

JÕHVI VALLAS EDISE KÜLAS, AIANDI KESKUSE DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. ÜLDANDMED

- 1.1. Huvitatud isik:** AS Põlluvara (registrikood 107768251)
- 1.2. Asukoht:** Edise küla, Aiandi keskus 5, Aiandi keskus 17 ja osaliselt Aiandi keskus 18, Aiandi keskus 5b, Aiandi keskus 9 ja Aiandi üldmaal kinnistud
- 1.3. Lähteseisukohtade kehtivus:** 3 aastat
- 1.4. Lähteseisukohtade koostamise alus:** Planeerimisseadus
- 1.5 Detailplaneeringu koostaja** Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele.

2. PLANEERINGU EESMÄRK, PLANEERITAVA ALA SUURUS, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA

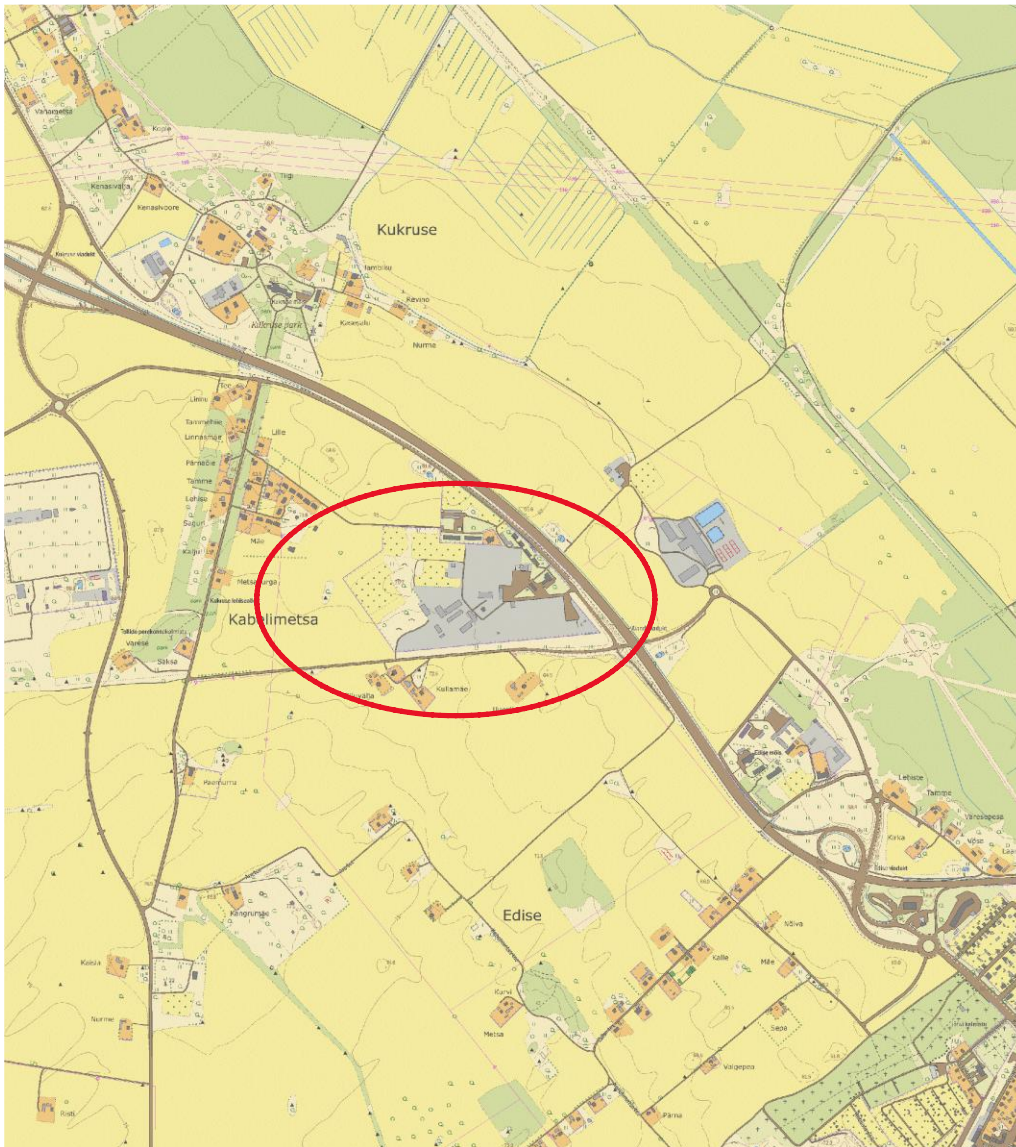
2.1. Detailplaneeringu eesmärk on jagada planeeringualale jäävad katastriüksused tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata kruntidele ehitusõigus, hoonestustingimused ja juurdepääsud. 2.2. Planeeritava ala pindala: koos ümbritseva alaga ligikaudu 0,7 ha.

2.3. Andmed planeeritava ala kohta: Detailplaneeringuala asukoht on Jõhvi vald, Edise küla, Aiandi keskus. Planeeritaval alal kehtib Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013. a määrusega nr 127 kehtestatud valla üldplaneering, mille kohaselt on detailplaneeringu ala enamuse maa-alast reserveeritud segahoonestus alana ja pereelamu juhtotstarbega alana. Hetkel kehtivas üldplaneeringus on juhtotstarbed seotud kinnistu piiridega. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Jõhvi valla üldplaneeringut Aiandi keskus 5, Aiandi keskus 17 ja osaliselt Aiandi keskus 18, Aiandi keskus 5b, Aiandi keskus 9 ja Aiandi üldmaal kinnistute osas nii, et olemasolev segahoonestus maa juhtotstarve (S) muudetakse tootmismaa ja kaubandus-, teenindus ja büroohoone maa juhtotstarveteks (T, B) ja pereelamumaa (EP) juhtotstarve muudetakse segahoonestusmaa juhtotstarbeks (S).

Planeeritav maa-ala hõlmab Aiandi keskus 5, Aiandi keskus 17 ja osaliselt Aiandi keskus 18, Aiandi keskus 5b, Aiandi keskus 9 ja Aiandi üldmaal (edaspidi Aiandi keskuse dp) (katastritunnus 25101:001:1200; 25101:001:0022; 25101:001:0023; 25101:001:1199; 25101:001:1201; 25101:001:1202) katastriüksuseid. Planeeringualal paikneb põllumajanduslik tootmis- / laohoonete kompleks ning selle teenindamiseks vajalik infrastruktuur. Planeeringualale kavandatakse 15 tootmis- ja kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa sihtotstarbega krunti, mille suurus on vahemikus 3146 m² kuni 17858 m². Üks krunt, millele jääb alal olev hoonestus, on kavandatud suurusega 30124 m². Planeeringuga nähakse ette võimalus vajadusel krunte pärast detailplaneeringu kehtestamist omavahel liita, mille tulemusena liitub lubatud ehitusõigus. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 12 m, lubatud maksimaalne maapealne korruselisus on 2 ning maa-alune 1. Detailplaneeringu alale nähakse ette kõrghaljastusega haljasribad olemasolevate elamualade ning üldplaneeringuga ette nähtud elamualade eraldamiseks ja kaitseks (nt müra, valguse vm reostuse eest). Planeeringuala suurus on 177390 m².

Tootmis- ja ärimaa kruntide vahele kavandatakse kruntidele juurdepääsuks transpordimaa. Planeeritavalt transpordimaa krundilt nähakse ette juurdepääsud ka planeeringualast välja jäetud kinnistutele Aiandi keskus 5a (25201:001:1100) ning Aiandi alajaam (25201:001:1000).

Säilib olemasolev juurdepääs planeeringualale kõrvalmaanteelt 13213 Jõhvi-Täkumetsa tee ning idapoolsem juurdepääs kõrvalmaanteelt 13215 Aiandi tee. Läänepoolsem olemasolev juurdepääs 13215 Aiandi teelt likvideeritakse ning selle asemele kavandatakse uus juurdepääs ligikaudu 80 m ida poole.



Planeeritava maa-ala skeem

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA ASJAOLUD

- 3.1. Jõhvi valla üldplaneering (kehtestatud 18.07.2013 Jõhvi Vallavolikogu otsusega nr 127).
- 3.2. Koostamisel olev Jõhvi valla üldplaneering (algatatud 29.01.2026 Jõhvi Vallavolikogu otsusega nr 30).
- 3.3. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278).
- 3.4. Jõhvi valla arengukava 2024-2030.
- 3.5. Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana.

- 3.6. riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 3.7. Jõhvi Vallavolikogu 16.06.2016 määrusega nr 97 vastuvõetud „Üksikpuude raie loa andmise tingimused ja kord Jõhvi vallas“;
- 3.8. Arvesse võtta Maa- ja Ruumiameti ning Terviseameti arvamused detailplaneeringu algatamise ja KSH mitteamatamise kohta (08.10.2025 nr 6-3/25/13181-2; 26.09.2025 nr 9.3-4/25/6806-2).
- 3.9. Arvestada, et planeeringualale rakenduvad keskkonnaministri 16.12.2017 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 välja toodud müra sihtväärtused.
- 3.10. Arvestada Aiandi keskuse detailplaneeringu KSH eelhinnangus esitatud märkustega.

4. ERINÕUDED

- 4.1. Detailplaneering koostada aktuaalsele 1:500 mõõtkavaga topo-geodeetilisele alusplaanile, mis ei ole vanem kui 2 aastat.
- 4.2. Geodeetilise mõõdistamise koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 14.06.2016.a määrusega nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ sätestatud nõudeid. Geodeetilise mõõdistuse aruanne esitada Jõhvi vallavalitsusele ja Ehitisregistrisse.
- 4.3. Planeeringu koostamisel on nõutav vähemalt üks planeeringu eskiisi avalik arutelu.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

- 5.1. Vaadeldav ala asub Jõhvi vallas Edise külas endise Edise aiandi territooriumil Tallinn-Narva E20 maantee ääres.
- 5.2. Planeeringuala hõlmab , Aiandi keskus 5, Aiandi keskus 17 ja osaliselt Aiandi keskus 18, Aiandi keskus 5b, Aiandi keskus 9 ja Aiandi üldmaal kinnistuid.
- 5.3. Alal on olemas puurkaevud, olemas liitumine elektri- ja gaasivõrguga, vahetus läheduses paikneb reoveepuhasti.

6. NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

- 6.1. Esitada planeeritava ala ja lähiümbruse planeeritav liiklusskeem, arvestades linna ja elanike liikumisega.
- 6.2. Kirjeldada olemasolev olukord
- 6.3. Määrata ehitusõigus, mis sisaldab:
 - 6.3.1. planeeritava maa-ala kasutamise sihtotstarbeid;
 - 6.3.2. ehitiste suurimat lubatud arvu krundil;
 - 6.3.3. ehitiste suurimat lubatud ehitusalust pinda, näidates võimaliku prügisorteerimise ala täpse paiknemise krundil;
 - 6.3.4. ehitiste suurimat kõrgust meetrites, sidudes selle absoluutse kõrgusega;
- 6.4. Määrata ehitiste üldised asukoha- ja arhitektuurinõuded, mis sisaldavad:
 - 6.4.1. ehitistevahelisi kujasid;
 - 6.4.2. piirete asukohti (olemasolul), tüüpe ja kõrgusi;
- 6.5. Teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek;
- 6.6. Lahendada planeeringualaga seonduv tuleohutus;
- 6.7. Näidata kõrg- ja madalhaljastus; detailplaneeringu alale näha ette kõrghaljastusega haljasribad olemasolevate elamualade ning üldplaneeringuga ette nähtud elamualade eraldamiseks ja kaitseks (nt müra, valguse vm reostuse eest). Kohustusliku haljastuse protsent vähemalt 20% planeeritud tootmisalast.
- 6.8. Pöörata tähelepanu kavandatava taristu arhitektuursele sobivusele;
- 6.9. Ligipääsetavus;
- 6.10. Tehnovõrgud:
 - 6.10.1. esitada olemasoleva olukorra iseloomustus;
 - 6.10.2. küsida planeeringuala teenindavate tehnovõrkude valdajatelt lähtetingimused planeeringu koostamiseks;
 - 6.10.3. lahendada tehnoarustus koos uute tehnovõrkude torustikega;

6.10.4. kooskõlastada detailplaneeringplaneeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega.

6.11. Kitsendused ja servituudid:

6.11.1. esitada vajadusel ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks: teeservituudid, liiniservituudid ja muud servituudid;

6.11.2. kanda tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid tehnovõrkude koondplaanile.

6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt eesti Standardi EVS 809-1:2002 nõuetele.

6.13. Määrata planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

6.14. Majanduslikud võimalused ja kruntide ümberkorraldamisega seotud planeeringu elluviimiseks lahendada planeeringu elluviimise peatükis, kus näha ette vajalikud kokkulepped ja võimalused planeeringu realiseerumisel.

6.15. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu alusel määrata keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

6.16. Planeeringu elluviimise peatükis tuua välja planeeringu realiseerimise etapid ja kohaliku omavalitsuse ja arendaja kohustused planeeringu rakendamisel.

6.17. Täiendavaid uuringuid planeeringualale ei kavandata

7. KOOSTÖÖTEGIJAD

Keskkonnaamet, Päästeamet, Transpordiamet, Maa- ja Ruumiamet, Terviseamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Eesti Geoloogiateenistus.

8. KAASATAVAD:

Järve Biopuhastus, Elektrilevi ja Telia.

9. LÄHTESEISUKOHTADE MUUTMINE

Kui planeeringu koostamise käigus lähteseisukohtade muutuste ulatus ei muuda planeeringu põhilahendust ning Jõhvi Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu dokument muutmisele.

10. KORRALDUSLIKUD KÜSIMUSED

Detailplaneeringu koostamisel juhendada Rahandusministeeriumi poolt koostatud juhendist „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ (<https://planeerimine.ee/dp-noustik/>).

Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/122102019001?leiaKehtiv>) ja kasutada juhendit „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

Detailplaneering esitada ühes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina. Detailplaneering esitada planeeringute andmekogusse (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>) sobivas vormingus. Enne detailplaneeringu esitamist teha planeeringuandmete nõuetele vastavuse kontroll (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>).

Palume arvestada asjaoluga, et vastavalt seadusandluse arengule ja vormistusnõuete täiendamisele võivad järgimist vajavad vormistamis- ja esitamisenõuded muuta. Järgida kehtivaid nõudeid.

11. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV OPTIMISTLIK AJAKAVA

Ajakava on ligikaudne ja kuulub töö käigus korrigeerimisele vastavalt tegelikule ajakulule. Planeeringulahenduse koostamiseks on jätud tinglik aeg, mida tuleb vajadusel muuta. Tegelik ajakava sõltub planeeringuga seotud küsimuste laabumisest, koostööst, ka kooskõlastustest, istungite tegelikest toimumiskuupäevadest ja muudest asjaoludest. Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana.

aeg	tegevus
august 2025	KSH eelhinnangu koostamine ja KSH vajalikkuse kohta asjaomastelt asutustelt seisukohtade küsimine
jaanuar 2026	algatamine volikogus

veebruar 2026	hanke korraldamine planeeringu koostaja leidmiseks
01.2026	algatamise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
jaan 2026	planeeringu lähteseisukohtade koostamine, nende kohta ettepanekute küsimine ja lähteseisukohtade kinnitamine volikogus
nov, dets 2026	detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiisi avalik väljapanek
jaan- veebr 2027	detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste arutelu
veebr- mai 2027	planeeringu lahenduse koostamine ja kooskõlastamine (planeeringu koostamiseks kuluva aja lisandumisel, kooskõlastuste sujumisega seotud asjaoludel või korduvkooskõlastamise vajaduse korral võib etapi läbiviimiseks vajalik aeg pikendada)
juuli 2027	planeeringu esitamine vastuvõtmiseks (planeeringu kaust on valmis)
aug 2027	vastuvõtmine volikogus
aug- sept 2027	vastuvõtmise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
sept-okt 2027	detailplaneeringu avalik väljapanek (kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub täiendav arutelu; arvestada tuleb ka 10-päevase etteteatamisega)
nov 2027	planeeringu esitamine Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks (kuni 60 päeva- PlanS § 138 lg 3)
	(kui heakskiit laekub varem, on detailplaneeringu kehtestamine mõeldav varem; kui heakskiit võtab rohkem aega, võib vastavalt nihkuda ka kehtestamine)
jaan 2028	kehtestamine volikogus
veebr 2028	kehtestamise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
+ 30 päeva	vaidlustusaeg

Lähteseisukohtade koostaja:

Tiit Toos
planeerimisspetsialist