



Jõhvi Vallavalitsus
johvi@johvi.ee

Teie 16.07.2025 nr 7-1.3/961-11

Meie 18.08.2025 nr 6-3/24/1404-8

Jõhvi linna Narva mnt 133 ja lähiala detailplaneeringust

Jõhvi Vallavalitsus esitas 16.07.2025 kirjaga nr 7-1.3/961-11 Jõhvi linna Narva mnt 133 ja lähiala detailplaneeringu Maa- ja Ruumiametile (MaRu) planeerimisseaduse (PlanS) § 85 lõike 1 alusel arvamuse avaldamiseks ja PlanS § 142 lõike 4 alusel täiendavate kooskõlastajate ja kaasatavate määramiseks.

Detailplaneeringu ala hõlmab Narva mnt 133 katastriüksust (tunnus 25101:001:0719, 2512 m², ärimaa 100%). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ridaelamu rajamine. Kehtiva Jõhvi valla üldplaneeringu kohaselt on alale määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa juhtotsarve. Kuna detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut, kohaldatakse detailplaneeringule üldplaneeringu menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgib MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakond järgmist.

1. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu muutmise vajadust tuleb põhjalikult motiveerida. Soovitame tutvuda ka koostatud juhendi "[Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks](#)" punktiga 5.3.2, mis käsitleb muu hulgas üldplaneeringu muutmise vajaduse kaalumist. Palume eeltoodud arvestades planeeringus üldplaneeringu muutmist täiendavalt põhjendada. Juhime tähelepanu, et koostamisel olevas Jõhvi valla üldplaneeringus on planeeringuala juhtotstarbeks määratud ärimaa. Seega on detailplaneering vastuolus ka koostamisel oleva üldplaneeringuga. Kui Jõhvi Vallavalitsus leiab, et on vajadus muuta planeeringuala sihtotstarvet, tuleb vastavad muudatused sisse viia ka koostatavasse üldplaneeringusse.
2. Planeeringuala asub Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine“ trassikoridoris. Vastavalt teemaplaneeringule on Skepast&Puhkim OÜ koostanud töö nr 2020-0055 „Põhimaantee nr 1 (E20) Tallinn - Narva km 162,5 – 172,5 Jõhvi - Toila teelõigu eelprojekt“. Lisaks on Narva mnt 133 piirneval katastriüksusel vastu võetud Jõhvi Vallavolikogu otsusega nr 255 Narva mnt 137, Narva mnt 139c, 1 Tallinn - Narva tee T6 kinnistute ning lähiala detailplaneering, mille alusel on Narva mnt 139c maaüksusele kavandatud reoveepumpja rajamine. Planeeringualast põhjapoole jääb ärihoonete piirkond ning naabermaaüksusel tegutseb puukool.

Palume kohalikul omavalitsusel põhjendada ja selgitada, kuidas mõjutab elamumaa juhtotstarbe määramine piirkonna terviklikku linnaruumilist lahendust ning kas uue elamu

kavandamine antud asukohta on kõiki asjaolusid arvesse võttes põhjendatud ja sobiv. Vastavad põhjendused palume lisada ka planeeringusse. Juhime tähelepanu, et planeerimisel tuleb PlanS § 8 alusel järgida elukeskkonna parendamise põhimõtet.

3. Detailplaneering tuleb koostada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Palume tagada planeeringu seletuskirjas mh määruse § 3 lõike 2 toodud planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine. Kirjeldada mh Transpordiameti kavandatud teede liiklusest põhjustatud mõjude ulatust elamualale.
4. Jõhvi Vallavalitsuse 16.07.2025 kirjast nähtub, et Narva mnt 133 detailplaneering on saadetud kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks Keskkonnaametile, Päästeametile, Eesti Geoloogiateenistusele, Transpordiametile, tehnovõrkude valdajatele ning piirinaabritele. Tulenevalt eelnevast, võttes aluseks PlanS § 142 lõiget 4 ja arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatud, palume teha koostööd ja kooskõlastada detailplaneering Terviseametiga, kuna planeeringuala paikneb riigitee trassikoridoris ja planeeringus on arvestatud põhimaantee nr 1 (E20) Tallinn-Narva km 162,5 – 172,5 Jõhvi - Toila teelõigu eelprojektiga. Planeeringuala kontaktvööndis on koostamisel reoveepumpla detailplaneering ning ala asub kõrge radooniriskiga piirkonnas. Märkime, et seletuskirjas viidatud standard 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on aegunud.

PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Tulenevalt PlanS § 127 lõikest 3 võib detailplaneeringu koostamisse kaasata ka isiku, kelle huve võib planeering puudutada. Sellest tulenevalt palume tagada, et kõik puudutatud isikud (sh planeeringualaga piirnevate maaüksuste omanikud) oleksid kaasatud õigeaegselt detailplaneeringu koostamisse.

5. Menetlusedokumentide osas ei ole MaRu-l võimalik seisukohta anda, sest neid ametile ei esitatud. Märkime ka, et arvamuse avaldamiseks oli esitatud osaliselt täitmata seletuskiri (täitmata peatükid: 6.2 Müra, vibratsioon ja insolatsioon; 10. Tehnovõrgud ja -rajatised; 11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud sotsiaalsele, majanduslikule-, kultuurilisele ja looduskeskkonnale; 11.2 Planeeringu elluviimiskava ja rakendamise võimalused). Palume tagada, et enne detailplaneeringu vastuvõtmist oleksid detailplaneeringu materjalid terviklikud ning kooskõlastatud kõigi asjaomaste asutustega.

Palume arvestada kirjas toodud märkustega ning esitada detailplaneering enne kehtestamist MaRu-le heakskiidu saamiseks. Detailplaneeringu materjalidele palume lisada kogu detailplaneeringu menetlust kajastav süstematiseeritud dokumentatsioon.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor

Tuuli Saar
56831592 tuuli.saar@maarium.ee