

Jõhvi

00. juuni 2026 nr 000

Jõhvi valla, Kohtla-Nõmme alevi, Jaama tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Detailplaneeringust huvitatud isik esitas 19.01.2026 taotluse Jõhvi valla, Kohtla-Nõmme alevi, Jaama tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringuala asub Kohtla-Nõmme alevi edelaosas, Eesti Kaevandusmuuseumi vahetus läheduses. Kinnistu piirneb Jaama tänavaga, olemasolev juurdepääs kinnistule puudub. Planeeritava ala suurus on ca 12 000 m² (planeeritava maa-ala skeem, lisa 1). Planeeringuala jääb altkaevandatud maa-alale (langetatud ala).

Planeeritav maa-ala hõlmab täielikult Jaama tn 35 (katastritunnus 32301:001:0012, maatulundusmaa 100%, pindala 6501.0 m²) ning osaliselt Jaama tänav (katastritunnus 32301:001:0110, transpordimaa 100%, pindala 18107.0 m²) ja Jaama tänav L1 (katastritunnus 80301:001:0140, transpordimaa 100%, pindala 3932.0 m²) kinnistuid.

Planeeritav maa-ala piirneb Kohtla metskond 133 (katastritunnus 32301:003:0086, maatulundusmaa 100%, pindala 124082.0 m²), Jaama tn 90a (katastritunnus 80301:001:0787, elamumaa 100%, pindala 14757.0 m²), Jaama tn 90 (katastritunnus 80301:001:0786, elamumaa 100%, pindala 4690.0 m²), Jaama tn 88 (katastritunnus 80301:001:0420, ärimaa 60%, üldkasutatav maa 40%, pindala 35901.0 m²), Jaama tn 100 (katastritunnus 80301:001:0138, ühiskondlike ehitiste maa 70%, ärimaa 30%, pindala 357946.0 m²), ja Jaama tn 102 (katastritunnus 25301:008:0114, transpordimaa 100%, pindala 5703.0 m²) kinnistutega.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine uute hoonete ehitamiseks, planeeringuala liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamine, haljastuse ja heakorralduse korraldamine, avalikult kasutatava tee kaitsevööndis ehitustegevuse teostamine.

Algatatava detailplaneeringuga kavandatakse Jaama tn 35 kinnistule mototuristide puhkeala rajamine, mis hõlmab kaasaegse taristuga matkaauto- ja telkimisplatse ning teenindushooneid. Juurdepääsutee kinnistule planeeritakse Jaama tänava poolt.

Algatav detailplaneering sisaldab Toila valla üldplaneeringu (kehtestatud Vallavolikogu 23. aprilli 2025 otsusega nr 88) muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu järgi on Jaama tn 35 sihtotstarve asulasisene metsa maa-ala (tiheasustusega alal paikneva metsamajanduslikuks tootmiseks kavandatud maa-ala) (M). Planeeringuga soovitakse Jaama tn 35 kinnistul muuta äri- ja teenindusettevõtete maaks (Ä).

Planeeringu algatamine tugineb Toila Vallavolikogu 27.11.2024 määrusega nr 44 kinnitatud arengukavale „Toila valla arengukava aastateks 2024 – 2030“. Vastavalt arengukavale on valla majanduskeskkond orienteeritud eelkõige turismisektorile, mistõttu on valla pingutused elukeskkonna arendamise kõrval suunatud külastus- ja sellest tuleneva ettevõtluskeskkonna arendamisele. Piirkonda suurimaks külastuskeskuseks on märgitud Eesti Kaevandusmuuseum Kohtla-Nõmmel.

Kavandatav üldplaneeringu muudatus on kooskõlas ka kehtiva Eesti Kaevandusmuuseumi detailplaneeringuga. 19.01.2006. a Kohtla-Nõmme Vallavolikogu määrusega nr 1 kehtestatud Kohtla-Nõmme valla, Kohtla Kaevanduspark-muuseumi ja selle lähiala detailplaneering, mille eesmärk on endise Kohtla kaevanduse, praeguse kaevanduspark-muuseumi ala maakasutuse korrastamine eesmärgiga kavandada alale atraktiivne vabaaja veetmise keskus/puhkeala, millega lõimuvad üksikud tootmis- ja ärifunktsioonid. Detailplaneeringu lähialal (väljaspool planeeringuala piiri), sealhulgas Jaama tn 35 kinnistul, pakuti välja kasutada ala Kaevanduspark-muuseumi perspektiivse teenindava taristuna, mis hõlmab autokaravanide parkimiskohti, telkimisalasid ja muid tugiteenuseid.

Turismisuuna arendamist Jaama tn 35 kinnistul toetab piirkonna unikaalne loodus, matkarajad, Aidu karjäär, veesportibaas jne. Jaama tn 35 asub riigitee ääres, mis tagab head ühendused piirkonna teiste teedega ja on matkaturistile seega hea asukoht. Läheduses puuduvad tiheasustuse elumupiirkonnad, mida kavandatav tegevus võiks häirida - lähim elamu asub u 80 m kaugusel.

Jaama tn 35 kinnistu kuulub suuremasse metsa maa-alale, mis eraldab Kohtla-Nõmme alevi elumupiirkonda endise kaevanduse territooriumist. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist tiheasustusega alal paikneva metsamajanduslikuks tootmiseks kavandatud maa-alaga. Praeguses on Jaama tn 35 kinnistul teostatud raietööd, kasvavad üksikud puud. Planeeritav tegevus kinnistul ei takista külgneva metsa maa-ala edasist toimimist.

Seega on üldplaneeringu muutev detailplaneering täielikus kooskõlas piirkonna strateegiliste eesmärkidega aidates kaasa ühtse turismiklasteri väljakujunemisele ning toetades otseselt valla majandusarengut ja turismipotentsiaali realiseerimist.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat täiendavat olulist negatiivset keskkonnamõju. Kavandatav tegevus on mõnede aspektide suhtes positiivse mõjuga, eriti valla ja Kohtla-Nõmme alevi arengu jaoks. Planeeritud ei ole tegevusi, millega kaasneksid täiendavad olulised keskkonnamõjud planeeringualast väljaspool (Jõhvi valla, Kohtla-Nõmme alevi, Jaama tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang lisa 2).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega ei ole planeeritud tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole näha ette antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta keskkonna vastupanuvõime ületamist;

- 4) detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskorralduse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- 5) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele;
- 6) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne soojuse, kiirguse, valgusreostusega seotud olulist negatiivset keskkonnamõju ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt on Jõhvi valla, Kohtla-Nõmme alevi, Jaama tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsuse eelnõu koos lisadega edastatud 00.00.2026 kirjaga nr 000 Keskkonnaametile, Maa- ja Ruumiametile, Terviseametile, Eesti Geoloogiateenistusele ja Transpordiametile seisukoha kujundamiseks.

Otsuse eelnõu koos lisadega on korrigeeritud vastavalt esitatud seisukohtadele ja märkustele.

Kõikidelt ametitelt ning Maa- ja Ruumiametist saabunud vastused ei sisaldanud informatsiooni, mis oleks takistuseks detailplaneeringu algatamisele.

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 142 lõike 1, lõike 2 keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2 ning lähtudes Jõhvi Vallavolikogu 30. juuni 2020 määruse nr 79 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamise Jõhvi vallas” § 2 punktist 2, vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Jõhvi valla, Kohtla-Nõmme alevi Jaama tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Jätta Jõhvi valla, Kohtla-Nõmme alevi, Jaama tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata.
3. Kinnitada Jõhvi valla, Kohtla-Nõmme alevi, Jaama tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 3).
4. Jõhvi valla, Kohtla-Nõmme alevi, Jaama tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise korraldaja on Jõhvi Vallavalitsus ja kehtestaja Jõhvi Vallavolikogu (aadress: Jõhvi linn, Kooli tn 2).
5. Jõhvi valla, Kohtla-Nõmme alevi, Jaama tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja KSH algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda 30 päeva jooksul alates otsuse jõustumisest Jõhvi valla kodulehel ja tööpäevadel Jõhvi Vallavalitsuse hoones aadressil Kooli tn 2, 41595 Jõhvi.
6. Teatada detailplaneeringu algatamisest:
 - 6.1 ajalehtedes Põhjarannik ning Jõhvi Teataja;
 - 6.2 Ametlikes Teadaannetes;
 - 6.3 Jõhvi Vallavalitsuse veebilehel;
 - 6.4 Maa- ja Ruumiametile;
 - 6.5 Koostöötegijatele ja puudutatud isikutele.
7. Otsus jõustub asjaosalistele teatavastegemisest.

Maris Toome
Volikogu esimees

Seletuskiri eelnõule „Jõhvi valla, Kohtla-Nõmme alevi, Jaama tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“

Seletuskiri on koostatud lähtuvalt Jõhvi Vallavolikogu töökorra § 18 lõikest 2.

1) Asja otsustamise vajalikkuse põhjendus.

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku teeb Jaama tn 35 kinnistu ühisomanik lähtuvalt huvist arendada hoonestamata Jaama tn 35 kinnistu karavanide/matkaautode platsi koos teenindavate hoonete ja rajatiste ehitamisega.

Algatatav detailplaneering sisaldab Toila valla üldplaneeringu (kehtestatud Vallavolikogu 23. aprilli 2025 otsusega nr 88) muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu järgi on Jaama tn 35 sihtotstarve asulasisene metsa maa-ala (tiheasustusega alal paikneva metsamajanduslikuks tootmiseks kavandatud maa-ala) (M). Planeeringuga soovitakse Jaama tn 35 kinnistut muuta äri- ja teenindusettevõtete maaks (Ä).

2) Kas ja milliseid valla õigusakte on vaja kehtetuks tunnistada või muuta õigusakti vastuvõtmisel.

Õigusakti vastuvõtmisega ei ole vaja õigusakte kehtetuks tunnistada.

3) Eelnõu vastuvõtmisega seotud ja kaasnevad majanduslike kulude arvestus ja finantseerimisallikad.

Kõik kaasnevad majanduslikud kulud kaetakse huvitatud isiku poolt.

4) Eelnõu rakendamisega kaasnevad mõjud.

Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Lähtudes algatatava detailplaneeringu eesmärgist, esitatud KSH eelhinnangust, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Eelnõu esitab valitsus, koostasid arhitekt Nelli Sameli ja keskkonnaspetsialist Svetlana Jürgens

Eelnõu vastuvõtmiseks on vajalik volikogu liikmete poolthäälteenus.