala detailplaneering, mis on osaliselt kehtetuks tunnistatud Jõhvi Vallavolikogu 2.05.2019 otsusega nr 147.
- Jõhvi Vallavolikogu 19. juuni 2008 otsusega nr 227 kehtestatud Jõhvi linnapargi ja selle lähiala detailplaneering, mille kohaselt on Puru tee 13 krunt ette nähtud lasteaia rajamiseks. Lasteaed on planeeritud kuni 120 lapsele.
- Jõhvi Vallavalitsuse 8.09.2009 korraldusega nr 3513 kehtestatud Jõhvi linna Hariduse 5b ja Puru tee 4 kruntide ning lähiala detailplaneering, millega anti ehitusõigus jäähalli ehitamiseks.
- Jõhvi Vallavalitsuse 11.03.2014 korraldusega nr 151 vastuvõetud Jõhvi linna, Hariduse tänava, Kaare tänava ja Puru tee vahelise maa-ala detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine uute hoonete ehitamiseks ja liiklus- ning parkimiskorralduse lahendamine.
- Jõhvi Vallavalitsuse 3.03.2021 korraldusega nr 2896 kehtestatud Jõhvi linna Puru tee 5 kinnistu detailplaneering, millega määrati ehitusõigus ühe kaubandus-, tootlustus- või teenindushoone rajamiseks.
- Kohtla-Järve Linnavolikogu 23.11.2023 otsusega nr 119 algatatud Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Puru haljasala P4 kinnistu ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalust muuta olemasoleva Puru haljasala P4 kinnistu Ahtme linnaosa üldplaneeringu järgse 100% üldkasutatava maa maakasutuse juhtotstarve 60% elamumaa ning 40% haljasala ja parkmetsa- ning transpordimaa juhtotstarbeks, määrata ehitusõigus ning arhitektuur-ehtuslikud nõuded korterelamute rajamiseks.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega jääb varem kehtestatud Jõhvi linnapargi ja selle lähiala detailplaneering kehtima peaaegu täies mahus (välja arvatud KRUNT 7- lasteaia rajamiseks planeeritud krunt ja KRUNT 8- Kohtla-Järve Ahtme linnaosasse ja planeeritava lasteaia parklasse juurdepääsu krunt).

## 4. PLANEERINGULAHENDUS

### 4.1. Krundi jaotus ja ehitusõigus

Planeeringuga on kavandatud Puru tee 13, Puru tee 11a ja Puru tee T2 maaüksustest moodustada kokku 8 katastriüksust – viis korterelamu maa (sh parkla), üks korterelamu ja sotsiaalhoolekande asutuse maa krunt eakate kodu tarbeks, üks haridus- ja lasteasutuse maa krunt ning üks tee- ja tänavamaa krunt. Puru tee transpordimaa maaüksuse piire ega otstarvet ei ole ette nähtud muuta.

Korterelamu krundid pos.2 kuni pos.5 on kavandatud suurusega vahemikus 1935 kuni 2828 m<sup>2</sup>, eakate kodu krunt pos.6 suurusega 3174 m<sup>2</sup>. Teenustemaja krunt, kus tõenäoliselt hakkab tegutsema laste päevahoid, suurusega 710 m<sup>2</sup>.

Hoonestusalade paigutamisel on arvestatud altkaevandatud aladega vastavalt Tallinna Tehnikaülikooli Mäeinstituudi poolt 2015 aastal koostatud tööga „Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine“.

Korterelamu kruntidele pos.2 kuni pos.5 on lubatud püstitada üks kuni 18 m kõrgune kuni 5-korruseline korterelamu maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni 500 m<sup>2</sup>. Krundile pos.6 on lubatud püstitada üks kuni 18 m kõrgune kuni 5-korruseline korterelamu ehitisealuse pinnaga kuni 650 m<sup>2</sup>. Krundile pos.7 on lubatud püstitada kuni 9 m kõrgune kuni 3-korruseline teenustemaja.

Elamukruntide lubatud täisehitusprotsent on kavandatud vahemikus 18-26%, mis vastab kehtiva üldplaneeringu tingimusele. Pos.7 täisehitusprotsent 34% on vastavuses üldplaneeringu kohase äri- ja sotsiaalmaa kruntidele lubatud täisehitusprotsendiga kuni 60%.

Hoonete paiknemine joonisel on indikatiivne, neid võib rajada kogu lubatud hoonestusala piires.

**Tabel 3. Ehitusõigus**

Pos. nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete arv krundil (elamu+abihoone)	Hoonete suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Täis-ehitusprotsent	Hoonete max kõrgus maapinnast (elamu/abihoone)	Suurim korruselisus (elamu/abihoone)
1	LT 100	-	-	-	-	-
2	EK 100	1	500	25%	18 m	5
3	EK 100	1	500	26%	18 m	5
4	EK 100	1	500	24%	18 m	5
5	EK 100	1	500	18%	18 m	5
6	EK/ER 70-100 ÜP 0-30	1	650	20%	18 m	5
7	ÜL 100	1	240	34%	9 m	3
8	LT 100	-	-	-	-	-
9	EK 100	-	-	-	-	-

EK – korterelamu maa; ER – ridaelamu maa; ÜL – haridus- ja lasteasutuse maa; ÜP – sotsiaalhoolekandeasutuse maa; LT - tee ja tänavamaa-ala; PK – kultuuri ja puhkerajatise maa.

Lisaks on kruntidele pos.2 kuni pos.7 lubatud püstitada alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pindala ja kuni 5 m kõrguse ehitisteatise kohustuseta väikeehitisi ja rajatisi (üle 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga varikatus). Väikeehitise alune pind on arvestatud krundil lubatud maksimaalse ehitisealuse pinna sisse ning neid võib püstitada ka väljapoole hoonestusala. Loakohustuseta hooned ja rajatised peavad olema põhihoone funktsiooni toetavad, nagu nt pos.02 kuni pos.05 prügihoone, kinnine

jalgrataste parkla ning pos.06 autovarjualused. Viimased täidavad ilmastiku jms eest varjumise funktsiooni ka võimaliku evakuatsiooni korral. Nimetatud rajatised ja hooned tuleb kavandada arhitektuuriselt ja mahuliselt sidusatena elamutega ning kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

#### 4.2. Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded

Käesoleva planeeringu puhul on lähtutud keskkonnateadliku ja energiasäästu põhimõtetest ning antud soovitus lähtuda hoone projekteerimisel energiasäästliku hoone kontseptsioonist. Hoonestusalade paigutamisel on arvestatud varasema kaevandustegevusega.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>“. Lisaks hoone soojapidavusele ja tehnosüsteemide heale kasutegurile tuleb hoone projekteerimisel tähelepanu pöörata ka hoone jääksoojuse kasutamisele (ventilatsiooni soojustagastusele ja valgustite vabasoojus), taastuenergia ja looduslike ressursside kasutamisele (päikeseenergia ja sadevete kasutamine) ning automaatika ja mugavusseadmete kasutamisele (tark hoone, valguse, valgusavade ja peegeldavate pindade sihteadlik planeerimine). Hoonetel kasutatavad taastuenergiastüsteemid paigutada võimalikult varjatult. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele.

Elamu projekteerimisel tuleb arvestada ümbruskonnas väljakujunenud olemasoleva miljöö ja hoonestuslaadiga. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Rajatavad uued hooned peavad olema igast küljest vaadeldavad ja kõik fassaadid on lahendatud esinduslikena. Eelistada tuleb kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ehitusmaterjale. Värvilahenduses on soovituslik eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.

##### Arhitektuurinõuded:

Hoonestusviis:	lahtine
Katuse kalle ja tüüp:	3-45°
Katuse harja suund:	vaba*
Piire:	ei ole lubatud, va ühiskondlike ehitiste krunt pos.7, kus on lubatud läbipaistva piirde rajamine $h_{\max} = 1,3$ m.
Välisviimistlus:	määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Lubatud ei ole kasutada imiteerivaid materjale, plastvoodrit, ümarpalki või ristseotisega freespalki, madalakvaliteetne laudist ja rookatust.

\*Korterelamute paigutamisel orienteerida need parimal võimalikul viisil ilmakaarte suhtes.

#### 4.3. Teed, liiklus ja parkimine

Liikluskorralduse planeerimisel on lähtutud kehtivast standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Juurdepääs kavandatud kruntidele on Puru teelt on kavandatud olemasoleva Puru tee (pos.1) transpordimaa ja kavandatud kvartalisese tee pos.8 kaudu. Kvartalisese teemaa ala minimaalseks laiuseks on kavandatud 7 m. Kvartalisene sõidutee on kavandatud ühesuunalisena. Tee ja tänavamaa on ette nähtud munitsipaalomandisse.

Puru tee pos.1 ja kvartalisese tee pos.8 kaudu on tagatud juurdepääs ka Kohtla-Järve territooriumile jäävale naabermaauksusele Puru haljasala P4.

Parkimine tuleb üldjuhul lahendada omal krundil. Korterelamute parkimiskohad on paigutatud hoonestatava ala lähedusse kavandatud kvartalisese tänava äärde. Kruntide õueala parklaks muutmise vältimiseks on neljandik parkimiskohtadest kavandatud eraldi ühisesse parklasse pos.9.

Teenustemaja / laste päevahoiu puhul rakendub EVS tabeli 9.1 lasteaia parkimismäär korruselamute alal 1/200. Teenusmajale vajalikud parkimiskohad on ette nähtud kavandatud tänava äärde.

**Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus**

Pos. nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimis-kohtade arv krundil
2	15 korteriga elamu	13 1-2-toalist korterit 2 3- ja enamtoalist korterit $13 \times 1,3 = 16,9 \sim 17$ $2 \times 1,5 = 3$ $17 + 3 = 20$	20	15
3	15 korteriga elamu		20	15
4	15 korteriga elamu		20	15
5	15 korteriga elamu		20	15
6	24 korteriga eakate kodu	24 1-2-toalist korterit $24 \times 1,3 = 31,2 \sim 32$	32*	16
7	teenusmaja/laste päevahoid	$720 / : 200 = 3,6 \sim 4$	4	0
8	tänav	-	-	10
9	külalisparkla	-	-	20
<b>Planeeritud maa-alal kokku</b>			<b>116</b>	<b>106</b>

\*Eakate kodu parkimisvajadus tuleb välja selgitada edasise projekteerimise käigus koostöös Jõhvi Vallavalitsusega, kuna kõik eakad ei sõida isikliku autoga ning samas ei ole hoonesse esialgu ette nähtud 24/7 hooldusasutust, mille parkimismäär oleks 2000 m<sup>2</sup> brutopinna puhul 8 parkimiskohta.

Vastavalt eelpool nimetatud standardile tuleb kõigis parklates, kus parkimiskohtade arv on 20 kuni 50 tagada vähemalt üks koht liikumispuudega inimese sõidukile.

Parklates, kus on 20 parkimiskohta ja rohkem, on ette nähtud planeerida liiva-õlipüüdur.

Korterelamute ehitusprojekti tuleb näha ette maja sees ühine hoiuruum jalgrataste, lapsevankrite jms hoidmiseks. Vastav hoiuruum peab olema ligipääsetav ilma treppideta. Tähelepanu tuleb pöörata projekteeritavate hoonete ligipääsetavusele jalgrattaga ja selle parkimisvõimalustele, samuti tänavate ja kergliiklusteede katenditele. Jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist ja võimalusel paiknema kaetult. Jalgrattaparklate ja/või hoiuruumide kavandamisel tuleks arvestada vajadusega tagada kohti kahele jalgrattale iga korteri kohta, kuid mitte vähem kui üks ratta koht korteri kohta.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu tuleb projekteerimise faasis täpsustada. Kui projekteerime etapis näha ette detailplaneeringus näidatust väiksema parkimisvajadusega hooned, siis ei ole hoone arendajal kohustust ehitada välja detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arvu.

Elamute puhul tuleb vastavalt ehitusseadustikule kõik parkimiskohad varustada juhtmetaristuga, et tagada parkimiskohtade omanikele võimalus paigaldada vajadusel elektriauto laadimispunkt.

#### 4.4. Ligipääsetavuse nõuded

Uusehitisena projekteeritavad korterelamud peavad olema ligipääsetavad ja mugavalt kasutatavad kõikidele inimestele kogu elukaare jooksul, sh arvestades püsivaid ja ajutisi erivajadusi (liikumine, kuulmine, nägemine, vaimsed võimed) ning laste, lastega perede, eakate ja teiste kasutajate vajadusi. Nõuded kehtivad uusehitisena projekteeritava korterelamu kohta.



Välisruumi ja korterelamute projekteerimisel arvestada Riigikantselei Ligipäasetavuse rakkerühma lõpparuande lisast 3: Ligipäasetavuse nõuded projekteeritava uue elukondliku kinnisvara puhul<sup>29</sup> ning eakate kodu projekteerimisel tuleb järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 03.06.2018 kehtestatud määrust nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“.

#### 4.5. Haljastus ja heakord

Planeeringualal paikneb mets – noor ja elujõuline kõrghaljastus. Hoonete ehitamisel peab arvestama väärtusliku haljastusega. Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Hoonete projekti käigus tuleb hinnata krundil kasvavate puude tervislikku seisundit, st läbi viia dendroloogiline inventariseerimine. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele ja taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades hoonest ja olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega on planeeringualale kavandatud elamukruntidel tagatud 45-60% maaga seotud haljastust, mis võimaldab säilitada kõrghaljastus kuni 2500 m<sup>2</sup> suurusel elamukrundil vähemalt 20% ja üle 2500 m<sup>2</sup> suurusel elamukrundil vähemalt 30% planeeritud krundi pindalast. Kõrghaljastusega alade koondamisel ühtseks haljasalaks ei või kõrghaljastuse osakaal langeda alla 25% elamupiirkonnakogupindalast.

Kortermajade projekteerimisel ja ehitamisel peab kõrghaljastus säilitama nii palju, kui võimalik. Ehitusprojekt peab sisaldama informatsiooni raiutavatest puudest nii seletuskirjas kui asendiplaanil. Puude raie on lubatud ainult raieloa alusel ning peale ehitusloa andmist vastavalt Jõhvi Vallavolikogu 16.06.2016 määrusele nr 97 „Üksikpuude raie loa andmise tingimused ja kord Jõhvi vallas“. Puude raiet tuleb planeerida ajavahemikul oktoobrist-veebruari.

Täpsem haljastuse lahendus antakse edasi projekteerimise käigus ehitusprojekti koosseisus.

#### 4.6. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Jõhvi Vallavolikogu 14.09.2017 määrusest nr 128 „Jõhvi valla jäätmehoolduseeskiri ja korraldatud jäätmeveo kord“. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Soovitav on rajada konteineritele eraldi ehitised või paigutada nad haljastuse varju ning prügi tuleb sorteerida 5 erinevasse kategooriasse.

Olmeprügi konteiner paigutada kinnistule sissesõidu lähedale kõva alusega platsile. Olmejäätmed kogutakse prügikastidesse ja konteineritesse ning organiseeritakse nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule(firmale) ja käideldakse vastavalt Jõhvi valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

#### 4.7. Tuleohutusnõuded

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse 30.03.2017 vastu võetud siseministri määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass esitatakse ehitusprojekti. Tuleleviku takistamiseks on hoonetevaheliseks kauguseks erinevate kinnistute vahel planeeritud vähemalt 8 m. Kruntidele on tagatud tuletõrjemasinade juurdepääs.

<sup>29</sup> <https://kompetentsikeskus.sm.ee/et/vordsed-voimalused/ligipaasetavus/mis-see/olukord-ja-valjakutsed/ligipaasetavuse-rakkeruhm>



Lähim hüdrant asub planeeringualast ca 90 m kaugusel läänes Puru tee 22 kinnistul. Planeeritud on üks täiendav tuletõrjehüdrant kvartalisse krundi pos.5 loodenurga juurde. Vt ka ptk 5.2.

#### 4.8. Keskkonnakaitse ja tervisekaitse abinõud

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Kavandatud tegevuse puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta elamurajooni rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse käesoleva detailplaneeringuga seatud tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda negatiivset mõju looduskaitse objektidele ja kaitsealusele liigile. Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara, sest planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskoormuse, õhusaaste ega müratasemete suurenemist. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Samuti ei ole käesolevas detailplaneeringus lubatud tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Võimaliku negatiivse keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks peab rakendama järgmisi meetmeid:

- võimalike varingute jms ära hoidmiseks tuleb ehitusprojektides täpsustada ehitusgeoloogiliste uuringute teostamisega antud tegevuskoha ehitusgeoloogilisi tingimusi ning vajadusel rakendada kaitsemeetmeid;
- Puru tee 11a paiknev kasutuses väljas olev ja täielikult amortiseerunud pumpla on vajalik likvideerida ning puurkaev tamponeerida;
- 20 ja enam parkimiskohaga parklasse tuleb ette näha liiva-õlipüüdur;
- puude raiet tuleb planeerida ajavahemikul oktoobrist-veebruariini;
- planeeringualal kasvab noor ja elujõuline kõrghaljastus, mis tuleb võimalusel osaliselt säilitada. Alternatiiviks võib planeerida madal- ja kõrghaljastuse istutamist;
- edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala ehitus- ja kasutusaegne müra ei tohi ületada lähedal asuvatel maa-aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud mürataseme normatiive;
- tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale;
- ehitusperioodil ja ehitatud hoonete kasutamisega suurenenud liiklusest tulenev müratase ei tohi planeeringuala lähiümbruses olevatel maa-aladel ületada eelmises punktis nimetatud määruses nr 71 sätestatud asjakohasemürakategooria liiklusemüra normtasest;
- ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel maa-aladel ajavahemikus 21.00 - 7.00 ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest;
- siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel tuleb rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;

- ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele;
- siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, on soovitatav enne ehitamist planeeritaval alal teostada radoonitasemete mõõtmised (vt ka ptk 4.8.2);
- soovitatav on hinnata detailplaneeringu ala lähiümbruses asuvate detailplaneeringust mõjutatud hoonete puhul detailplaneeringu realiseerumise järgset insolatsiooni olukorda, tagamaks vastavus insolatsiooni puudutavate standardite nõuete osas. Hoonete planeerimisel arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega;
- ehitusperioodil valgustuse paigutamisel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

#### 4.8.1. Mõju Jõhvi linna pargile ja alleele

##### Olemasoleva olukorra kirjeldus



Foto 1. Vaade Jõhvi linna pargi servaalalt lasteaia suunas

Planeeringualale ulatub Jõhvi linna pargi ja allee kaitseala servaala. Planeeringuala idapoolne serv kattub 79 m pikkuses lõigus kaitsealuse Jõhvi linnapargi servaga. Kattuva osa suurim laius on



planeeringuala põhjaosas – ca 6,5 m. Ülejäänud lõigus on see väiksem, jäädes keskmiselt ca 3 m piiridesse (minimaalselt ca 0,4 m). Kattuva osa pindala on ca 250 m<sup>2</sup>.<sup>30</sup>

Planeeringualale ulatuv pargi servaala on liigivaene, koosnedes valdavalt mägivahtra ja hariliku vahtra järelkasvust, sekka toomingas ja raagremmelgas. Ala jätab vähehooldatud üldmulje. Ala on paiguti võsane ning kohati niiske pinnasega. Vt foto 1.

Alal levivad gleistunud leetunud mullad. Ala lõunaserva jääb kuivenduskraav.

Suurematest puudest kasvab alal vaid paar harilikku haaba läbimõõduga ca 22 cm ning harilik jalakas Ø 38cm. Alustaimestiku moodustab naat.

Vahetult planeeringuala põhjanurga lähedalt möödub koorepuru kattega terviserada. Planeeringualaga külgnevat pargiosa läbib sissetallatud pinnastee/jalgrada (vt foto 2). Rada viib lagunenenud purdeni planeeringuala idanurga piiril.

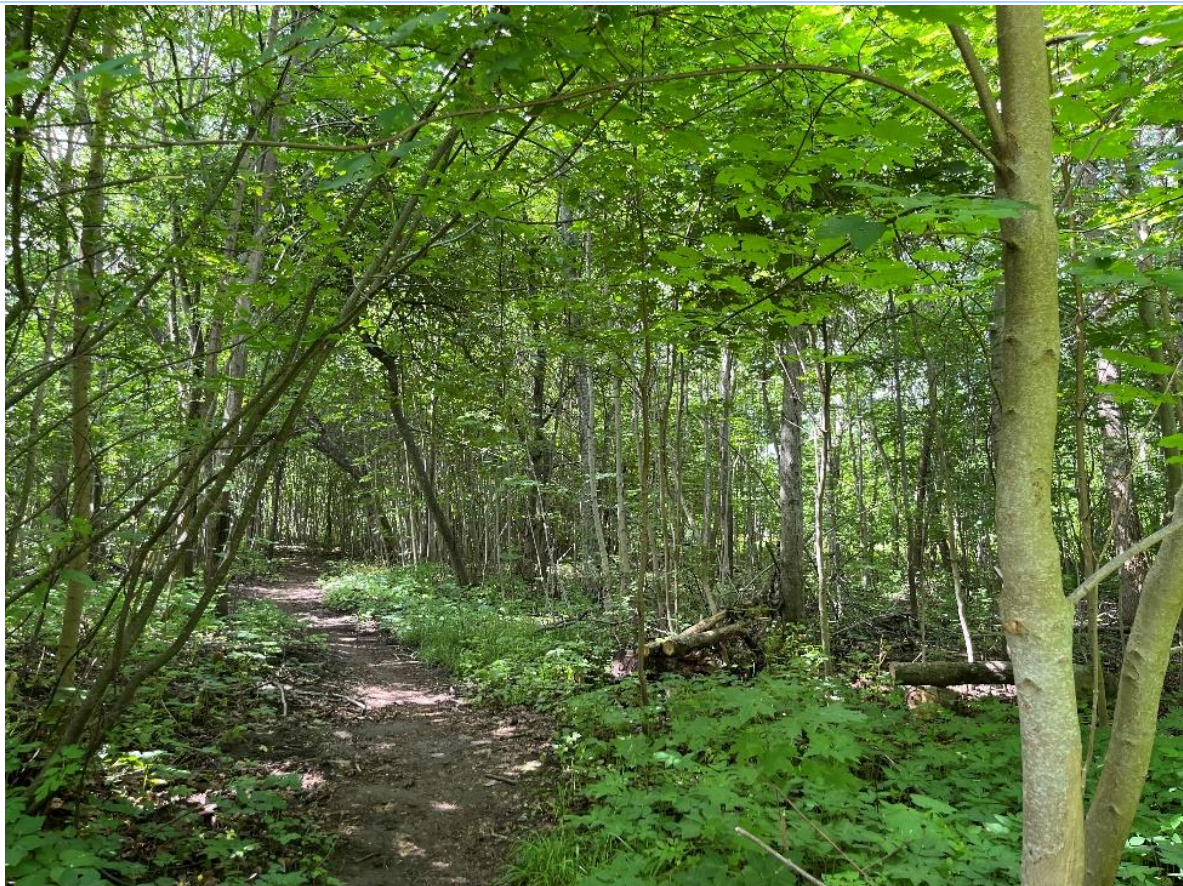


Foto 2. Vaade Jõhvi linna pargist purde suunas

## Hinnang

Planeeringualaga seotud pargiosa on looduskaitse all nimetusega „Jõhvi linna park ja allee“ (KLO1200574). Pargi pindala kokku on 40,9 ha, millest veeosa<sup>31</sup> moodustab 0,2 ha. Park on kaitse alla võetud 1958. aastal. Tegemist on uuendamata piiridega pargiga.<sup>32</sup>

<sup>30</sup> Pikkused ja pindala on mõõdetud Maa-ameti looduskaitse kaardirakendusest (vaadatud 21.06.2024)

<sup>31</sup> Tõenäoliselt on mõeldud pargi lõunapiiril eramaal asuvat kuivenduskraavi, sest muid veekogusid kaitsealuse pargi territooriumil ei ole.

<sup>32</sup> Keskkonnaportaali: <https://register.keskkonnaportaali.ee/register/protected-nature-object/7381235> (vaadatud 21.06.2024)

Kaitsealuse pargi kaitse toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrusele nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri”.<sup>33</sup> Määrusest lähtuvalt on pargi kaitse-eesmärk ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega. Detailplaneeringu alal pargiosaga kattuv osas puudub dendroloogiliselt ja esteetiliselt väärtuslik kõrghaljastus. Sellel ja piirneval pargialal on pigem tegemist looduslikult kujunenud metsaga, millel on ökoloogiline väärtus, eriti linnakeskkonnas. Puhkemajandusliku väärtuse külgnevale pargiosale annab koorepuruga kaetud terviserada. Käsitletavas pargiosas puuduvad pargi- ja aiakunsti hinnalised kujunduselemendid.

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud piirdeaeda kavandatava elamupiirkonna ja pargi vahel, mis võimaldab kujundada sujuva ülemineku elamualalt pargialaks. Planeeringuala jalgteed on kavas ühendada pargi jalgteede ja terviseradade võrguga. See võimaldab elanikel vahetult kasutada pargi teedevõrku puhkuseks ja rekreatsiooniks.

Põhiprobleem on, et Jõhvi pargi näol on tegemist uuendamata piiridega pargiga, mis ei arvesta praeguseks väljakujunenud katastriüksuste piiridega ja arendustega. Mitmes kohas on pargi piiridesse rajatud erinevaid objekte. Näiteks detailplaneeringu alast vahetult põhja pool on lasteaed (sh hoone) ja selle piiratud territoorium osaliselt kaitstava pargi piirides. Veel põhja pool on kaitsealusesse parki ehitatud suur kaubanduskeskus ja selle parkla. Seetõttu on pargi kaitse-eesmärgi saavutamine nendel aladel küsitav. Kui kaitstava pargi piir kattuks ümbritsevate katastriüksuste/kinnistute piiridega, siis oleks pargi kaitse paremini korraldatav ja vastutusala kõigi jaoks selgem, eriti linnalistes oludes, kus on arendussurve.

Pargi koosseisus kaitse all olev allee jääb planeeringualast enam kui 600 m kaugusele ja detailplaneeringuga kavandatav tegevus sellele mingit mõju ei avalda.

#### Järeldused:

- Koostatava detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju kaitstavale pargile ja selle kaitse-eesmärgile. Planeeringualaga kattuv pargiosas ei kasva väärtuslikke või haruldasi puuliike ning seal ei ole väärtuslikke pargikujunduselemente.
- Planeeringulahendus võimaldab kavandatava elamuala siduda sujuvalt külgneva pargialaga, et elanikud saaksid seal viibida ja aega veeta.
- Jõhvi pargi näol on tegemist uuendamata piiridega pargiga, mis ei arvesta külgnevate katastriüksuste piiridega ning mida on mitmes kohas juba mõjutanud ümbritsevad arendused ja planeeringud.
- Keskkonnaametil on soovitatav kavva võtta kaitsealuse Jõhvi pargi piiride uuendamine lähtuvalt piirkonnas ellu viidud ja kavandatavatest arengutest. Seejuures on vajalik teha koostööd kohaliku omavalitsusega ja kohaliku kogukonnaga. Pargi piiride korrigeerimise järgselt on pargi kaitse paremini korraldatav ja vastutusala kõigi jaoks selgem.

#### 4.8.2. Altkaevandatud alaga seotud riskid ja piirangud

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav ala on osaliselt allmaakaevandatud. Planeeringuala paikneb põlevkivimaardla Tammiku kaeveväljal. Maapinna stabiilsus kaevandatud alal on erinev sõltuvalt põlevkivi väljamise tehnoloogiast.

Allmaakaevandamise puhul võivad kaevandatud tühemikud põhjustada deformatsioone (vajumisi), mille mõju ulatub maapinnani. Kivimite struktuur tervikuna küll ei muutu, kuid toimub nende osaline purunemine ja täiendavate lõhede ilmumine, muutub ka veerežiim. Deformatsioonide tekkemehhanismi määrab kasutatav kaevandamisviis. Kaevandamisviiside puhul on erinevusi laekäitlusviiside, seega ka maapinna võimalike deformatsioonide tekkemehhanismis ja parameetrites.

<sup>33</sup> Riigi Teataja: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023046?leiaKehtiv>



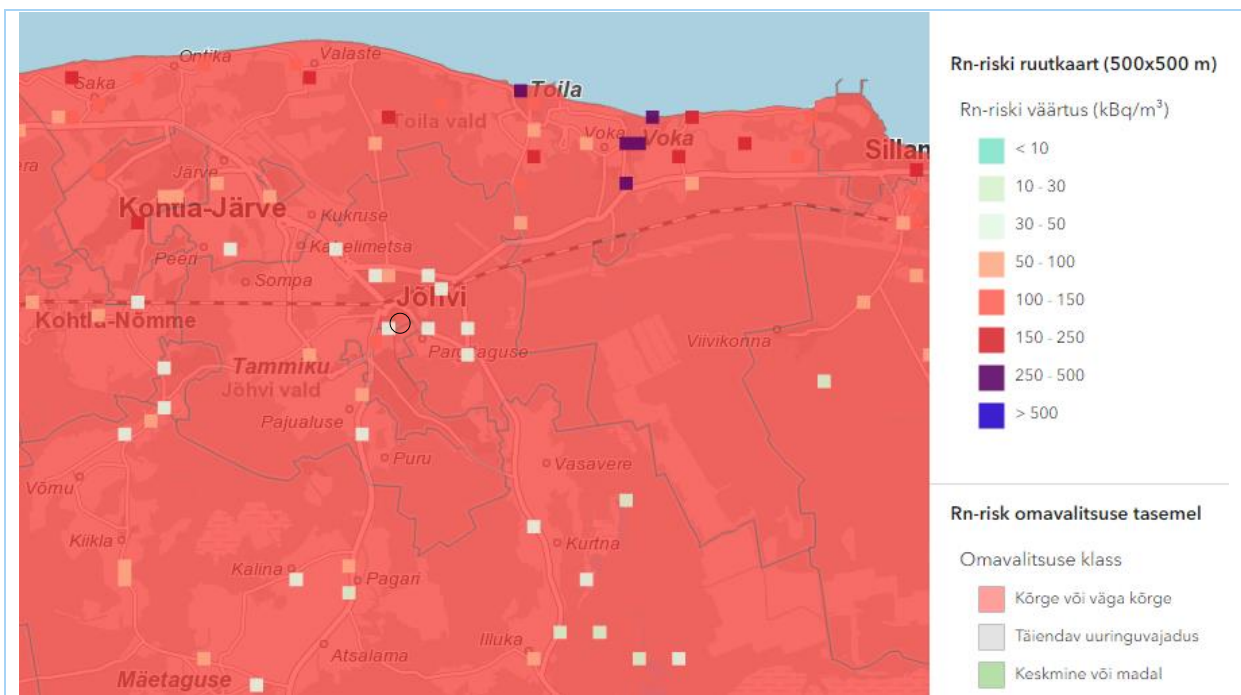
Käesoleva detailplaneeringuala osa jääb kombainilaava meetodil kaevandatud alale. Üldiselt võib kombainilaava meetodil kaevandatud alasid lugeda deformeerunuks ja stabiilseks, kuid vajumiste ulatus muust osast on erinev tervikute ja ettevalmistuskaevetööde läheduses, kus võib tekkida ka hilisemaid järelvajumisi. Samuti võib pika aja jooksul toimuda täiteribade lagunemise ja tihenemise protsess ning selle tagajärjel ka aeglane täiendav vajumine. Kiiremad järelvajumised on võimalikud siis, kui maapinnale lisandub suurem lisakoormus ehitusobjektide näol.

Eeltoodust tulenevalt tuleb detailplaneeringu järgsetes ehitusprojektides täpsustada ehitusgeoloogiliste uuringute teostamisega (võimalike varingute jms ära hoidmiseks) antud tegevuskoha ehitusgeoloogilised tingimused ning vajadusel rakendada kaitsemeetmeid tõenäoliste ohtude ennetamiseks ja vältimiseks. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb vajadusel hinnata ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnamõju.

#### 4.8.3. Abinõud radooniohu leevendamiseks

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardile varieerub Eestis pinnaseõhus mõõdetud radoonisisaldus enamasti 23–75 kBq/m<sup>3</sup> piirides, kuid võib ületada kohati 500 kBq/m<sup>3</sup> piiri. Selleks, et Rn-sisaldus hoonete siseõhus ei ületaks paljudes EL maades tunnustatud viitetaset 200 Bq/m<sup>3</sup>, ei peaks radoonisisaldus pinnaseõhus ületama 50 kBq/m<sup>3</sup>.

Radooniriski kaardi kohaselt asub planeeritav ala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal, mistõttu on uute hoonestatavate alade määramisel oluline radooniohuga arvestada ning rakendada meetmeid hoonete kaitsmiseks radooni sisseimbumise eest.



Joonis 9. Väljavõte Eesti geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardist (andmed 2020. aasta seisuga)

Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb enne elamute projekteerimist mõõta täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni siseruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt Eesti standardis EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" esitatud nõuetele ning valida sobiv ehituskonstruksioon ohutuma elukeskkonna tagamiseks. Hea ehituskvaliteet kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.

#### **4.9. Vertikaalplaneerimine**

Vertikaalplaneerimine tuleb koostada ehitusprojekti mahus vastavalt teede ja hoone(te) täpsetele asukohtadele. Sademevee ärajuhtimisel tuleb vältida vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele ja arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“.

#### **4.10. Servituutide seadmise vajadus**

Kõikidele olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele tuleb seada isiklik kasutusõigus ehitusseadustikus, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning kliimaministri 12.09.2023 määruses nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ toodud ulatuses tehnovõrgu rajamiseks ja hooldamiseks võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud kruntidele tuleb seada avalik kasutus krunte läbivale kergteele.

#### **4.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed**

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoonete ümber, parkimisaladele, avalikele aladele ja juurdepääsuteedele rajada välisvalgustus;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavaruum jm avaliku ruumi elemendid;
- tagada planeeritava ala korrashoid;
- kasutada süttimatust materjalist prügikonteinereid;
- orienteerida hoone peasissepääs tänava suunas;
- kasutada turvavarustust – alarmid (signalisatsioon), videojälgimissüsteem.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

## 5. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate tehnilised tingimused. Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on kajastatud põhijoonisel tehnovõrkudega (DP-05) ja lahendused täpsustatakse ehitusprojekti.

### 5.1. Veevarustus

Veevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud OÜ Järve Biopuhastus poolt 21.02.2024 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 2-1.2024/213-1.

Vastavalt tehnilistele tingimustele sh Lisa 1 asuvad planeeringu piirkonnas järgmised ühisveevärgi torustikud:

- veetorustik DN300 malm Puru teel (JB4 ja JB93);
- veetorustik De110-DN150 krundil pos.2 lõigus VK-1...VK-2 (JB91);
- veetorustik De160 PE lõigus VK-2...VK-3 (JB90);
- veetorustik De110 PE lõigus VK-3...kinnistu Puru haljasala P4 (JB89);
- veetorustik De110 PE lõigus VK-2...kinnistu Puru tee 15 (JB92).

Vastavalt tehnilistele tingimustele on ühisveevärgi torustikus tagatud tavaolukorras vabarõhk 2,5 bar.

Planeeringuala arvutuslik keskmine päevane veetarbimine on 22,7 m<sup>3</sup>/d. Maksimaalne arvutuslik tunnitarbimine on 9,3 m<sup>3</sup>/h. Keskmise päevase veetarbimise arvutuste alused:

- korterelamutes kortereid kokku 60 tk, leibkonna suurus 2,35 inimest, elaniku ühiktarbimine 98 l/d (vastavalt kehtivale ÜVK arendamise kavale);
- eakate korterelamus kortereid kokku 24, eeldatud elanike arv 36 inimest, elaniku ühiktarbimine 98 l/d (vastavalt kehtivale ÜVK arendamise kavale);
- lasteaed – eeldatud kokku 68 last, 15 töötajat, ühistarbimine 65 l/d tarbija kohta.

Planeeritavad elanike arv kruntidel Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6 ja kasutajate arv krundil Pos 7 tuleb täpsustada ühisveevärgiga liitumise menetluse käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Vastavalt tehnilistele tingimustele lubatud veevooluhulgad, mis tagatakse vee-ettevõtja poolt kui liitumise ajal on olemas piisav kinnitatud veemaht veeallikas ning vajadusel tehtud selleks täiendavad investeeringud ning see ei halvenda teiste tarbijate teenustasemeid:

- Planeeritavate kruntide Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6 olmeveevarustuseks maksimaalne veevooluhulk 90 l/d (90 liitrit ööpäevas) ühe elaniku kohta;
- Planeeritava krundi Pos 7 olmeveevarustuseks maksimaalse veevooluhulk 65 l/d (65 liitrit ööpäevas) ühe kasutaja kohta.

Ühisveevärgi torustik planeeringualal on ette nähtud ümber tõsta ehk rekonstrueerida uues asukohas. Planeeritud on ühisveevärgi torustik De160 PE PN10 planeeritavale transpordimaa krundile Pos 8. Ühendused olemasoleva ühisveevärgi torustikuga on ette nähtud planeeritud transpordimaal järgnevates asukohtades:

- ühenduspunkt nr 1 veetorustiku lõigul VK-2...VK-3 (JB90);
- ühenduspunkt nr 2 veetorustiku lõigul VK-3...kinnistu Puru haljasala P4 (JB89).

Planeeringuala veevarustuse vajalikud vooluhulgad (l/s, m<sup>3</sup>/h, m<sup>3</sup>/d), ühenduspunktide täpne arv ja asukoht ning lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Planeeritavate uute kruntide Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 7 liitumiseks ühisveevärgiga tuleb ehitusprojekti koostamisel teostada olemasoleva Jõhvi linna, Pargitaguse ja Kose küla ühisveevärgi torustiku (tegemist on ca 3 km pikkusega tupiktorustikuga) hüdrauliline arvutus (või hüdrauliline



modelleerimine) alates punktist VK-1 arvestades all punktides toodud tingimusi ja kui hüdraulilise arvutuse (või hüdraulilise modelleerimise) tulemusel selgub, et olemasolevas ühisveevärgi torustikus puudub planeeritavate uute kruntide veevarustuseks vajalik reserv, siis tuleb olemasolev veetorustik lõigul alates punktist VK-1 kuni planeeritavate uute kruntide Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 7 ühenduspunktini (või ühenduspunktideni) välja vahetada suurema läbimõõduga toru vastu. Olemasoleva ühisveevärgi torustiku hüdraulilise arvutuse teostamisel tuleb arvestada:

1. Kõikide olemasolevate OÜ Järve Biopuhastus klientide veetarbimisega, mis on varustatud veega antud pika tupiktorustiku kaudu (olemasolevad kliendid asuvad Jõhvi linnas, Pargitaguse ja Kose külas);
2. OÜ Järve Biopuhastus poolt varem lubatud Pihlaka tee elamukinnistute piirkonna liitumisega ühisveevärgiga (Pihlaka tee DP ala, kus on moodustatud 32 uut elamumaa krunti);
3. Planeeritavate uute kruntide Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 7 olmeveevarustuse vajalike vooluhulkadega ja planeeritaval alal vajaliku tulekustutusvee normvooluhulgaga.

Olemasolevate veetorustike ümbertõstmisel tuleb tagada pidev veevarustuse teenus OÜ Järve Biopuhastus klientidele.

Igale krundile on ette nähtud liitumispunkt ühisveetorustikuga avalikult kasutatavale maale kuni 1 m väljapoole kinnistu piiri (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus). Ühendustorustikud kruntidele on ette nähtud min De63, liitumispunktiks maakraan DN50.

Kuna ühisveevärgi liitumispunktis tagatakse vabarõhk 2,5 bar, siis tuleb 3-5 korruseliste hoonete veevärgi projekteerimisel planeeritavatel kruntidel Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 7 ette näha vajaliku rõhu tagamiseks survetõstepumplad.

Veetorustiku minimaalne rajamissügavus on 1,8 m toru peale. Võimalikul ristumisel kraaviga/truubiga peab toru lae ja kraavi/truubi põhja vahele jääma vähemalt 0,5 m, et oleks võimalik paigaldada soojustus.

Kinnistul Puru tee 11a (25301:008:0086) asub olemasolev reservis puurkaev-pumpla ehk hoonega olmevee puurkaev PRK0002269 (omanik Jõhvi Vallavalitsus). Puurkaevu sanitaarkaitseala on 10 m (puurkaevu sanitaarkaitseala on vähendatud Keskkonnaametis 09.08.2023 korraldusega nr 1-3/23/500).

Nimetatud puurkaev-pumpla on ette nähtud likvideerida. Vastavalt kehtivale ÜVK arendamise kavale: *rajatud 1967.a, puurkaevpumpla on täielikult amortiseerunud ja viimastel aastatel ka enne Ahtme VTJ valmimist kasutuses ei olnud. Puurkaevu pumpa paigaldatud ei ole, pumplasisene torustik ja elektrisüsteemid on rekonstrueerimata. Pumpla asub planeeringualal, mistõttu on vajalik pumpla likvideerimine ning puurkaevu likvideerimine tamponeerimise teel.*

Puurkaev tuleb nõuetekohaselt likvideerida enne ehitustöödega alustamist. Puurkaevude rajamisel, ümberehitamisel ja lammutamisel tuleb lähtuda ehitusseadustikust (14. peatükk) ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“.

## 5.2. Väline tuletõrje veevarustus

Välise tuletõrje veevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud OÜ Järve Biopuhastus poolt 21.02.2024 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 2-1.2024/213-1.

Lähimad olemasolevad tuletõrje veevõtukohad:

- hüdrant nr JÕ121H kinnistul Puru tee 22, trass DN150, hüdrandi tüüp Tallinn;

- hüdrant nr JÕ122H kinnistul Puru tee 15, trass DN100, hüdrandi tüüp Tallinn.

Väline tuletõrje veevarustus on planeeritud vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.

Planeeringualal on vajalik väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeritud on üks (1) maapealne tuletõrjehüdrant DN100 planeeritud sõidutee kõrvale krundi Pos 5 loodenurga juurde.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on olemasolevas ühisveetorustikus tagatud tavaolukorras vabasurve 250 kPa.

Väline tulekustutusvee vajadus ja lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus. Lahendus projekteerida ja rajada vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10. Vajadusel lahendada planeeringuala tuletõrje veevarustus täiendavate tuletõrjeveemahutite rajamisega.

### 5.3. Reovee kanalisatsioon

Reovee kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on lähtutud OÜ Järve Biopuhastus poolt 21.02.2024 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 2-1.2024/213-1.

Kuna detailplaneeringu ala piirkonnas puudub olemasolev ühiskanalisatsioon ja kehtiva Jõhvi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga aastateks 2019-2030 ei nähta ette ühiskanalisatsiooni rajamist detailplaneeringu ala piirkonda, siis reovee ärajuhtimiseks planeeritavalt kruntidelt on analüüsitud olemasoleva Puru tee 15 tarbimiskoha reoveekanalisatsiooni vastuvõtu- ja läbilaskevõimet.

Vastavalt OÜ-ga Järve Biopuhastus sõlmitud teenuslepingule jääb Puru tee 15 tarbimiskoha omaniku vastutusalasse kogu reoveekanalisatsioon (sh kuuluvad Puru tee 15 tarbimiskoha kanalisatsiooni juurde reoveepumpla ja survetorustik) alates kinnistult Puru tee 15 kuni ühiskanalisatsiooni liitumispunkti, mis asub kinnistul Puru tee 18b.

Kinnistu Puru tee 15 isevoolse torustiku alguskaev on kinnistu Puru tee 13 piirist 2,3 m kaugusel.

Planeeringuala kanaliseerimine on lahendatud lahkvoolselt.

Planeeringuala arvutuslik keskmine päevane reovee vooluhulk on 22,7 m<sup>3</sup>/d. Maksimaalse tunni arvutuslik vooluhulk on 9,3 m<sup>3</sup>/h.

Planeeringuala kruntide olmereovesi on ette nähtud juhtida planeeringuala põhjaosasse planeeritud reoveepumplasse RVP-1. Reoveepumplast on planeeritud pumbata reovesi olemasolevasse isevoolseesse torustikku kinnistul Puru tee 15.

Planeeritud reoveepumpla RVP-1 (läbimõõt Di1600 PE) arvutuslik vooluhulk on 18 m<sup>3</sup>/h ja arvutuslik vajalik tõstekõrgus 8 m.

Olemasolev reoveepumpla kinnistul Puru tee 15 tuleb asendada uue pumplaga Di1600 PE. Uue pumpla survetorustik ühendada olemasoleva survetorustikuga De110 PE kinnistul Puru tee 15. Pumpla vajalik tootlikkus tuleb täpsustada projekteerimise käigus võttes arvesse nii planeeringuala kui lasteaia keskmised ja maksimaalsed vooluhulgad.

Reoveekanalisatsiooni lahenduse realiseerimise eelduseks on kinnistu Puru tee 15 omaniku nõusolek.

Reoveepumplate kuja on 20 m vastavalt keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.

Igale krundile on ette nähtud reoveekanalisatsiooni liitumispunkt avalikult kasutatavale maale kuni 1 m väljapoole kinnistu piiri vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele. Ühendustorustikud

kruntidele on ette nähtud min De160, liitumispunktiks liitumiskaev De400/315 või kontrollkolmik De200/160.

Reoveetorustiku minimaalne rajamissügavus on 1,2 m toru peale. Liitumispunktide sügavuste määramisel tuleb arvestada, et kinnistul oleks võimalik isevoolselt liituda ning võimalikul ristumisel kraaviga/truubiga peab toru lae ja kraavi/truubi põhja vahele jääma vähemalt 0,5 m, et oleks võimalik paigaldada soojustus.

Isevoolse reoveekanaliseerimise rajamisel kasutada PVC kanalisatsioonitorustikke ringjäikusega vähemalt SN8. Survekanaliseerimise rajamisel kasutada PE survetorustikku PN10. Survetorustiku suubumisel isevoolsesse torustikku rajada vajadusel täiendav voolurahustuskaev.

Planeeritud kanalisatsioonitorustiku kõrgused sõlmpunktides on toodud asendiplaanil.

Vastavalt tehnilistele tingimustele ei tohi ühiskanalisatsiooni juhtida:

- kontsentreeritud reovee ja reostushulki;
- tinglikult puhast heitvett;
- lokaalsetest puhastusseadmetest (restidelt) kogutud jäätmeid, olmeprügi, ehitusprahti, tööstusjäätmeid jne;
- heitvett, mille temperatuur ületab 35 kraadi C;
- sademe- ja drenaaživett;
- reoainete kontsentratsioonid ei tohi ületada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjaga kehtestatud piirväärtusi, ega kahjustada ühisveevärki ja -kanalisatsiooni ja/või põhjustada puhastusprotsessi häireid.

Rasva või õlijäätmete olemasolul tuleb enne reovee juhtimist ühiskanalisatsiooni reovesi lokaalselt puhastada (rasva- ja õlipüüdur). Reovesi peab vastama järgmistele nõuetele: rasvad – piirnäit 50 mg/l ja naftasaadused, õlid – piirnäit 2,3 mg/l.

Reoveekanaliseerimise vajalikud vooluhulgad (l/s, m<sup>3</sup>/h, m<sup>3</sup>/d) ja lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

#### 5.4. Sademevee kanalisatsioon

Sademevee kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on lähtutud Jõhvi Vallavalitsuse poolt 28.02.2024 e-maili teel väljastatud tingimustest (vt Lisa 5).

Puru teel asub olemasolev sademeveetorustik DN800. Planeeringuala lõunapiiril asub Jõhvi kraav. Kraaviga paralleelselt kulgeb ka Jõhvi valla Jõhvi linna ja Kohtla-Järve linna Ahtme linnosa vaheline piir.

Planeeringuala transpordimaa Pos 8 maa-ala sademevesi on ette nähtud vertikaalplaneeringuga juhtida piirnevatele haljasaladele ja murukiviga aladele ning immutada.

Kruntidelt kokku kogutava sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud tänava maa-alale isevoolsed sademeveetorustikud. Isevoolse sademeveekanaliseerimise rajamisel kasutada PP sademevee kanalisatsioonitorustikke ringjäikusega vähemalt SN8.

Igale krundile on ette nähtud sademeveekanaliseerimise liitumispunkt avalikult kasutatavale maale kuni 1 m väljapoole kinnistu piiri vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele. Liitumispunktiks on ette nähtud liitumiskaev De400/315 või kontrollkolmik De200/160.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade arvutused on teostatud vastavalt EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk toodud juhiste. Arvutustes on võetus aluseks arvutusvihm korduvusega 5 aastat ja kestusega 10 minutit. Arvutuslik kogu planeeringuala sademevee maksimaalne vooluhulk (ilma ühtlustamata) on 290 l/s.

Kruntidelt sademevee ärajuhtimist tänavatorustikku võib vajadusel reguleerida vooluhulgale nt 20 l/s krundi kohta või 10 l/s krundi kohta. Selleks saab kasutada vastavat kinnistu jaoks rajatavat

ühendustorustikku läbimõõduga De160 languga 0.01 või torustikku De110 languga 0.015. Ülejäänud krundil tekkiv sademevesi tuleb krundi piires ühtlustada kasutades nt mahuteid, suurema läbimõõduga torustikke, võimalusel tiike, osaliselt immutades või taaskasutades.

Piirangud planeeringualalt torustiku väljalasuga Jõhvi kraavi juhitava koguvooluhulga osas tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Sademevee eelvooluks on vastavalt vallavalitsuse tingimustele Jõhvi peakraav. Planeeritud on üks torustikuga sademevee väljalask kraavi. Väljalasu toru min põhja kõrgus on määratud lähtudes olemasolevast olukorrast (40 cm kõrgemal olemasolevast kraavi põhjast vastavas asukohas). Kehtivas ÜVK arendamise kavas on mainitud Jõhvi kraavi süvendamise töid lõigus Puru tee - Pargi tn. Projekteerimisel tuleb sellega arvestada ja lähtuda muuhulgas ka väljalasu kõrguse määramisel reaalsest olukorrast.

Enne väljalasku on ette nähtud pöördklapiga proovivõtukaev läbimõõduga DN1000 sademeveeproovide võtmiseks, mis võimaldab kraavi juhitava vee kvaliteedi määramiseks nõuetele vastavat veeproovi võtta. Pöördklapi sulgemisega tõkestatakse avariiolekorras lubamatute näitajatega vee väljavool. Väljalasu teenindamiseks tuleb tagada ka ligipääs.

Krundilt ühissademeveekanaliseerimise juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61. Vajadusel tuleb enne liitumispunkti suunamist krundi sademevesi juhtida läbi liiv-mudapüüduriga õlipüüduri.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrmises nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Sademeveekanaliseerimise vooluhulgad ja lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus ning kooskõlastada Jõhvi Vallavalitsusega.

## 5.5. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 22.01.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 466820. Planeeritava kinnistu toiteks on planeeritud kinnistute vahetuslähedusse jaotus- ja liitumiskilbid. Jaotuskilpide toiteks rajada madalpinge kaabeliinid olemasolevast Puru tee 13 kinnistul asuvast Jõhvi nr 93 alajaamast. Liitumiskilbist hoone elektripaigaldise peakilbini paigaldatakse vastavalt vajadusele vastav toitekaabel.

Planeeritud tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete kesk- ja madalpinge maakaablite koridorid. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Planeeringu alale jääb olemasoleva madalpinge maakaabel, mis on olemasoleva pumpla elektrivarustuse toitekaabel. Peale pumpla likvideerimist, likvideerida samuti pumpla toitekaabel.

## 5.6. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on Telia Eesti AS väljastanud 02.02.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38641944. Planeeringualale näha ette sidekanaliseerimise põhitrass alates Puru tee ja Kaare tänava ristmikule jäävast olemasolevast sidekaevust JHV326. Igale krundile on ette nähtud individuaalne sidekanaliseerimisestus planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid, millede täpsem hulk ja asukohad määratakse ehitusprojekti käigus. Sidekanaliseerimise nõutav sügavus on pinnases 0.7 m ja teekatte all 1.0 m.

Eelistatult võiks sidekanali ehituseks kasutada elektriliselt tuvastatavat multitoru, see täpsustub põhiprojekti käigus. Sidekaevud ei tohi jääda sõiduteede alale. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilistes tingimustes, milles määratakse Telia Eesti AS poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

## 5.7. Tänavavalgustus

Planeeringualal on ette nähtud tänavavalgustus avalikus kasutuses olevatele teedele. Tänavavalgustuse elektrivarustuse kaablitrassid rajada teedega paralleelselt, mis võimaldaks kõige optimaalsemalt ehitada välja tervet tänava maa-ala hõlmav tänavavalgustust. Tänavavalgustuse lahendus peab arvestama, et oleks tagatud nii nägemisülesanneteks vajalik valgustus, valgustuse kvalitatiivsed nõuded kui ka kasutajate nägemismugavus. Valgustuslahendus ei tohi tekitada valgusreostust, häirivat valgust ümbritsevale keskkonnale ega kutsuks esile räiguse aistinguid. Samuti peab valgustuspaigaldis olema keskkonnasõbralik ja jätkusuutlik, sobituma esteetiliselt ja disainilt keskkonda ning tekitama koos olemasolevate ehitistega ühtse terviku. Kasutatavad valgusallikad peavad vastama fotobioloogilise ohutuse standardi ohutuse klassile minimaalselt RG0 või RG1. Kuna öhtusel ja öisel ajal liikluse intensiivsus väheneb oluliselt, tuleks öhtusel ja öisel ajal valgustustaset häärdada. Täpsed valgustusklassid vastavalt teevalgustuse standardile, häärdamise graafik, valgustuse värvsustemperatuur (CCT), värviedastuse üldindeks (CRI), valgustite paigalduskõrgused ja mastide paigutus lahendatakse ehitusprojekti käigus.

## 5.8. Soojusvarustus

Planeeritav ala kuulub Gren Viru AS kaugkütte piirkonda ning soojusvarustus on lahendatud Gren Viru AS 02.02.2024 väljastatud tehniliste tingimuste alusel.

Planeeritavate hoonete soojusvarustuseks on ette nähtud teha hargnemine olemasolevast soojustorustikust Puru tee T4 kinnistul. Planeeritud kruntidele on ette nähtud teha liitumispunktid kinnistupiiridel. Detailplaneeringuga nähakse ette hoonete ühendamine automatiseeritud soojussõlmedega, mis on sõltumatu ühendusskeemiga.

Planeeritava maa-ala hoonete soojusvõrguga liitumine on ette nähtud teha hoonete esimesel korrusel ja lahendatakse tööprojekti, sõltuvalt hoonete konstruktsioonist ja soojussõlmede asukohtadest.

Tehniliste tingimuste alusel renoveeritakse osaliselt Puru tee kinnistul paiknev maapealne magistraal soojustoru, mis viiakse planeeritava sissesõidu tee alla.

Maa-alune planeeritav soojustorustik on ette nähtud II isolatsiooni klassi eelisoleeritud signaaltraatidega kaugkütte torudega.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

Planeeritava torustiku parameetrid:

- Torustiku arvestuslik eluiga on **30** aastat.
- Soojuskandja maksimaalne arvutuslik pealevoolu temperatuur  $T_1 = 120\text{ °C}$
- Soojuskandja maksimaalne arvutuslik tagasivoolu temperatuur  $T_2 = 70\text{ °C}$
- Lubatud telgpinged  $\sigma$ : **190 N/mm<sup>2</sup>**
- Torumaterjal – **P235GH**
- Torustiku maksimaalne rõhk **16 bar**



## 6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Planeeringulahenduse kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine toimub planeerimiseseaduses ette nähtud korras.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine;
- enne ehitusloa taotlemist kinnistutele tuleb välja ehitada tänav ja tehovarustus kuni liitumispunkti;
- sõlmida liitumislepingud;
- hoone(te) ehitusprojekti koostamine ja ehitusloa taotlemine;
- hoone(te) ehitamine ja vastuvõtmine.

### 6.1. Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks

Hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>” ning järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 03.06.2018 kehtestatud määrust nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”.

Elamute projekteerimisel on soovituslik esmalt koostada radooniuuring ja ohtliku radoonitaseme ilmnemisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 esitatud nõuetele.

Ehitusprojektides tuleb täpsustada ehitusgeoloogiliste uuringute teostamisega (võimalike varingute jms ära hoidmiseks) antud tegevuskoha ehitusgeoloogilised tingimused ning vajadusel rakendada kaitsemeetmeid.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb tehnovõrkude projekteerimisel taotleda uued tehnilised tingimused ja projekt täiendavalt kooskõlastada vastavate tehnovõrkude valdajatega.

Olemasoleva geodeetilise märgi nr 0313 kõrvaldamine ja teisaldamine kavandatava tee alt saab toimuda vastavalt keskkonnaministri 28.06.2013 määrusele nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord” koostöös geodeetilise märgi omanikuga.