

JÕHVI VALLA, KOHTLA-NÕMME ALEVI, JAAMA TÄNAVA 35 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. ÜLDANDMED

- 1.1. Huvitatud isik:** Jaama tn 35 kinnistu ühisomanik
- 1.2. Asukoht:** Jõhvi vald, Kohtla-Nõmme alev, Jaama tn 35
- 1.3. Lähteseisukohtade kehtivus:** 3 aastat
- 1.4. Lähteseisukohtade koostamise alus:** planeerimisseadus
- 1.5 Detailplaneeringu koostaja** planeeringu koostaja peab vastama planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 sätestatud tingimustele.

2. PLANEERINGU EESMÄRK

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

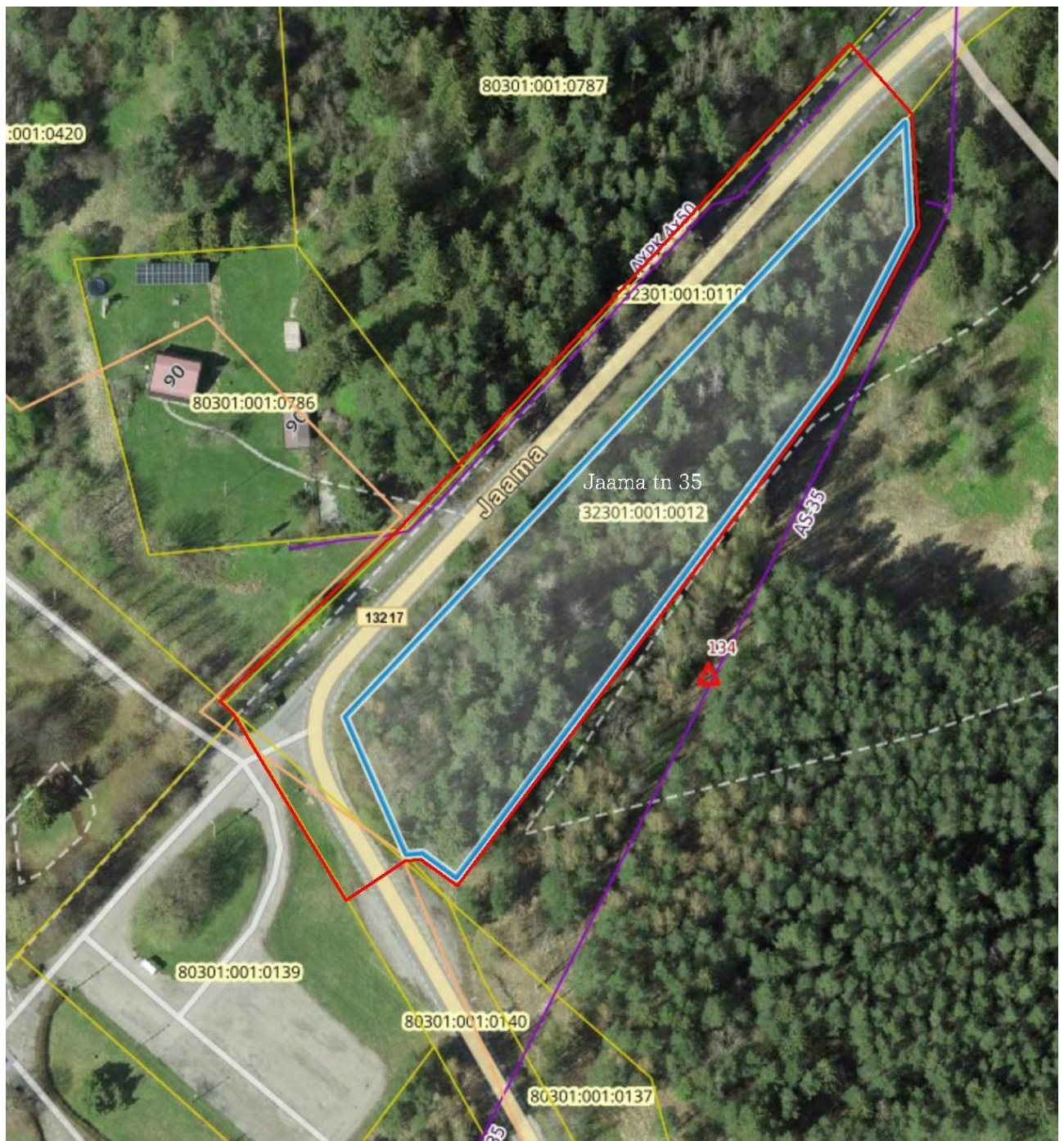
Algatatava detailplaneeringuga kavandatakse Jaama tn 35 kinnistule mototuristide puhkeala rajamine, mis hõlmab kaasaegse taristuga matkaaauto- ja telkimisplatse ning teenindushooneid. Juurdepääsutee kinnistule planeeritakse Jaama tänava poolt.

2.2. Koostatav 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).

2.3. Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded:

- 2.3.1. krundi hoonestusala määramine;
- 2.3.2. krundi ehitusõiguse määramine;
- 2.3.3. detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede asukoha määramine;
- 2.3.4. ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- 2.3.5. ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 2.3.6. liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 2.3.7. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 2.3.8. kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 2.3.9. servituutide seadmise vajaduse määramine;
- 2.3.10. müra-, vibratsiooni-, saasteriski ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 2.3.11. muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

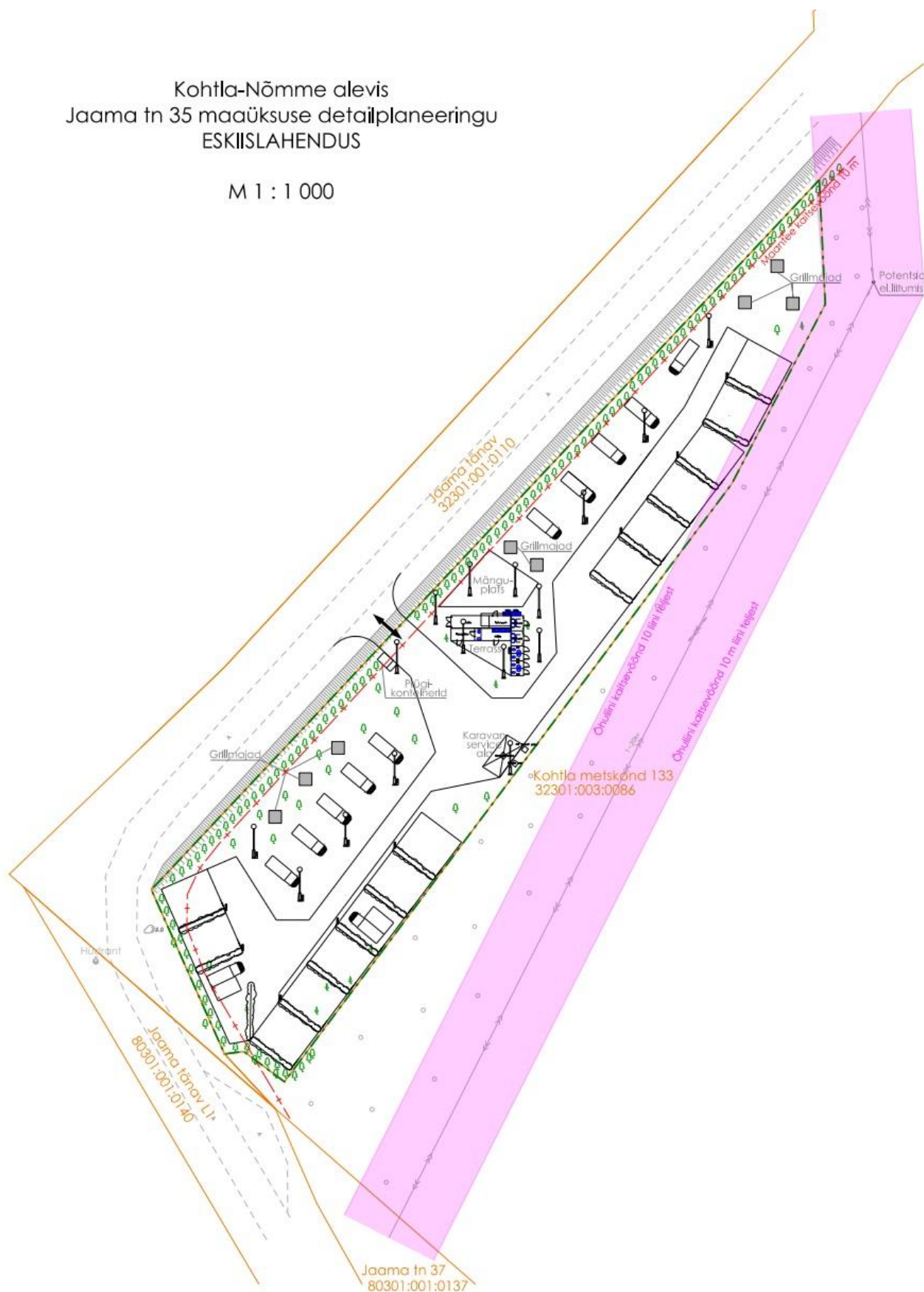
Planeeritava ala suurus on ca 12000 m²



Planeeritava maa-ala skeem

Kohtla-Nõmme alevis
Jaama tn 35 maaüksuse detailplaneeringu
ESKIISLAHENDUS

M 1 : 1 000



Kavandatava tegevuse skeem

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA ASJAOLUD

3.1. Toila valla üldplaneering (kehtestatud Toila Vallavolikogu 23. aprilli 2025 otsusega nr 88).

3.2. Lähiala detailplaneeringud:

Kohtla-Nõmme valla, Kohtla Kaevanduspark-muuseumi ja selle lähiala detailplaneering (kehtestatud Kohtla-Nõmme Vallavolikogu 19.01.2006. a määrusega nr 1).

3.3. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278).

3.4. Toila valla arengukava 2024-2030.

3.5. Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana.

3.6. Arvesse võtta Maa- ja Ruumiameti arvamus detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamine ja KSH mittealgatamise kohta (00.00.2026 nr):

3.7. Arvesse võtta Terviseameti arvamus detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamine ja KSH mittealgatamise kohta (00.00.2026 nr):

3.8. Arvesse võtta Transpordiameti arvamus detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamine ja KSH mittealgatamise kohta (00.00.2026 nr):

3.9. Arvesse võtta Keskkonnaameti arvamus detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamine ja KSH mittealgatamise kohta (00.00.2026 nr):

4. UURINGUTE VAJADUS

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.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringu maa-ala asub Kohtla-Nõmme alevi edelaosas, Eesti Kaevandusmuuseumi vahetus läheduses. Kinnistu piirneb Jaama tänavaga, olemasolev juurdepääs kinnistule puudub.

Jaama tn 35 kinnistu kuulub suuremasse metsa maa-alale, mis eraldab Kohtla-Nõmme alevi elamupiirkonda 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. Kinnistu on hoonestamata.

Planeeringuala jääb altkaevandatud maa-alale (langetatud ala).

5.2. Paneeritav 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.

5.3. Kitsendused: kõrvalmaantee nr 13217 Maidla - Kohtla-Nõmme - Kohtla tee; Elektrilevi OÜ-le kuuluv elektriõhuliin 1-20 kV. Planeeringuala jääb altkaevandatud maa-alale (langetatud ala).

6. ERINÕUDED, -TINGIMUSED JA PIIRANGUD PLANEERINGU KOOSTAMISEL

6.1. Esitada planeeritava ala ja lähiümbruse planeeritav liiklusskeem. Jaama tänavalt kohalikku sissesõidu kinnistule planeerimisel arvestada kahe-suunalise liikluskorraldusega, autokaravanide sissesõit ei tohi takistada tänaval toimuvat liiklust. Määrata kergliikluse taristu põhimõtted, sh ohutu ühenduse olemasoleva kergliiklusvõrgustikuga. Tagada Jama tänavale olemasoleva bussipeatuse häireteta toimimine.

6.2. Kirjeldada olemasolev olukord.

6.3. Määrata ehitusõigus, mis sisaldab:

6.3.1. planeeritava maa-ala kasutamise sihtotstarbeid;

6.3.2. hoonete suurimat lubatud arvu krundil;

6.3.3. hoonete suurimat lubatud ehitusalust pinda, näidates võimaliku hoonestatava ala täpse paiknemise krundil;

6.3.4. hoonete maksimaalset korruselisust;

6.3.5. 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. arhitektuursete piirangutena hoonete katuse tüüpe ja -kaldeid ning välisviimistluses kasutatavate materjalide loetelu, eelistades kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ehitusmaterjale ning keelates imiteerivate materjalide kasutamist;

6.4.3. 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; tuua minimaalsele kohustusliku haljastuse protsendi sees välja ka minimaalne kohustuslik kõrghaljastuse protsent. Ette näha haljastatud eraldusriba puhkeala ja Jaama tänav vahel.

6.8. Ligipääsetavus.

6.9. Tehnovõrgud:

6.9.1. esitada olemasoleva olukorra iseloomustus;

6.9.2. küsida planeeringuala teenindavate tehnovõrkude valdajalt lähtetingimused planeeringu koostamiseks;

6.9.3. Keelatud on keskkonda kahjustavad tehnovarustuse, sh küttesüsteemide, lahendused.

Lokaalse kanalisatsioonilahenduse asemel tuleb kaaluda liitumist Jaama tänavale (ca 400 m kaugusel) või Eesti Kaevandusmuuseumi maa-alal asuvatel kanalisatsioonitrassi lõiguga.

Näha ette elektriautode laadimistaristu;

6.9.4. Tehnovõrkude koondplaanil näidata ära kõik planeeritud tehnovõrgud (kaablid, torustikud ja liinid) koos vajalike liiniservituutide või kaitsevööndite äranäitamisega. Vajalikud võimsused esitada seletuskirjas;

6.9.5 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee ärajuhtimine. Planeeringuga mitte halvendada naaberladel vee ärajuhtimise võimalusi.

6.9.6. kooskõlastada detailplaneeringplaneeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega.

6.10. Kitsendused ja servituudid:

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

6.10.2. kanda tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid tehnovõrkude koondplaanile.

6.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt eesti Standardi CEN/TS 14383-2:2022 nõuetele.

6.12. Määrata planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

6.13. Detailplaneeringuga lahendada krundi heakord ning anda lahendus jäätmekäitluse (kogumine, sorteerimine, äravedu) kohta. Pideva asfaltkatte rajamine on keelatud.

6.14. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu alusel määrata keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

6.15. Planeeringu elluviimise peatükis tuua välja planeeringu realiseerimise etapid ja kohaliku omavalitsuse ja arendaja või huvitatud isiku kohustused planeeringu rakendamisel, vajalikud kokkulepped ja võimalused planeeringu realiseerumisel.

7. DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE KOOSTAMISE NÕUDED

7.1 Detailplaneeringu eskiislahendus esitada mahus, mis võimaldab hinnata kavandatava ruumimuudatuse sobivust ja mõju antud piirkonnas.

7.2 Detailplaneeringu graafilises osas esitada topo-geodeetilisel alusplaanil kavandatava hoonestuse ning teiste ruumiliste elementide ligikaudne paiknemine, peamised ehituslikud näitajad ning nende omavaheline vastasmõju antud piirkonnas.

7.3 Detailplaneeringu tekstilises osas esitada olemasoleva olukorra ja kavandatava ruumilise keskkonna muudatuse kirjeldus ning kavandatava sobivuse põhjendused.

7.4. Planeeringu koostamisel on nõutav vähemalt üks planeeringu eskiisi avalik arutelu.

8. KOOSTÖÖTEGIJAD

Keskkonnaamet, Päästeamet, Maa- ja Ruumiamet, Terviseamet, Transpordiamet.

9. KAASATAVAD:

Planeeringualal asuvate tehnovõrkude valdajad: Vekanor AS, Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ.

Planeeringuala piirinaabrid: Kohtla metskond 133 (32301:003:0086), Jaama tn 90a (80301:001:0787), Jaama tn 88 (80301:001:0420) kinnistute omanikud.

10. LÄHTESEISUKOHTADE MUUTMINE

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

11. KORRALDUSLIKUD KÜSIMUSED

1.1. Detailplaneeringu koostamisel juhinduda Maa- ja Ruumiameti poolt koostatud juhendist „Nõuandeid detailplaneeringute koostamiseks“ (<https://planeerimine.ee/docs/noustik/>).

11.2. Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja kasutada juhendit „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

11.3. Detailplaneering esitada ühes eksemplaris paberkandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina. Enne detailplaneeringu esitamist teha planeeringuandmete nõuetele vastavuse kontroll (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>).

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

12. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV OPTIMISTLIK AJAKAVA

Ajakava on ligikaudne ja kuulub töö käigus korrigeerimisele vastavalt tegelikule ajakulule. Planeeringulahenduse koostamiseks on jäetud 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
27.08.2026	algatamine volikogus. Otsuse lisad: KSH eelhinnang, lähteseisukohad
11.09.2026	algatamise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
sept 2026	hanke korraldamine planeeringu koostaja leidmiseks
okt - nov 2026	detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek
okt - nov 2026	detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste arutelu
nov 2026 - veebr 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)	
märts 2027	planeeringu esitamine vastuvõtmiseks (planeeringu kaust on valmis)
apr 2027	vastuvõtmine volikogus
apr - juuni 2027	vastuvõtmise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
juuni - juuli 2027	detailplaneeringu avalik väljapanek
(kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub täiendav arutelu; arvestada tuleb ka 10-päevase etteteatamisega)	
sept – okt 2027	planeeringu esitamine Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks (kuni 60 päeva-PlanS § 138 lg 3)
(kui ministri heakskiit laekub varem, on detailplaneeringu kehtestamine mõeldav varem; kui heakskiit võtab rohkem aega, võib vastavalt nihkuda ka kehtestamine)	
nov - dets 2027	kehtestamine volikogus
dets 2027 - jaan 2028	kehtestamise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
+ 30 päeva	vaidlustusaeg

Lähteseisukohtade koostaja:

Nelli Sameli
Jõhvi Vallavalitsuse arhitekt