

**Ida-Viru maakond
Jõhvi vald Jõhvi linn**

JÕHVI LINNA NARVA MNT 133 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Töö nr: **82-0824**

Planeeringu koostamise
korraldaja: **Jõhvi Vallavalitsus**

Huutatud isikud: **Jõhvi Vallavalitsus
OÜ ILYWAY**

Planeerija: **Wesenberg OÜ
Kristi Jõemets
Kutsetunnistus nr 176297**

Rakvere 2026

DETAILPLANEERINGU SISUKORD**I SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus.....	4
2.2 Seos lähikümbruse detailplaneeringutega.....	4
2.3 Naaberkinnistud ja nende sihtotstarbed.....	5
2.4 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon.....	5
2.5 Detailplaneeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs.....	6
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS.....	6
3.1 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus.....	6
3.2 Arhitektuurinõuded.....	7
3.3 Jõhvi valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	8
3.5 Vastavus Ida-Viru maakonnaplaneeringule 2030+.....	11
3.4 Vastavus Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine” (maakonnaplaneeringu lisa 2).....	11
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	13
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud.....	13
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	14
4.3 Kattega alad.....	15
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	15
5.1 Haljastus ja heakorrasutus.....	15
5.2 Piirded.....	15
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	16
6.1 Keskkonnatingimused.....	16
6.2 Müra, vibratsioon ja insolatsioon.....	17
6.3 Radooniriski vähendamise võimalused.....	19
6.4 Jäätmekäitlus.....	20
7. TULEOHUTUS.....	20
7.1 Tuleohutusnõuded.....	20
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	22
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	22
8.1.1 Korrashoid.....	22
8.1.2 Elavus, valgustus ja vargused.....	23
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	23
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi või sundvalduse seadmise ettepanekud.....	23
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	23
10.1 Elektrivarustus.....	23
10.2 Välisvalgustus.....	24
10.3 Sidevarustus.....	24
10.4 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	26
10.5 Sademeteveed.....	28
10.6 Soojavarustus.....	28
11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	29

11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud sotsiaalsele-, majanduslikule-, kultuurilisele ja looduskeskkonnale.....	29
11.2 Planeeringu elluviimise kava ja rakendamise võimalused.....	30

II JOONISED

Joonis 1 – Situatsiooniskeem	1:4000
Joonis 2 – Olemasolev olukord	1:500
Joonis 3 – Põhijoonis	1:500
Joonis 4 – Tehnovõrgud	1:500

III ILLUSTRATSIOON

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Kooskõlastused

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Ida-Viru maakonnas Jõhvi vallas Jõhvi linnas asuva Narva mnt 133 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on Narva mnt 133 kinnistule ehitusõiguse määramine ühe kuue boksiga ridaelamu ja kahe abihoone püstitamiseks, samuti heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse ning tehnovõrkude asukoha määramine. Planeeritava ala suurus on ca 0,3 ha. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ ILYWAY.

1.1 Lähtematerjalid

- Jõhvi Vallavolikogu 25.07.2024 otsus nr 207;
- Jõhvi valla üldplaneering (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18. juuli 2013 määrusega nr 127);
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278, täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25);
- Narva mnt 133, 138 topo-geodeetiline mõõdistamine 1:500 (Ida-Viru GEO OÜ, töö nr 2893-04-24, 10.04.2024);
- Jõhvi linna Narva mnt 133 ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang;
- Jõhvi linnas Narva mnt 133 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürahinnang (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 26005381, 17.02.2026);
- Riigitee 1 Tallinn-Narva (E20) km 162,5-172,5 Jõhvi-Toila teelõigu eelprojekt (koostaja Skepast&Puhkim OÜ, projekti nr 20200055, 18.11.2022);
- Planeerimisseadus (PlanS);
- Ehitusseadustik (EhS);
- Tuleohutuse seadus (TuOS);
- Jäätmeseadus (JäätS);
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Eesti Projekteerimismid.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus

Detailplaneeringu ala asub Jõhvi linna idapoolses osas. Planeeritav ala hõlmab Narva mnt 133 maaüksust (katastritunnus 25101:001:0719, kinnistu registrioosa 17201450, pindala 2512 m², maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa) ja osaliselt sellega piirnevat Narva maantee L11 (katastritunnus 25101:001:0043, kinnistu registrioosa 131250, pindala 9173 m², maakasutuse sihtotstarve 100% transpordimaa) maaüksust (*joonis 1- Situatsiooniskeem*).

2.2 Seos lähiümbruse detailplaneeringutega

Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud:

- **Jõhvi linna Tallinn-Narva raudtee, Narva maantee, Rakvere tänav ja Jõhvi-Kose maantee vahelise maa-ala detailplaneering** (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 16.09.2010 otsusega nr 65);
- **Jõhvi linnas, Narva mnt 139 krundi detailplaneering** (kehtestatud Jõhvi Linnavolikogu 15.04.2004 otsusega);
- **Jõhvi linna Narva mnt 141, 143, 141A, 143A ja 141E vahelise maa-ala detailplaneering** (kehtestatud Jõhvi Linnavolikogu 14.02.2006 määrusega nr 17);
- **Jõhvi linnas soojatorustiku detailplaneering** (kehtestatud Jõhvi Vallavalitsuse 23.05.2023 korraldusega nr 1356);
- **Jõhvi linna Narva mnt 117 ja lähiala detailplaneering** (kehtestatud Jõhvi Vallavalitsuse 12.09.2023 korraldusega nr 1775);

Planeeringuala lähiümbruses on koostamisel **Jõhvi linna, Narva mnt 137, Narva mnt 139c, 1 Tallinn-Narva tee T6 kinnistute ning lähiala detailplaneering** (algatatud Jõhvi Vallavolikogu 20.06.2024 otsusega nr 204).

2.3 Naaberkindistud ja nende sihtotstarbed

Planeeringualast põhja pool asuvad Narva mnt 139 (25301:010:0035, pindala 12631 m², 70% veekogude maa ja 30% ärimaa) ja Narva mnt 139c (25101:001:0352, pindala 13546 m², 100% üldkasutatav maa) maaüksused. Ida pool asub 1 Tallinn-Narva tee T7 (25101:001:0290, pindala 8841 m², 100% transpordimaa) maaüksus. Lääne poole jääb Narva mnt 135 (25301:010:0041, pindala 1885 m², 100% elamumaa) maaüksus. Narva maanteest lõuna pool asuvad Narva mnt 132 (25301:010:0210, pindala 1173 m², 100% elamumaa), Narva maantee T15 (25301:010:0063, pindala 666 m², 100% transpordimaa), Narva mnt 134a (25301:010:0081, pindala 1019 m², 100% elamumaa) ja Narva mnt 136 (25301:010:0069, pindala 748 m², 100% elamumaa) maaüksused.

2.4 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon

Linnalise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2024. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist (Ida-Viru GEO OÜ, töö nr 2893-04-24, 10.04.2024) ja Maa- ja Ruumiameti geoportaalil olevatest andmetest.

Planeeringuala asub Jõhvi linna idaosas Narva maantee ja riigitee Tallinn-Narva vahelisel alal. Narva mnt 133 maaüksus on hoonestamata. Tegemist on lageda alaga ning kõrghaljastus puudub.

Narva mnt 133 maaüksus piirneb lõuna poolt Narva maanteega (kohalik tee nr 2510501). Tegemist on ca 7 m laiuse asfaltkattega tänavaga. Tegemist on ühe Jõhvi linna põhitänavatest, mille kaudu toimub linna sissesõit Narva poolt. Lähim bussipeatus asub läänepool, vahetult planeeringuala piiri ääres. Narva maanteest põhja pool on ca 3 m laiune jalgtee (tee nr 2510738), mis on tänavast eraldatud haljasribaga.

Maa-ala reljeef on suhteliselt tasane ja maaüksuse keskel on süvend. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 42,74 – 44,75 m (kõrgused EH2000 süsteemis) ning tänavapoolsel alal.

Narva mnt 133 piirneb põhjapoolt kraaviga. Planeeringualale ulatub Pühajõe (VEE1067000) kalda piiranguvöönd, mille ulatus on 200 meetrit veepiirist (põhikaardi järgest).

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad. Planeeringualal ei ole kattuvust maavarade registris arvelevõetud maavara varuga, ega arvele võtmata maavarade

leiukohtade, perspektiivalade ja levialadega. Samuti ei ole kattuvust kehtivate ja taotletavate mäeeraldistega, ega kehtivate ja taotletavate geoloogiliste uuringute uuringuruumidega.

Planeeringuala läbib kasutusest väljas olev reovee torustik. Narva maantee ääres paiknevad sidetrassid ja -õhuliin, madalpingekaabel ja tänavavalgustus. Planeeringuala idapoolses nurgas on sademetevee restkaev, mille kaudu on tänav sademeteveed juhitud Narva mnt 133 maaüksusele. Planeeringualast läänepool asub sademetevee torustik, mille kaudu juhatakse sademeteveed põhjapool asuvasse kraavi.

2.5 Detailplaneeringuala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs

Jõhvi linn on Ida-Viru maakonna keskus. Seisuga 01.01.2025 elab Jõhvi vallas 11 322 elanikku, kellest 9743 elab Jõhvi linnas.

Jõhvi linna on koondunud olulised teenused - kaubanduskeskused, kontserdimaja ja kino, toitlustusasutused, Politsei- ja Piirivalveamet ja Päästeamet, meditsiinasutused, töötukassa jne). Jõhvi linna territooriumil on üks lasteaed (kolme majaga), kaks põhikooli, riigigümnaasium. Jõhvis asub Ida-Virumaa Kutsehariduskeskuse üks õppekohtadest ning tehnoloogiakool Kood. Jõhvi linnast põhja pool, Kotinuka külas, on rajatud Jõhvi äri- ja logistikapark. Piirkonna olulisteks tööandjateks on ka linna idaosas asub Viru Vangla ja kaguosas asuv Viru Jalaväepataljon.

Valla arengukavas on toodud välja, et Jõhvi on osa Eesti ühest suurimast tööturupiirkonnast. Jõhvi pendelrände areaalis (mis ulatub kuni Iisaku, Sillamäe ja Kiviõlini) elab u 80 000 inimest. Töökohtade arv Jõhvis ületab tööealiste elanike arvu vallas.

Samas on arengukavas mainitud ka seda, et Jõhvi elamufond on vananenud ja individuaalelamute ehitamine ja rekonstrueerimine on elavnenud. Uute töökohtade koondumisel maakonnakeskusesse, tekib üha suurem vajadus kvaliteetsete elupindade järele. Jõhvi linnas on hoonetüüpidega valdavateks piirkonniti korterelamud ja ühepereelamud. Linna asustuse struktuuri iseloomustab tiheasustus kesklinna piirkonnas, kuhu on koondunud ka enamus teenindusasutustest. Korteralamuid paiknevad suuremate tänavate ääres - Hariduse ja Kaare tänav piirkonnas, Narva maantee, Rakvere, Jaama, Rahu jne tänavate ääres. Üksikelamute piirkonnad Narva maanteest ja Rakvere tänavast põhjapool ja endiste suvilaühistute alad raudteest lõunapool, linna kaguosas.

Planeeringualast põhjapoole jääb ärihoonete piirkond, kus asuvad kauplused Bauhof, Kodukolle, Pakendikeskus, Moller Auto, Tööriistamarket. Planeeringualast ida poola asuval Narva mnt 135 maaüksusel tegutseb puukool. Narva maanteest lõunapoole ja planeeringualast lääne pool asuvad elamukrundid, mis on hoonestatud valdavalt ühe- ja kahekorruseliste üksikelamutega.

Üldplaneeringu kohaselt on uute elamualade planeerimisel eelisjärjekorras need alad, kus on juba olemasolevaid elamuid ning toimiv ja piisava ressursiga taristuvõrk (ühendusteel, vesi, kanalisatsioon ja elektrivõrgud).

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed ja ehitusõigus

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritavale krundile ehitusõigus ühele kuue boksiga ridaelamule ja kahele abihoonele.

Krundid hoonestusala ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel*. *Põhijoonisel* on näidatud ka illustratiivsena hoone võimalik asukoht, mida on lubatud

projekteerimisel muuta, vastavalt seatud ehitusõigusele. Projekteerimise käigus tuleb määrata hoonete täpne asukoht krundil hoonestusala sees. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasle ning vastavalt määratud ehitusõigusele.

Olemasolevad katastriüksuse piire ei muudeta. Krundi pindala 2512 m², maakasutuse detailplaneeringu järgne sihtotstarve **100% ridaelamu maa (ER)** ja katastri sihtotstarve on 100% elamumaa (E).

Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kuni kolm hoonet (üks ridaelamu ja kaks abihoonet). Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 600 m². Ridaelamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit ning korruselisus kuni 2. Abihoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 5 m ning korruselisus 1. Lubatud maksimaalne täisehitus on 24%.

Hoonestuse suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikke maapealseid avatud terrasse jm õigusaktis (*Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused § 19*) nimetatud hoone osasid.

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada normatiivse parkimisvajadusega. Rajatiste rajamine lähemale kui 4 m krundipiirist on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.

3.2 Arhitektuurinõuded

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikkust ümbritsevasse keskkonda. Ehitised peavad olema teostuselt heatasemelised, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlikud inimesele, varale ega keskkonnale.

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlesega. Hoonete fassaadikateteks on sobivad looduslähedased materjalid nagu kivi, puit, betoon, krohv, klaas, vähesel määral metall jms. Imiteerivate materjalide (sh profileeritud pleki ja plastikvoodri) kasutamine korterelamute seinte välisviimistluses on keelatud. Toonid peavad olema soojad, pastelsed ja looduslikud.

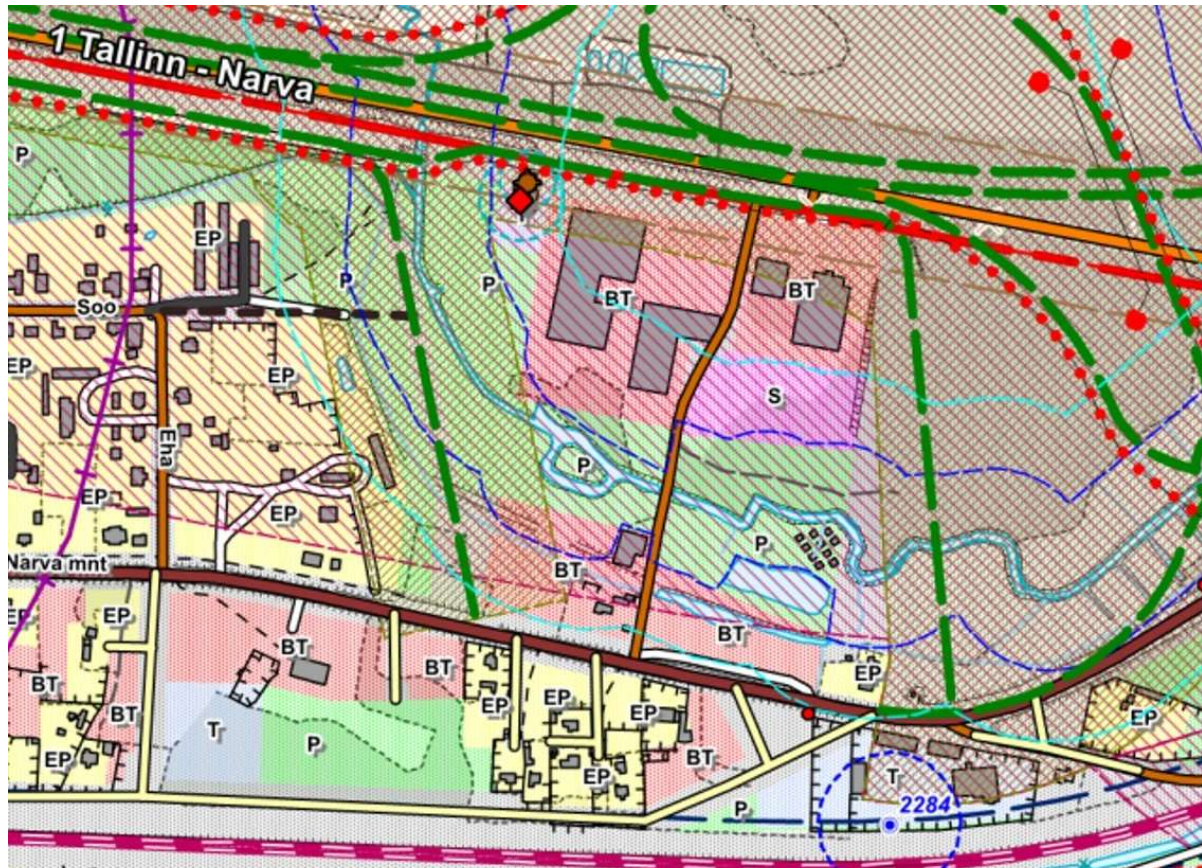
Materjalide ja värvitoonide valik peab sobima lähiümbruse hoonetega. Lubatud nii lamekatus kui ka viilkatus (kuni 45°). Katusekattena on lubatud plekk, katusekivi, rullmaterjalid jm kaasaegsed materjalid.

Projekteerimisel lähtuda keskkonnateadliku ja energiasäästu põhimõtetest, energiasäästliku hoone kontseptsioonist ja *ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“*. 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 sihiteadlik planeerimine).

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoolle määratud hoonestusala on keelatud. Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitistele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3.3 Jõhvi valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

Jõhvi valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127) kohaselt asub kinnistu tiheasustusosal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud **kaubandus-teenindus ja büroohoone maa (BT)** (*Joonis 1 Väljavõte Jõhvi valla üldplaneeringu maakasutusplaanist*).



TEHNILINE INFRASTRUKTUUR

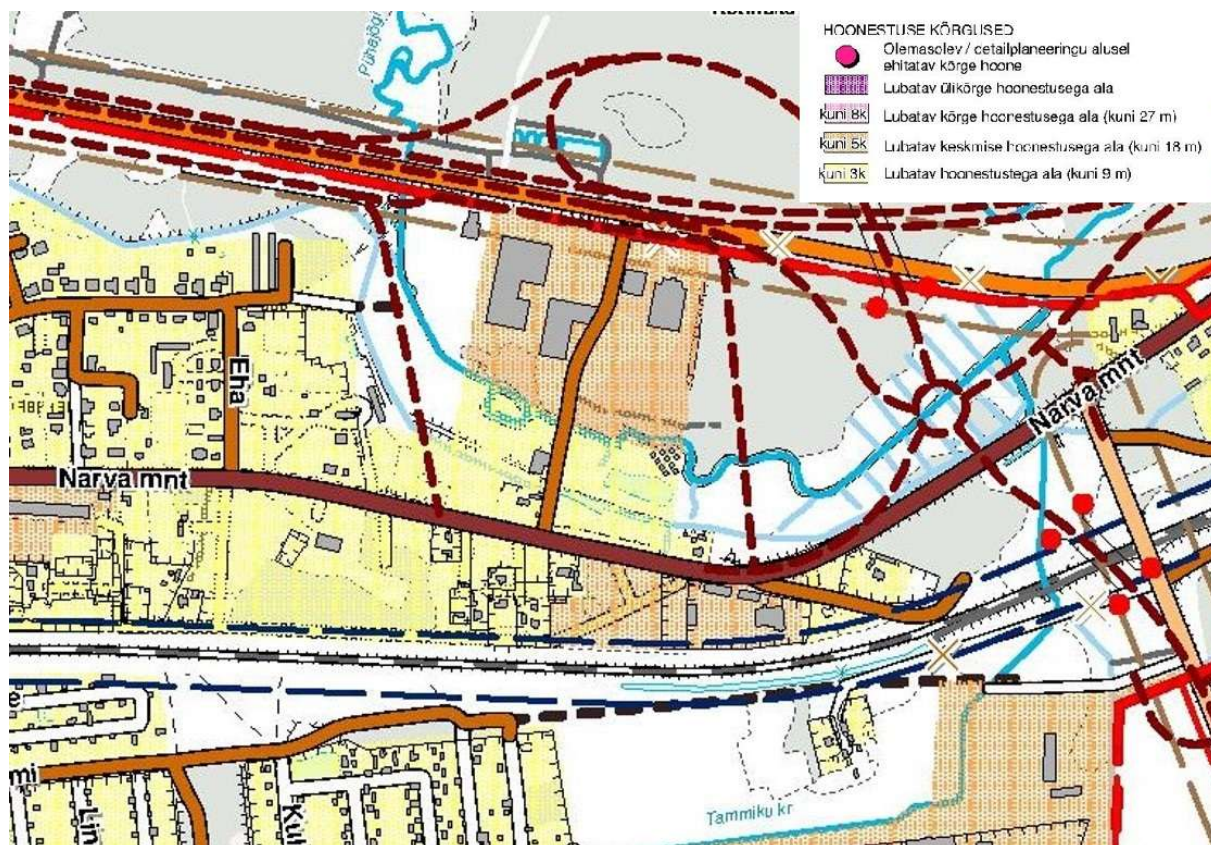
- Raudtee
- Perspektiivne raudtee
- Raudtee kaitsevöönd
- Põhimaantee numbriga
- Kõrval- / tugimaantee numbriga
- Maantee kaitsevöönd (olemasolev)
- Perspektiivne riigimaantee (MK TPL*)
- Perspektiivne MK TPL järgne trassikoridor**
- Perspektiivne riigimaantee kaitsevöönd (trassikoridor)
- Kohalik tee
- Olemasolev tee
- Suletav tänavalõik
- Perspektiivne tänav

MAAKASUTUS

- EP Pereelamu maa
- EK Korteralamu maa
- A Ühiskondlike ehitiste maa
- P Puhke-, virgestus- ja haljasalamaa
- S Segahoonestusala
- BT Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa
- T Tootmismaa
- TM Mäetööstusmaa
- R Riigikaitsemaa
- L Liiklusmaa
- K Kalmistumaa

Joonis 1 Väljavõte Jõhvi valla üldplaneeringu maakasutusplaanist

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal lubatavaks hoonestuse kõrguseks kuni 9 m ja kolm korrust (Joonis 2 Väljavõte Jõhvi valla üldplaneeringu hoonestuse kõrguste joonisest).



Joonis 2 Väljavõte Jõhvi valla üldplaneeringu hoonestuse kõrguste joonisest

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas kaubandus-teenindus ja büroohoone maast pereelamumaa (EP) juhtotstarbega maaks.

Riigiasutuste toomine Ida-Viru maakonnakeskusesse ning Tallinn-Narva maanteest põhjapoolle rajatud tööstus- ja ettevõtlusalade arendamine on toonud piirkonda mitmeid uusi töökohti. Järjest enam on tekkinud vajadus kvaliteetsete elupindade järele. Jõhvi arengukavas on toodud välja, et elamufond on vananenud. Üheks prioriteediks on peetud aga kvaliteetse elukeskkonna arendamist. Planeeringulahendus ei vasta küll maakasutuse osas Jõhvi valla üldplaneeringule, kuid on kooskõlas arengukavas seatud põhimõteteliste eesmärkidele elukeskkonna arendamise ja tiheasustusalade tihendamise osas. Üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtotstarve eeldab, et ala hoonestatakse ja võetakse aktiivsemasse kasutusse.

Hetkel on äriefunktsiooniga hoonestus kavandatud Tallinn-Narva maantee äärde. Narva maanteest lõunapoolle ja planeeringualast lääne pool asuvad elamukrundid, mis on hoonestatud valdavalt ühe- ja kahekorruseliste üksikelamutega. Elamumaa sihtotstarbe määramine Narva mnt 133 maaüksusele sobitub läbiümbuse maakasutusega ning mõjub piirkonna terviklikule ruumilahendusele positiivselt. Ridaelamu kavandamine sobib mahuliselt antud piirkonda ning lähtudes eeltoodust on üldplaneeringu muutmine põhjendatud. Detailplaneeringu algatamisel ja üldplaneeringu muutmisel on järgitud elukeskkonna parendamise põhimõte.

Üldplaneeringu kohaselt on pereelamu maal lubatud kuni kahekordsed elamud, milleks on: ühepere elamu, mitmepere elamu, sh ridaelamu, milleks on kolme või enama kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud kui kahekordne mitmepere elamu.

Üldplaneeringu kohaselt on määratud Jõhvi vallas elamumaa krundile suurusega 2000 kuni 4000 m² täisehitusprotsent mitte rohkem kui 20%. Üldplaneeringu kohaselt peab vähemalt 25% elamupiirkonna kogupindalast olema haljastatud. Detailplaneeringuga määratud ehitustingimuste seadmisel on arvestatud üldplaneeringust tulenevate tingimustega.

3.5. Vastavus Ida-Viru maakonnaplaneeringule 2030+

Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ kehtestati Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278 ning seda on täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25.

Maakonnaplaneeringuga on määratud maakonna ruumilise arengu eesmärgid ning seatud teemade põhiselt üldised kasutustingimused. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel.

Maakonnaplaneeringu keskuste võrgustiku jaotuse järgi on Ida-Virumaal maakondlikeks keskusteks Jõhvi, Kohtla-Järve, Sillamäe ja Narva. Nendesse linnadesse on koondunud töökohad ja haridusasutused, regionaalsed avaliku sektori pakutavad teenused ja mitmekülgsed erasektori pakutavad teenused. See on keskus, kuhu inimesed igapäevaselt, eelkõige töö- ja haridusalaselt, liiguvad. Toimepiirkond moodustub keskuslinnast ja selle valdavalt maalise asustusega tagamaast. Toimepiirkondade keskusteks on Ida-Virumaa puhul Jõhvi, Kohtla-Järve, Sillamäe, Narva (Narva-Jõesuuga) ja Kiviõli – kuhu toimub igapäevane pendelränne nii töökohtade kui teenuste tõttu ning kuhu on tagamaalt võimalik jõuda 30 minutiga.

Maakonnaplaneeringus on seatud ruumilise arengu põhimõtted linnalise asustuse aladel. Asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, eelistatakse tühjade maa-alade ja tühjalt seisvate hoonete kasutusele võtmist.

Detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringus toodud asustuse suunamise põhimõtetega ning vastab väljatoodud arengusuundmustega, mille kohasel on oluline linnalise struktuuri tihendamine ning elukeskkonna kvaliteedi parendamine.

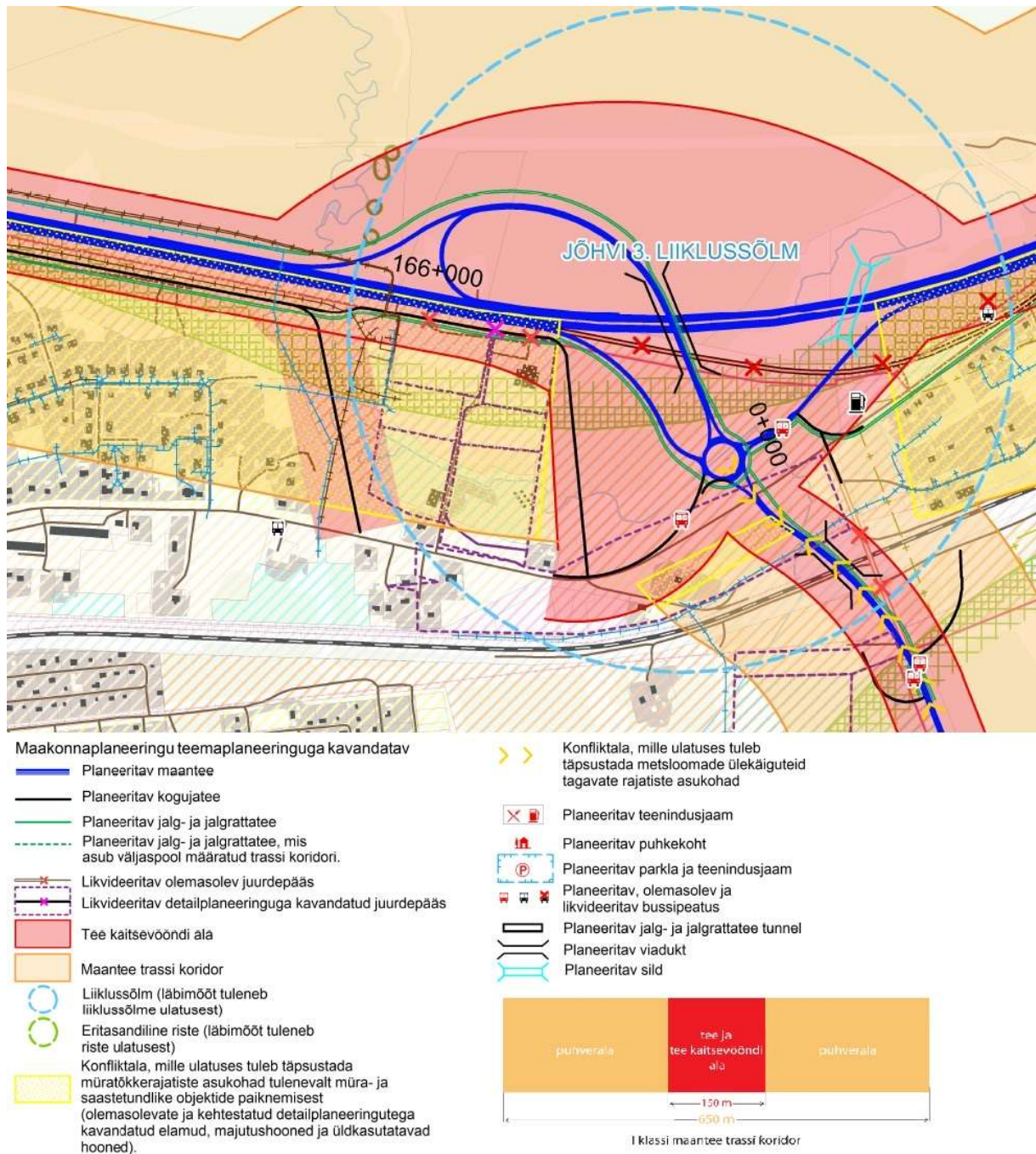
3.4 Vastavus Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine” (maakonnaplaneeringu lisa 2)

Planeeritav ala asub Ida-Viru maavanema 17.04.2013 korraldusega kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine“ trassikoridoris tee ja tee kaitsevööndiga kattuv alal (*Joonis 3 Väljavõtte Ida-Viru maakonna teemaplaneeringust*).

Teemaplaneeringu eesmärk on täpsustada Tallinn-Narva trassi asukohta ja viia see vastavusse I klassi maanteele esitatavatele nõuetele ning luua planeerimisseaduse kohane alus teeprojekti koostamiseks. Tallinn-Narva põhimaantee näol on tegemist riigi ühe olulise põhimaanteega, on liikumisvõimaluste parandamine ja kiire ühenduse tagamine regioonide vahel oluline ja vajalik riigi üldise arengu seisukohalt avalikust huvist lähtuvalt.

Planeeringuga on valitud I klassi maantee (põhimaantee) trassi koridori asukoht, mille laius I klassi maantee korral on 650 m. Teemaplaneeringu elluviimiseni võib jätkuda olemasolev maakasutus vastavalt senisele sihtotstarbele. Planeeringu kehtestamise järgselt tuleb tee ja teekaitsevööndi alas planeerimis- ja ehitustegevuse puhul arvestada maantee rajamisega

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“, mille lahendusega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.



Joonis 3 Väljavõte Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Narva mnt 133 maaüksus piirneb lõuna poolt Narva maanteega (kohalik tee nr 2510501). Tegemist on ca 7 m laiuse asfaltkattega tänavaga.

Planeeringu koostamisel on arvestatud Tallinn-Narva maantee Jõhvi-Toila lõigu eelprojektiga („Riigitee 1 Tallinn-Narva (E20) km 162,5-172,5 Jõhvi-Toila teelõigu eelprojekti koostamine“ Skepast&Puhkim OÜ) ja Transpordiameti 28.05.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/1613-4 väljastatud seisukohtadega. Planeeringu põhijoonisel on kajastatud Jõhvi-Toila 2+2 teeprojektiga kavandatud ristmiku ja tänava lahendus, mis asuvad planeeringualast lääne pool.

Juurdepäas planeeringualale on kavandatud Narva mnt 133 idapoolsest osast. Juurdepääsutee laius on ca 5,5 m. Ristmiku kavandamisel on arvestatud, et Narva mnt 135 maaüksuse juurdepäas toimub Biotiigi tänavalt (kohalik tee nr 2510541). Narva mnt 133 maaüksuse planeeringuga lisanduv liikluskoormus ei ole märkimisväärne ning ei avalda olulist mõju liikluse toimimisele. Peale teemaplaneeringu realiseerumisel, kui Narva Jõhvi-Toila 2+2 projektiga kavandatud tänava lõi ja ristmik on väljaehitatud ning ümberkaudsete teede liikluslahendus on muutunud, on võimalik Narva mnt 133 maaüksuse juurdepäas rajada krundi läänepoolsest küljest. Alternatiivse ristmiku projekteerimisel tuleb arvestada põhimaantee nr 1 (E20) Tallinn-Narva km 162,5 – 172,5 Jõhvi - Toila teelõigu eelprojektiga (Skepast&Puhkim OÜ, töö nr 2020-0055) kavandatud ristmiku ruumivajadusega. Alternatiivne juurdepäas on võimalik kavandada perspektiivse ristmiku pöörderaadiuse lõpust ca 10 m võrra põhjasuunas. Tuleb jälgida, et perspektiivne liiklussaar ei takistaks vasakpöört planeeringualalt välja.

Kõik riigitee kaitsevööndis või teemaplaneeringu trassikoridoris kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee trassikoridoris või kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

Planeeringuala jääb osaliselt Narva maantee tänava kaitsevööndisse, mille laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit (Ehitusseadustik § 71 lg 3). Teekaitsevöönd kehtestatakse tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras tee maaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Tee kaitsevööndis on keelatud:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraie;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Juurdepäas on näidatud *põhijoonisel* orienteeruva täpsusega. Projekteerimise käigus on lubatud juurdepääsutee asukohta, laiust ning katendit täpsustada.

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Planeeritava ridaelamu parkimine on lahendatud krundisisiselt. Eesti Vabariigi Standardist 843:2016 tuleneva elamute parkimisnormatiivi kohaselt on väike-elamute alal uue ridaelamu kavandamisel normatiivne parkimine 2 kohta korteri kohta. Detailplaneeringuga on

kavandatud igale boksile 2 parkimiskohta ja kokku 12 parkimiskohta. Planeeringu põhijoonisel on kajastatud illustratiivne parkimise lahendus ja parkimiskohtade paigutus.

Vastavalt *ehitusseadustikule* (§ 65¹) tuleb elamute puhul kõik parkimiskohad varustada juhtmetaristuga, et tagada parkimiskohtade omanikele võimalus paigaldada vajadusel elektriauto laadimispunkt. Projekteerimise staadiumis tuleb määrata elektriauto laadimispunktide asukohad ning tagada nende varustamine elektrienergiaga.

Narva maantee ääres on ca 3 m laiune asfaltkattega jalgtee (tee nr 2510738), mis on tänavast eraldatud haljasribaga. Planeeringualal vahetus läheduses asub bussipeatus.

Täpne parkimislahendus (sh liikumisskeem, jalgteede asukohad ja haljasalad) tuleb anda projekteerimisel, kui on teada täpne hoonestuse maht ja normatiividest tulenev parkimiskohtade arv.

4.3 Kattega alad

Planeeritud juurdepääsutee ja parkla on ettenähtud asfaltkattega. Parkimiskohtade katendina kasutada muru- või killustikukärge (või analoogset lahendust), et suurendada sademetevee loomulikku pinnasesse immutamist.

Täpne katendite lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Sademevee juhtimise planeeritud sademeveekanalisatsiooni peab tagama katendile projekteeritav kalle ja planeeritav sademeveetorustik, mille eesvooluks on planeeringualast põhjapool asuv kraav.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrastus

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal ning ehitise kasutamisel vastavalt *Jõhvi valla heakorraeskirjale*.

Peale ehitustegevust tuleb heakorrastada õuealad ning rajada täiendav haljastus. Üldplaneeringu kohaselt peab vähemalt 25% elamupiirkonna kogupindalast olema haljastatud. Soovitav on kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhalbastust ning heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheluse terve aasta vältel. Hoone lähedusse puude istutamisel tuleb arvestada, et võrad ei jää kasvades hoonetele lähemale kui pool võra läbimõõtu. Kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnovõrkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega. Vältida kitsaste mururibade tekitamist maja ja kõnnitee vahele.

Haljastuslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljatus tuleb rajada koos hoonete ehitamisega. Haljasalad peavad olema regulaarselt hooldatud ja heakorrastatud.

Maapinna tõstmise vajadus ja täpsem lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

5.2 Piirded

Piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,3 m. Piirded peavad olema läbipaistva konstruktsiooniga, materjalina kasutada metallvõrku või puitmaterjali. Piirdeaed on soovituslik liigendada hekiga. Heki kõrgus ei tohiks olla üle 1,3 m, sõidutee nähtavuskolmnurgas üle 0,4 m.

Ridaelamu bokside vahele võib kavanda kuni 1,0 m kõrgusega hekki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele (tulenevalt asjaõigussuadusest).

Piirete tüüp tuleb määrata projektiga.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“.*

Lähtudes *planeerimisseaduse § 142 lõikest 6* on üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel antud eelhinnang ja kaalutud keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5* sätestatud kriteeriumidest ning *§ 33 lõike 6* kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Jõhvi Vallavolikogu jättis detailplaneeringu algatamisel KSH algatamata.

Kavandatava tegevuse lähialal ei asu ühtegi looduskaitseala, looduskaitsealist üksikobjekti ega kaitsealuseid liike. Planeeringuala ei asu Natura 2000 võrgustiku alal ning Natura kaitsealad ei jää kinnistu mõjupiirkonda. Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ega põhjusta pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

6.1 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmekäitlused tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumat;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänavaja ja muus välivalgustuses kasutada võimalusel LED-valgusteid, päikeseenergial töötavat valgustust vms.

Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale elukeskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringuga kavandatakse uue hoonestuse rajamist, mille tõttu suureneb inimeste arv alal, kuid mis kokkuvõttes ei ületa piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet. Kavandatud ehitustegevusega ei kaasne olulist

keskkonnamõju alal ja lähiümbruses keskkonnatingimuste osas. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub.

6.2 Mära, vibratsioon ja insolatsioon

Planeeringuala külgneb Narva maanteega, mille puhul on tegemist on ühe Jõhvi linna põhitänavaga ja mille kaudu toimub linna sissesõit Narva poolt. Planeeringuala jääb perspektiivs E20/T1 Tallinn-Narva maantee trassikoridori 650 meetrisesse puhveralasse. Hoone projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jne) tuleb arvestada tuleb olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (mära, vibratsioon, õhusaaste).

Planeeringuga ei kavandata ehitist, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamist ja mürahinnangut ei koostata. *Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59* kohaselt tuleb müraallika valdajal tagada, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasel ületavat müra. Projekteerimisel tuleb arvestada tänava liiklusest põhjustatud häiringute ulatust (vastavalt *keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“*).

Planeeringualale planeeritakse müratundlikke hooneid, seega planeeringuala välisõhus levivad liiklusemüra tasemed ei tohi ületada *keskkonnaministri 16.12.2017 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) lisas 1* toodud asjakohase mürakategooria liiklusemüra normtasemeid.

Riigitee 1 Tallinn-Narva (E20) km 162,5-172,5 Jõhvi-Toila teelõigu eelprojekti raames Kajaja Acoustics OÜ poolt koostatud liiklusemüra hinnangu kohaselt jääb planeeringualal 2020. a liiklussageduste tingimustes liiklusemüra öisel ajal vahemikku 50-55 dB ja päeval ajal 55-60 dB. Detailplaneeringuga taotletakse maakasutuse sihtotstarve muutmist pereelamumaa juhtotstarbega maaks. Eelpool nimetatud liiklusemüra hinnangu järgi on planeeringualal ületatud liiklusemüra tasemed päeval ja öisel ajal ning tuleb planeerida leevendavaid meetmeid.

Planeeringu koostamisel on OÜ Hendrikson & Ko poolt viidud läbi mürahindamine. Eksperthinnangu koostamise eesmärk oli määrata Narva mnt 133 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu liiklusemüra tasemed ning vastavus kehtivatele nõuetele.

Mürahinnangus toodi välja, et peamiseks piirkonna mürasituatsiooni mõjutavaks teguriks on autoliiklus planeeringualaga külgnevatel tänavatel. Planeeringuala müraolukorra hindamisel arvestati ka raudtee (Tapa – Narva raudteelõik, mis jääb lõunasuunas ca 160 m kaugusele planeeritud hoonestusalast) ning perspektiivse Tallinn – Narva mnt 2+2 sõiduradade väljaehitamisega, millega kaasneb ka kogujateede ehitus, millest üks tee hakkab piirnema ka planeeritava alaga. Mürahinnangus analüüsiti olemasoleva ja perspektiivse (hinnanguliselt aasta 2048) olukorra auto- ja raudteeliiklusega kaasnevat mõju uuritava alal. Sealhulgas arvestati 2048. a liiklusproгноosi Tallinn-Narva mnt 2+2 sõiduradadega väljaehitamise korral, samuti ristuvate teede ja kogujateede liiklusproгноosi ning planeeringualaga lõunast piirneva Narva mnt liiklusproгноosi.

Mürahinnangu tulemused ja soovitused:

- Kavandatud hoone asukohas ja hoonete fassaadil esinev müratase vastab II kategooria alade liiklusemüra piirväärtuse nõuetele päeval ja öösel ning seda nii ehitusjärgses kui

ka perspektiivses olukorras: hoonete teepoolsetel külgedel on tagatud vastavalt 65 dB päeval ja 60 dB öösel ning hoovipoolsetel külgedel vastavalt 60 dB päeval ja 55 dB öösel;

- Kõrgeim müratase esineb planeeritava hoone Narva mnt poolsetel külgedel (ca 25 m kaugusel teest);
- Raudteeliiklus ei oma märkimisväärset mõju summaarse müraolukorra kujunemisel (160 m suurune vahemaa on piisavalt suur) ning normidele vastavuse hindamisel;
- Perspektiivne Tallinn-Narva tee (põhimaantee nr 1) jääb samuti piisavalt kaugemale (ca 300 m) ning ei oma märkimisväärset mõju planeeringuala müraolukorrale;
- Kavandatava kogujatee liikluskõormus on piisavalt väike ning ei too kaasa liikluse müra piirväärtuste ületamist planeeritava hoone juures.
- **Hoonete siseruumides head tingimuste tagamiseks tuleb müra suhtes tundliku funktsiooniga hoonete ja ruumide rajamisel järgida asjakohast heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit (hetkeseisuga on standardiks EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest), mille kohaselt:**
 - Kavandades eluruumide (elu- ja magamisruumid korteris) Ld 66-70 dB müratsoonis on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 45 dB, hoonete vaiksematel külgedel võib rakendada 5 dB võrra madalamaid nõudeid;
 - Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Tiheda liiklusega ning vastavalt ka kõrgema mürafooniga tänavate poolsetel külgedel (eelkõige Narva mnt poolne külg) on üldjuhul soovitatav maksimaalses mahus jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (trepikojad, koridorid, korterite puhul ka köök, wc, vannituba jm abiruumid). Eluruumide rajamisel on soovitatav magamisruumid võimalusel paigutada hoonete hoovipoolsele küljele, samas on asjakohaste heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel ning seetõttu ei ole mõistlik hoonestuse kavandamisel ka liiga rangeid piiranguid seada.

Vaadeldava piirkonna puhul on tegemist suhteliselt mürarikka alaga ning seda asjaolu tuleb arvestada elukoha valikul (linnakeskkonnas on liikluse müra esinemine sageli paratamatu). Samuti tuleb silmas pidada, et keskkonnamüra võib teatud määral mõjuda häirivalt ka juhul, kui müra piirväärtusele vastavad tingimused on tagatud. Tugevdatud helipidavusega kaasaegsetes eluruumides on siiski võimalik tagada head akustilised tingimused ning elukvaliteet. Samuti on planeeringuala siseselt võimalik ette näha headele tingimustele vastav hoovipoolne õueala.

Täiendavad tingimused:

- Tehnoseadmete paigutamisel ja mürarikaste tegevuste puhul jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale.
- Projekteerimisel arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.
- Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

- Planeeringualal võib esineda ehitusaegne müra ja vibratsioon. Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama *sotsiaalministri 01.10.2025 määruse nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“* lisas toodud piirväärtustele.
- Projekteerimisel tuleb arvestada *rahvatervishoiu seaduses ja selle rakendusaktides* toodud nõudeid. Peale detailplaneeringu realiseerimist ei ole oodata seniste müra ja vibratsioonitasemete suurenemist. Samuti ei teki planeeringualal soojuse ja kiirguse reostust.
- Planeeringualale kavandatavad hooned jäävad olemasolevatest üksikelamu krundist piisavalt kaugemale ega põhjusta seetõttu insolatsioonitingimuste halvenemist naaberelamutel. Projekteerimisel tuleb 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.

Planeeringualast põhjapool on koostamisel Jõhvi linna, Narva mnt 137, Narva mnt 139c, 1 Tallinn-Narva tee T6 kinnistute ning lähiala detailplaneering, millega kavandatakse reoveepumpla rajamist Narva mnt 137 maaüksusele. Kavandatav reoveepumpla jääb Narva mnt 133 maaüksusest ca 200 m põhja poole ja eelduste kohaselt ei ulatu reoveepumplast tulenevad müra- ega lõhna häiringud Narva mnt 133 maa-alani.

6.3 Radooniriski vähendamise võimalused

Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi andmetele tuginedes jääb Jõhvi vald kõrge radoonisisaldusega riskiklassi alale.

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, õhust raskem gaas. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke keldrita majade eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kavandatavate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandal.

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Vastavalt standardile *EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“* jaotatakse pinnaseõhu Rn-sisalduse alusel Eesti pinnas Rn-riski tasemelt madalaks ($< 10 \text{ kBq/m}^3$), normaalseks ($10\text{--}50 \text{ kBq/m}^3$), kõrgeks ($50\text{--}250 \text{ kBq/m}^3$) ja eriti kõrgeks ($> 250 \text{ kBq/m}^3$). Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeringuala normaalse radooniriski (Rn-riski tase $30\text{--}50 \text{ kBq/m}^3$) tasemega alal.

Radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Radooniohu täpsustamiseks planeeritaval alal tuleb enne hoone projekteerimist määrata täpne pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks vastavalt *EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“* ja *EVS*

840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” esitatud nõuetele.

6.4 Jäätmekäitlus

Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Jõhvi valla jäätmehoolduseeskirjale ja korraldatud jäätmeveo korrale (vastu võetud Jõhvi Vallavolikogu 14.09.2017 määrusega nr 128)*, mille täitmine on kohustuslik kõigile juriidilistele ja füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad Jõhvi valla haldusterritooriumil. Jäätmevaldaja on kohustatud koguma jäätmeid liigiti, käitlema või andma jäätmed üle jäätmevedajale. Jäätmemahuti peab olema terve, puhas, kinnine, veega pestav ning ei tohi põhjustada terviseohtu ega keskkonnareostust. Jäätmemahuti valdaja peab tagama selle korrrashoiu ja puhastamise.

Jäätmeid tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Eri jäätmeliikide kogumiseks tuleb kasutada eri värvi jäätmemahuteid: olmejäätmed - must, hall, roheline, biolagunevad jäätmed – pruun, paberi ja kartongi jäätmed – sinine, pakendijäätmed – kollane ja ohtlikud jäätmed – punane.

Mahuti asukoht peab olema valitud selliselt, et jäätmeveok pääseks takistamatult vähemalt 10 meetri kaugusele mahutist. Jäätmemahuti ei tohi olla paigutatud sõidu- või kõnniteele ega häirida muul viisil liiklust. Juurdepääsutee jäätmemahutile peab olema piisava kandevõimega ja tasane. Juurdepääsutee peab olema vähemalt 3,5 meetrit lai ja vaba kõrgus tee kohal peab olema vähemalt 4,5 meetrit. Juurdepääsutee peab olema puhastatud lumest ja jääst, tee kalle ei tohi ületada 10%.

Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja/-varjualusesse. Prügikonteinerite või jäätmemajade kasutamine ja täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus.

Jõhvi valla ohtlike jäätmete kogumispunkt asub Tolmet Eesti OÜ territooriumil aadressiga Kaasiku 30, Jõhvi küla.

Kruntidel ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada krundile ehitusjäätmete konteiner. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi, prügiurnid peavad sobima antud keskkonda. Prügikonteinerite asukoht tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutusseadus, siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Siseministri 18. veebruari 2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nii, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkiinnistutel asuvatest hoonetest) tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;
- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) pööningu igasse tuletõkkeseptsiooni olema sissepääs, kusjuures pööningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud juurdepääsutee kaudu. Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab vähemalt hoonestusalani olema rajatud vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Ridaelamute tulepüsivusklassiks on TP3. Ridaelamud liigituvad tuleohituse järgi I kasutusviisiga hooneteks (eluhooned). Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele, mille hoone tuletõkkeseptsiooni põlemiskoormus ei ületa 600 MJ/m^2 , on 10 l/s kolme tunni jooksul. Täpsemad tulekaitsenõuded ja ehitisesisese tuletõrjeveevärgi vajadus lahendatakse projekteerimise käigus lähtudes kehtivatest normidest. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”* ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

Tuletõrje veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Narva mnt 141a maaüksusel (JÕ165H) ja Eha tänav T1 maaüksusel (JÕ073H). Järve Biopuhastus OÜ andmetel, ei tagata hüdrandist JÕ165H vajalikku veevooluhulka 10 l/s (Keskkonnaabi OÜ hüdrandi tehnilise seisukorra kontrollimise akti 06.01.2021 nr 210106-1 alusel on kõnealuse hüdrandi mõõdetud veevooluhulk vaid 8 l/s). Lähim OÜ Järve Biopuhastus tuletõrjehüdrant JÕ073H, kust tagatakse vajalik veevooluhulk 10 l/s, asub planeeritava ehitise sissepääsust ca 330 m kaugusel."

Planeeritava ridaelamu välise tulekustutusvee tagamiseks on kavandatud Narva mnt 139a kinnistul asuva tiigiäärde kuivhüdrandi rajamine. Hüdrandi paigaldamisel tuleb lähtuda *siseministri 18. veebruari 2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”*. Vastavalt *määruse nr 10 § 6 lg 2* veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid; *lg 3* veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.



Joonis 4 Olemasolevad hüdrandid ja planeeritav kuivhüdrant. Alus: Maa- ja Ruumiamet, e-ehituse portaal

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitusel ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Planeeringu elluviimisel luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavaruum jm avaliku ruumi elemendid. Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on väiksem. Ehitamisel on soovitatav kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, prügikastid jms).

8.1.2 Elavus, valgustus ja vargused

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal. Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse ja videovalve olemasoluga. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada hoonete ja siseõue hea nähtavus ja valgustatus. Oluline on valgustada hoonete ümbrus (sissepääsud ja õueala), parkimisalad, avalikud alad ja juurdepääsuteed. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. See vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. Turvasüsteemide rajamine, territooriumi jälgimine (nt alarmid (signalisatsioon), videojäljimisüsteem, naabrivalve) ja territooriumi ööseks sulgemine vähendab varguste ja muude kuritegudega riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhinduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust. Kõikide planeeringualal (tänaval maa-aladel) paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid. Planeeringualal olevad kaitsevööndid on kajastatud *joonistel*.

9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi või sundvalduse seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituudi või sundvalduse seadmiseks krunte läbivatele tehnovõrkudele kaitsevööndi ulatuses.

Narva mnt 139a kinnisasjale tuleb seada kasutusõigus kuivhüdrandi avalikuks kasutamiseks.

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel.

10.1 Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 12.12.2024 väljastatud liitumistingimustele nr 486544.

Planeeritava krundi elektrivarustus on ettenähtud alajaamade Jõhvi nr 57:(Jõhvi) (aadressil Soo tn 69) ja Jõhvi nr 85:(Jõhvi) (aadressil Narva mnt 141a) baasil. Olemasolevatest alajaamadest tuleb projekteerida eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Krundi piirile on kavandatud 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati ööpäevaringselt vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist kuni rajatava hooneni on ettenähtud maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜle esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeringus on määratud elektrivõrgu servituudi vajadustega alad. Servituudi alad on määratud elektrivõrgu kaabelliinide (1 m äärmistest 0,4 kV kaabelliinidest) ja elektrikilbile (2 m rajatise seinast). Projekteerimise käigus määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

10.2 Välisvalgustus

Narva maantee ääres on olemasolev tänavavalgustus. Krundisisene hoone ja parkla valgustus lahendatakse projekteerimise käigus. Välisvalgustuses kasutada võimalusel energiat säästvaid lahendusi - LED-valgusteid, päikeseenergiaal töötavat valgustust vms.

Välisvalgustuse paigutamisel tuleks arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses eluhoonete ülemäärast valgustamist.

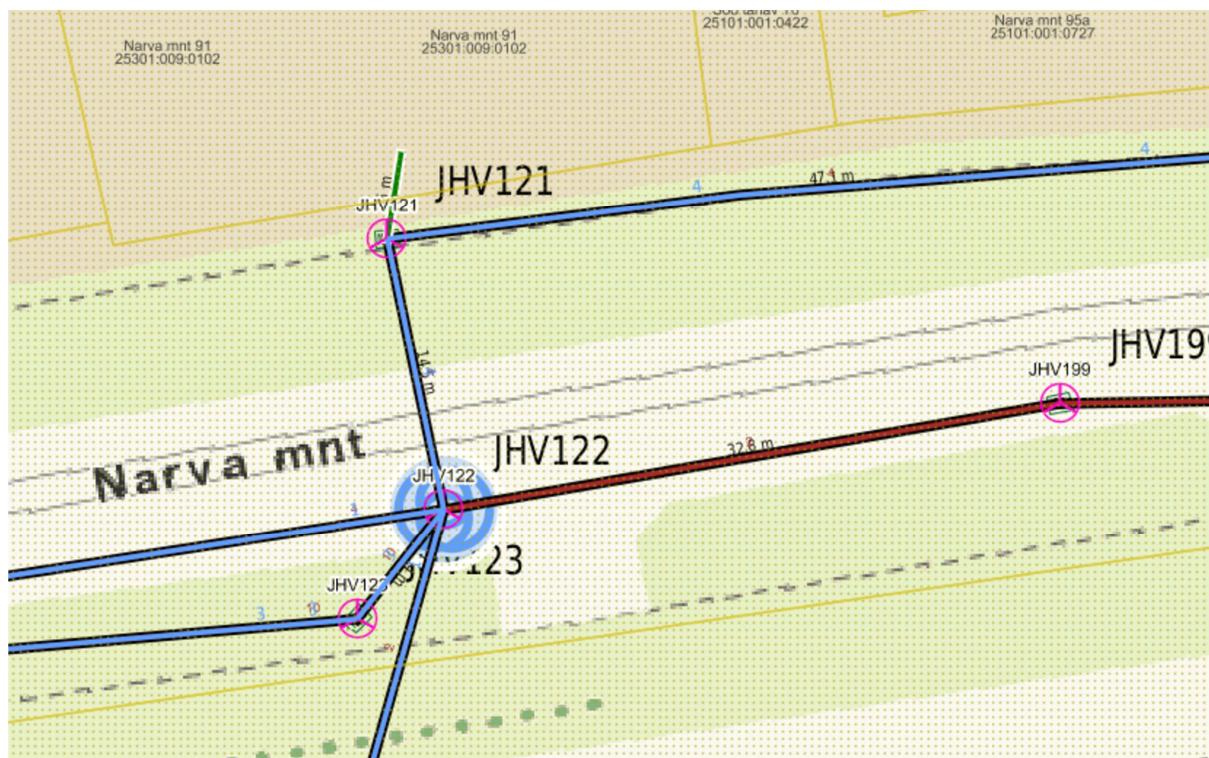
10.3 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 10.12.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39324990.

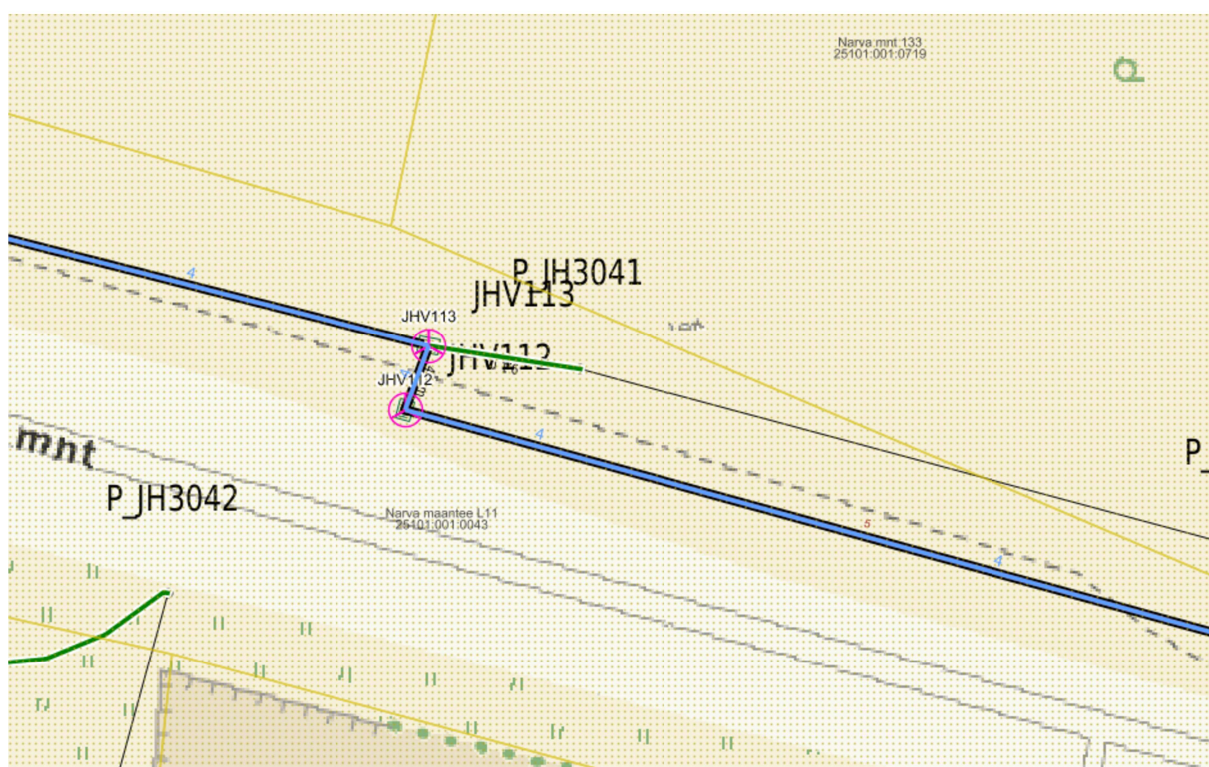
Planeeritava krundil Telia sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vajalik rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist kuni hoone sisevõrgu ühendus(jaotus) kohani. Tehniliste tingimuste kohaselt tuleb alates sidekaevust JHV122 paigaldada 24 kiuline optiline kaabel kuni sidekaevuni JHV113. Sidekaevu JHV113 tuleb paigaldada jätk ja jätku 1/32 splitter. Alates splitterist tuleb paigaldada 12 kiuline SM optiline kaabel igasse ridaelamu boksi või ühisesse tehnruumi.

Hoone sisevõrk lahendatakse projekteerimisel. Hoonesse paigaldada andmesidejaotla. Sisevõrk projekteerida jaotlast iga ridaelamu boksini. Sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230 V elektrivõrguga. Sisevõrgu projekteerimisel lähtuda *Telia juhiseist „Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades“*.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbril 5262792. Telia Eesti AS on tehnilistes tingimustes kinnitanud, et ei võta sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.



Joonis 5 Sidekaevu JHV122 skeem (väljavõte Telia Eesti AS tehnilistest tingimustest)



Joonis 6 Sidekaevu JHV113 skeem (väljavõte Telia Eesti AS tehnilistest tingimustest)

10.4 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala asub Pesulux OÜ ühisveevärgi teeninduspiirkonnas, kuid olemasolevas võrgus puuduvad vabad võimsused ühisveevärgiga liitumiseks. Lähim Järve Biopuhastus OÜ hallatav ühisveevärgi torustik asub planeeringualast ca 230 m kaugusel.

Planeeringuala veevarustuse lahendamiseks on kavandatud puurkaevu rajamine. Planeeritaval alal joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ nõuetele.

Kavandatava ridaelamu arvestuslik veevõtt jääb alla 10 m³ ööpäevas. Planeeritava puurkaevu hooldusala on 10 meetrit.

Veeseaduse § 154 lg 5 kohasel on hooldusalal põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:

- 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
- 2) karjatamine;
- 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- 4) maaparandussüsteemide rajamine;
- 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;
- 6) reoveesete kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
- 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- 8) kalmistu rajamine;
- 9) jäätmete käitlemine;
- 10) maavara kaevandamine.

Hooldusalal on keelatud ka sademevee pinnasesse juhtimine.

Puurkaevu rajamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määruses 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 kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ sätestatud nõudeid.

Planeeritava ala reoveekanalisatsioon on lahendatud vastavalt OÜ Järve Biopuhastus poolt 04.04.2024 väljastatud liitumistingimustele nr 2-9/3857.

Planeeringualal formeeruvad reoveed on planeeritud juhtida Narva maantee L11 asuvasse kanalisatsioonikaevu.

Narva mnt 133 kinnistu piirile (kuni 1 m väljapoole kinnistu piiri) tuleb paigaldada kanalisatsioonikaev. Kaevu lahendus (tüüp, läbimõõt, kõrgus, materjal jne) ja asukoht tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Vastavalt liitumistingimustele on lubatud reovee vooluhulk $Q_{\max. \ddot{o} \ddot{o} p} = 0,48 \text{ m}^3/\text{d}$.

Ühenduspunktini paigaldatava reoveetorustiku diameeter ja pikiprofiil määratleda projekteerimise käigus. Ühenduskaevu ega torustikku ei ole lubatud teha teisi kanalisatsiooniühendusi ilma OÜ-ga Järve Biopuhastus kooskõlastuseta.

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

Ühiskanalisatsiooni ei tohi 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.

Piirnäitajad ühiskanalisatsiooni juhitavale reoveele:

BHT 266 mg/l;

KHT 557 mg/l;

N_{üld} 58 mg/l;

P_{üld} 11 mg/l;

Heljum 299 mg/l;

Kloriidid 284 mg/l;

Sulfaadid 296 mg/l;

Sulfiidid 9 mg/l.

Reoveekanalisatsiooni paisutuskõrgus on kinnistu kanalisatsiooni ja ühiskanalisatsiooni liitumispunktis oleva kaevu kaanest 10 cm võrra kõrgem tase. Liitumine ühiskanalisatsiooniga ei tohi kahjustada olemasoleva ühiskanalisatsiooni nõuetekohast toimimist.

Reovee ärajuhtimise teenuse arvestus toimub joogivee mõõturi alusel. Veemõõdusõlm tuleb paigaldada vastavalt mõõteseadusele ja Jõhvi valla ÜVK eeskirjale.

Käesolevate liitumistingimuste alusel kohustub Liitumistingimuste Saaja teostama ehitusprojekti tööprojekti tasemel. Projekteerimisel tuleb arvestada OÜ Järve Biopuhastus poolt esitatavate nõuetega.

Peale projekti kooskõlastamist sõlmitakse liitumisleping. Ühiskanalisatsiooni jaoks projekteeritud ja ehitatud reoveetorustik tuleb anda üleandmise-vastuvõtmise aktiga OÜ-le Järve Biopuhastus. Ehitatud reoveetorustiku üleandmiseks OÜ-le Järve Biopuhastus tuleb esitada reoveetorustiku kohta täitedokumentatsioon ja kasutusluba ning ühiskanalisatsiooni talumiseks selle asukoha kinnistule (või kinnistutele) seada sundvaldus või isiklik kasutusõigus OÜ Järve Biopuhastus kasuks.

Kõik liitumisega (sh Narva mnt 133 kinnistu välise reoveetorustiku rajamisega kuni ühenduspunktini olemasoleva ühiskanalisatsiooniga) seotud kulud ja riskid (projekteerimine, ehitus, ehitus- ja kasutusload, isikliku kasutusõiguse seadmise lepingud, kooskõlastuste

hankimine jne) kannab liituja. Ehitustööde alustamisest tuleb teavitada OÜ Järve Biopuhastus ette minimaalselt 3 tööpäeva ning kutsuda kohale OÜ Järve Biopuhastus esindaja. Väljakutse aluseks on kirjalik tellimus (e-posti teel: gis@idavesi.ee).

Peale liitumist sõlmitakse Teenusleping.

10.5 Sademeteveed

Planeeringuala läänepoolse piiri ääres asub sademetevee torustik, mille kaudu juhitakse sademeteveed planeeringualast põhja pool asuvasse kraavi. Planeeritava juurdepääsu tee kohas on olemasolev restkaev, mille kaudu suunatakse sademetevesi tänavamaalt Narva mnt 133 krundile. Torustik tuleb ümberehitada ja juhtida sademetevesi planeeringualast põhjapool (Narva mnt 139 kinnistul) asuvasse kraavi.

Planeeritava krundi parkla ja hoone katuselt kogutud sademeteveed on planeeritud planeeringualast põhjapool asuvasse kraavi. Planeeringualast väljapool tuleb torustikule seada kasutusõigus. Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sademetevee täpne ärajuhtimine lahendatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoone täpne kuju ja paiknemine, katendite täpsed liigid, asukohad ja mahud ning trasside täpsed paiknemised ja kõrgused.

Kavandatavate platside ja teede sademetevee äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ega naaberkruntidele ei ole lubatud.

Suublasse juhitav sademevesi peab vastama *keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteaine sisalduse piirväärtused“* sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele.

10.6 Soojavarustus

Planeeringuala piirkonnas ei ole kaugküte välja ehitatud ja hetkel puudub võimalus soojatorustikuga liitumiseks.

Vastavalt GREN Viru AS 16.12.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele on võimalik planeeringuala liitumine Narva mnt 135 kinnistust ida poole projekteeritud soojustrassiga, kuid hetkel ei ole võrguettevõttel võimalik öelda, kas ja millal antud torustiku projekt realiseerub.

Kuni võimaluseni kaugküttevõrguga liitumiseks tuleb soojavarustus lahendada lokaalsete küttesüsteemidega. Võimalikud on soojuspumbad, elektriküte ja taastuvenergia lahendused (päikesepaneelid) või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

Peale soojatorustiku väljaehitamist on võimalik projekteerida Narva mnt 133 krundi liitumine, lähtudes GREN Viru AS tehnilistest tingimustest.

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida on lubatud täpsustada projekteerimise staadiumis, kui on teada täpsed hoone sisendite asukohad.

11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud sotsiaalsele-, majanduslikule-, kultuurilisele ja looduskeskkonnale

Jõhvi valla prioriteediks on olnud kvaliteetse elukeskkonna arendamine, sest olemasolev elamufond on vananenud. Planeeringulahendus ei vasta küll maakasutuse osas Jõhvi valla üldplaneeringule, kuid on kooskõlas arengukavas seatud põhimõttele eesmärkidele elukeskkonna arendamise, tiheasustusalade tihendamise osas. Olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju ühe kinnistu hoonestamisega ei ole ette näha.

Detailplaneeringu elluviimine muudab visuaalset maastikupilti, seda eelkõige elamu kavandamise tõttu praegu hoonestamata alale. Planeeringuala asukohta võib pidada visuaalselt sobivaks linnaruumi tihendamiseks. Planeeringu elluviimisel ala korrastatakse ja võetakse aktiivsesse ja eesmärgipärasesse kasutusse. Suureneb Jõhvi valla elanikkond, valla tulevad noored pered ja antud piirkonnas suureneb naabrivalve.

Hoone ehitamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal. Säästva arengu põhimõtetega kooskõlas olevaks saab pidada olemasolevate hoonestatud alade tihendamist ja laiendamist, et soosida kompaktse struktuuriga elumupiirkondade teket väljakujunenud infrastruktuuri baasil.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju.

Detailplaneeringuga kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too kaasa veetarbimist mahus, mis võiks mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju. Planeeringu elluviimisel ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ja põhjavee režiimile või kvaliteedile. Detailplaneeringuga kavandatava hoonestuse reoveed on võimalik suunata ühiskanalisatsiooni. Tegevusega kaasnevana ei ole oodata reoveetekke koguseid ega koostist, mis võiksid ületada piirkondliku reoveepuhasti vastuvõtuvõimet. Seega ei ole oodata reoveekäitlusest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Planeeringualal puuduvad elustiku jaoks olulised elupaigad või toitumisalad, seega ei avaldata planeeringu elluviimisega ka otsest olulist keskkonnamõju elustikule. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse või lõhnahäiringu tekkimist.

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel puuduvad planeeringualal ja naabruses kaitsealused mälestised ja planeeringu elluviimisel puudub mõju kultuuriväärtustele.

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi. Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariiolekordade esinemist.

11.2 Planeeringu elluviimise kava ja rakendamise võimalused

Kehtestatud detailplaneering on ehitusprojektide koostamise aluseks. Hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ette nähtud juurdepääsutee ja tehnovõrgud. Juurdepääs Narva maanteelt, parkla ning tehnovõrgud ehitatakse välja arendaja kulul. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub arendaja ja tehnovõrgu valdaja vaheliste kokkulepete alusel. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmivate lepingute alusel. Kohalikule omavalitsusele ei kaasne kulusid planeeringu elluviimisel.

Kõik riigitee kaitsevööndis või teemaplaneeringu trassikoridoris kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee trassikoridoris või kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks tuleb esitada OÜle Järve Biopuhastus liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping vastavalt võrguvaldaja poolsetele tingimustele.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohealt.