**Jõhvi Vallavalitsus**

**Kooli 2, Jõhvi**

[***johvi@johvi.ee***](mailto:johvi@johvi.ee) ***,*** [***jekaterina.prudnikova@johvi.ee***](mailto:jekaterina.prudnikova@johvi.ee)

**Seisukoha esitajad: Maido Kalle**

**Aadress: Edise tee 48, Edise küla, Jõhvi vald**

**Margo Merirand**

**Aadress: Edise tee 47, Edise küla, Jõhvi vald**

**SEISUKOHT**

**Edise tee 49 detailplaneeringu kohta**

1. **Menetluse senine käik** 
   1. Jõhvi Vallavalitsus avaldanud teate M. Kalle ja M. Meriranna naaberkinnisasjal aadressil Edise tee 49, Edise küla, Jõhvi vald (edaspidi **Edise tee 49 kinnistu**) detailplaneeringu avalikust väljapanekust. Detailplaneering on algatatud Jõhvi Vallavalitsuse 28.04.2021. a korraldusega nr 3011 huvitatud isiku taotlusel. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Edise tee 49 kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamu- ja transpordimaaks, jagades kinnistu üheteistkümneks üksik- ja kaksikelamu ning üheks transpordimaa krundiks, kruntidele hoonestusala, ehitusõiguse, ehituslike tingimuste, juurdepääsude, tehnovõrkude ja -rajatiste ning haljastuse põhimõtete määramine.
   2. Teadaolevalt on sama eesmärgiga Edise tee 49 kinnistu detailplaneeringu algatatud 20.09.2012. a Jõhvi Vallavalitsuse korraldusega ja lõpetatud kinnistu omaniku soovil Jõhvi Vallavolikogu 15.04.2021. a otsusega nr 316.
   3. Edise tee 49 kinnistu detailplaneeringu avalik väljapanek kestab 15.08.2022. a – 29.08.2022. a, seega on käesolev seisukoht esitatud tähtaegselt.
2. **Seisukohtade põhjendused**
   1. Planeerimisseaduse **§ 128 lg 2 sätestab, et** detailplaneeringut ei algatata eelkõige juhul, kui:
3. algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga;
4. on ilmne, et algatatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik, eelkõige kui planeeringu koostamise korraldajal puudub võimalus detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste ehitamise kohustuse täitmiseks vajalike kulude kandmiseks ning detailplaneeringust huvitatud isik keeldub selliseid kulusid kandmast;
5. selleks on muu ülekaalukal avalikul huvil põhinev põhjus;
6. planeeringu elluviimisega kaasneks ebaproportsionaalne kolmanda isiku õiguste riive;
7. PlanS § 125 lg-s 5 sätestatud juhul. PlanS § 125 lg 5 sätestab, et kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:
8. ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
9. üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.
10. planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kanna.
    1. Allakirjutanud on seisukohal, et Edise tee 49 kinnistul detailplaneeringu kehtestamine, mis toob tulevikus kaasa ehituslubade väljastamise, reaalse ehitustegevuse ja piirkonda 22 uue majapidamise tekke, kahjustab tema õiguseid. Detailplaneeringu tulemina soovitakse väikesele maa-alale rajada 22 uut majapidamist, kuhu asub elama 80 – 100 inimest. Eelnev on esmane hinnang, sest arendaja on detailplaneeringu seletuskirjas (p 1.4, lk 6) selgelt välja toonud järgmise: „*Pereelamu maal on  
       lubatud kuni 2-korruselised elamud, milleks on ühepereelamu, mitmepereelamu (paarismaja, ridaelamu, mitme korteriga kaasomandis oleval kinnistul paiknev elamu) ning garaažid.“* Allakirjutanud järeldavad sellest, et kuna lubatud on ühesse majja ka enam kui 2 korteri rajamine, kujuneb eraldiseisvate omandite (majapidamiste) arv vahemikku 22-48 (kui ühte majja rajatakse 4 korteriomandit).
    2. Jõhvi valla üldplaneeringu järgi on kõnesolevas piirkonnas lubatud küll pereelamute ehitamine, kuid see ei ole arendaja poolt nõutud viisil põhjendatud ega lubatud.
    3. Edise tee 49 kinnistu suurus on 3,25 hektarit. Detailplaneering on algatatud 11 krundi moodustamiseks, kuid selles piirkonnas on soovituslik krundi suurus 5000 m² ja sellest lähtuvalt ei ole võimalik Edise tee 49 kinnistust 11 krunti moodustada. Põhjendused, miks vald peaks lähtuma krundi suuruse määratlemisel miinimumprintsiibist (ehk 2400 m²) ja eirama soovituslikku suurust, puuduvad. Lähtudes piirkonna eripärast, hoonestuslaadist ja hoonete paiknemisest üksteisest (mida tuleb üldplaneeringu järgi arvestada), ei ole kruntide moodustamine tegelikkuses alla 10 000 m² üleüldse mõistlik ega põhjendatud. Piirkonna hoonestuslaadist tuleneb omakorda elukeskkonna ja elukvaliteedi omadused ja eripärad, mis saavad Edise tee 49 kinnistul sisuliselt tiheda hoonestusega mikrorajooni rajamisega kahjustatud.
    4. Väikeelamute koondumine  väikesele maa-alale rikub kohalike elanike elukeskkonda ja elukvaliteeti. Detailplaneeringu järgi on võimalik igale kinnistule rajada mitmepereelamuid, mistõttu tekib piirkonda vähemalt mitukümmend majapidamist ehk elanikkond suureneb mitmekümnekordselt. Kuni 28.04.2021. a kestnud detailplaneerimise menetluses on Transpordiamet 16.07.13 nr 15-4/13-00237/140 kirjas selgitanud, et planeeringu realiseerimisest huvitatud isiku tegevus toob kaasa elukeskkonna taseme langemise.
    5. Jõhvi valla üldplaneeringu p 2.3.2.3 (lk 39) järgi soovitakse detailplaneeringut Järve-Edise-Peeri maastikule, mis on väärtuslik maastik. Ida-Viru maakonna teemaplaneeringuga „*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*“ on  
       kehtestatud väärtuslikud maastikud koos soovitustega maastike väärtuste säilitamiseks. Üheks piiranguks on vajadus ja kohustus säilitada maastiku avatavus. Kitsale maa-alale tihedalt 11 kahepereelamu ehk 22 majapidamise rajamine 100 elanikule ei ole nimetatud eritingimusega kooskõlas ja sulgeb maastiku, mitte ei säilita selle avatavust.
    6. Siiani külaelus hinnatud privaatsus ja rahu kaovad, see asendub suureneva olmemüra ja lärmiga. Praegu on võimalik nautida loodust ja päikeseloojangut, kuid hiljem tuleb taluda enam kui 22 majapidamisega kaasnevat elanike ja nende külaliste tekitatud liiklusmüra, nende kinnistute teenindamisega kaasuvat liiklusmüra (prügivedu, postivedu, teede lumest puhastamine jne), kinnistute kasutamise ja hooldamisega kaasuvat müra (mh pidude, muruniidukite müra). Lisaks tuleb taluda 22-le perele elamu ehitamisega kaasnevat suurt müra, prügi ja tolmu teadmata aja vältel, sest detailplaneeringu algatajal puudub nägemus kui kiiresti majad planeeritakse ehitada ja kes neid ehitama hakkab. Eelmise detailplaneeringu käigus ei teostatud võimaliku müra (sellega tegeleb Terviseamet) ja liiklusmõjude hindamist, olemasoleva olukorra kaardistamist ja uue olukorraga kaasuvate mõjude hindamist. Allakirjutanu on korduvalt rõhutanud, et detailplaneeringu jätkamise korral tuleb need uuringud kindlasti teostada. Tänaseks neid uuringuid tehtud ei ole.
    7. Detailplaneeringu järgi on kavas ühisveevärgi rajamine planeeritud 11-le kinnistule, kuid kanalisatsiooni ei rajata ja kehtiv Jõhvi valla ÜVK arendamise kava ei näe aastateks 2021-2032 ette ühiskanalisatsiooni rajamist Edise küla piirkonda. Detailplaneeringu järgi kavatsetakse rajada igale krundile kogumismahuti ehk väikesele maa-alale rajatakse 11 kogumismahutit 22-48 pere ehk enam kui 100 inimese jaoks. Tegemist on olulist keskkonnamõju omava tegevusega, mille kohta tuleb koostada hinnang, kuidas selline tegevus võib mõjutada pinnase- ja põhjavett. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 21 järgi tuleb anda kohalikul omavalitsusel põhistatud seisukoht, kas reovee ja setete käitlemine sellisel pinnasel ja piirkonnas omab olulist keskkonnamõju.Seda seisukohta Jõhvi vald ei ole andnud.
    8. Detailplaneeringu seletuskirjas (p 2.8.6) on märgitud: „*Planeeritud hoonete soojavarustuseks on lubatud liituda kaugküttega või kasutada küttesüsteeme nagu näiteks päikeseküte, maaküte, elektriküte.*“ Kui 11-le uuele kinnistule rajatakse maaküte ehk 11 uut kütteseadet, siis omab see keskkonnale olulist mõju, mis tuleb eraldiseisvalt hinnata (KeHJS § 6 lg 2 p 3). Seda hindamist ei ole teostatud. Kaugküttevõrgu rajamist sinna ei ole planeeritud, mis tähendab et tänaste energiahindade tõttu minnakse kõige soodsama valiku juurde ehk valitakse maaküte. Maakütte agregaati rajatakse kahel viisil – laotatakse pinnase alla või tehakse otse sügavatesse kihtidesse puurimine. Pinnase alla agregaadi laotamine 11-le majapidamisele ei ole võimalik, sest Edise tee 49 kinnistu suurus seda ei võimalda. Maakütte agregaadi puurimine sügavasse pinnasesse võib rikkuda põhjaveekihte.
    9. Varasemast kogemusest on teada, et p-s 2.5 kirjeldatu toob kaasa eramaade olmeprügi ja ehitusjääkidega risustamise ning eramaadel prügi ebaseadusliku ladustamise.
    10. Täielikult väär on detailplaneeringus (lk 9, p 2.11) esitatud väide, et kuritegevuse riski on võimalik maandada. Väikeelamute ja enam kui 80-100 uue elaniku koondumine  väikesele maa-alale rikub kohalike elanike elukvaliteeti samuti läbi selle, et asustuse tihedus väikesel tänaval sisuliselt suureneb mitmekümnekordselt ja järjest enam satub naaberkinnistutele kõrvalisi isikuid. Sellega kaasneb mitte ainult privaatsuse kadumine, vaid ka senise turvalisuse kadumine ja varguste risk. Lisaks tuleb teha naabritel suuri kulutusi oma kinnistute turvaliseks muutmiseks – aedade ehitamine kinnistute ümber, valveteenuste ostmine jne.
    11. Leiame, et kõnealuse tegevusega saab põllumajandusega tegelevate kodanike ja ettevõtete tegevus tugevalt häiritud, hakatakse  tallama põlde ja kahjustama põllukultuure (sõidetakse ATV-de, lumesaanide ja igasuguste muude tehniliste vahenditega). Kõrge mullaviljakusega põllumaadele hoonete ehitamise planeerimine kohaliku omavalitsuse poolt on vastutustundetu tegevus ning eirab oma seniste vallaelanike huve ja õiguseid. Arendaja, kes tavaliselt on väljas poolt, ei tunne kohalikku olustikku, huvitab vaid kasum.
    12. Kinnistu teise naabri- põllumajandusettevõtte hinnangul ei ole põhjendatud kõrge boniteediga maa muutmine elamumaaks. Mullastiku boniteet on 55 punkti, mis on valla üldplaneeringu p 2.1.9.1. järgi kõrge väärtusega põllumaa. Üldplaneeringus on kirjas järgnev: „*Samuti tuleb võtta kasutusele abinõud viljaka põllumajandusmaa kui ressursi taastamiseks ja säilitamiseks (nt vältida ehitamist viljakale põllumaale).* ***Väärtuslikel põllumaadel on sihtotstarbe muutmine üldplaneeringu muutmine.“***

**Seega on üheselt selge, et täna ei saa detailplaneeringut kehtestada ja maatulundusmaa sihtotstarbega maa sihtotstarvet elamumaaks muuta.**

* 1. Maaeluministeerium on koostanud Maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse, mille seletuskirja lk-l 55[[1]](#footnote-1) on sedastatud järgmist: “*Põhiseaduse § 5 sätestab, et Eesti loodusvarad ja loodusressursid on rahvuslik rikkus, mida tuleb kasutada säästlikult. Kahtlemata kuulub väärtuslik mullastik põhiseaduse § 5 mõistes Eesti loodusressursside hulka. Lisaks sätestab ka säästva arengu seadus väärtuslikud mullad taastumatuks loodusvaraks. Muldade olemasolu ja selle hea seisund on koos vee, õhu ja päikesepaistega ökosüsteemi toimimiseks ja meie eluks hädavajalik ning selle varud on piiratud. Sarnaselt naftale, põlevkivile või paljudele teistele maavaradele on muld taastumatu loodusvara, mis on aga inimkonna toitumise alus. Luues kitsendused keskmisest kõrgema viljakusega muldade kaitseks, tagame mullastiku säilimise, loodusliku tasakaalu ja võimaluse toiduga varustamiseks pikemas perspektiivis. Mullal on oluline roll kliimamuutuste, üleujutuste, maalihete ja põua reguleerijana. Peale ookeanide on muld suuruselt järgmine süsiniku talletaja meie planeedil: 75% maismaa süsinikust paikneb mullas. Muld reguleerib ja salvestab süsinikku orgaanilisel kujul, seega mõjutab iga maakasutuse muutus ka üldist kasvuhoonegaaside tasakaalu. On ilmne, et tegutsedes põhiseaduse §-s 5 sätestatud eesmärgi täitmise nimel võime põrkuda põhiseadusega kaitstud teiste õiguste ja vabadustega. Seetõttu on vältimatu, et avalike huvide (nt keskkonnakaitse või looduskeskkonna hüvedele üldrahvalik ligipääs) seisukohalt on olulise tähtsusega vara omaniku allutamine sellesuunalistele § 32 lg 2 kohaselt seadusega pandud piirangutele.“*
  2. Allakirjutanutele on teada, et Edise tee 49 kinnistu osas lõpetatud detailplaneeringu menetluses tekkisid raskused kavandatud kruntide varustamisega elutähtsate teenustega – vesi ja gaas. Vee-ettevõtja ja gaasiettevõtja ei pidanud sellises mahus kruntide jaoks taristu rajamist ja teenindamist tehniliselt võimalikuks või raskeks. M. Kalle ja M. Merirand on seisukohal, et Edise tee 49 detailplaneeringu tulemina tekib lisakoormus veetarbimisele ja veevõrgus on  ressursid piiratud. Samuti puudub veereserv. Sellise seisukoha on avaldanud piirkonna vee-ettevõtjaks kinnitatud OÜ Järve Biopuhastus oma 12.11.2012. a seisukohas. OÜ Järve Biopuhastus ei pea kanalisatsioonitrasside rajamist võimalikuks praegu ega lähima 10 aasta jooksul.
  3. Detailplaneeringu kehtestamist takistab ka asjaolu, et tegemist on altkaevandatud maaga ja sinna ehitamine on äärmiselt riskantne.[[2]](#footnote-2)
  4. Selgitama peab, et kuna piirkonnas on valdavalt põhja  ja lõuna tuuled, siis hakkab elukeskkonda kahjustama üheteistkümne kinnistu küttekolletest tulenev suits.
  5. Tuginedes eeltoodule on M. Kalle ja M.Merirand seisukohal, et:

1. 11 krundi moodustamiseks detailplaneeringu on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga, mille järgi ei ole soovituslik rajada alla 5000 m² suuruseid krunte. Tegelikkuses ei ole hoonestuslaadi, elukeskkonda ja elukvaliteeti arvestades põhjendatud krundite rajamine alla 10 000 m².
2. Vastavalt üldplaneeringule ei ole eriti väärtuslikule põllumaale ehitamine lubatud ja detailplaneeringu alal (mis on eriti väärtuslik põllumaa) ei ole maa sihtotstarbe „maatulundusmaa“ muutmine võimalik ilma üldplaneeringut muutmata.
3. Detailplaneeringust huvitatud isikutelt ei ole nõutud krediidiasutuse kinnitust või muud dokumentaalset tõendit selle kohta, et huvitatud isikud (kinnistu omanik, arendajad) omavad rahalisi vahendeid detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste ehitamise kohustuse täitmiseks vajalike kulude kandmiseks. Samuti puudub teave selle kohta, kas arendajal ja kinnistu omanikul on olemas piisavad vahendid planeeringu koostamise, tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks. Kontroll pidi PlanS § 128 mõtet ja eesmärki arvestades toimuma hiljemalt detailplaneeringu algatamise ajaks.

Hetkeseisuga ei ole sõlmitud mitte ühtegi lepingut arendaja ja valla vahel, mille järgi oleks arendajal kohustus finantseerida avalikes tehnovõrkude, -rajatiste ning teede ehitust. Olemasolevate materjalide järgi võib see jääda kohalike omavalitsuse ehk valla elanike ehk sh ka allakirjutanute kanda, millega kindlasti allakirjutanud nõus ei ole.

1. M. Kalle ja M.Merirand on seisukohal, et detailplaneeringut ei tohi kehtestada ega vastu võtta, sest see on vastuolus piirkonna elanike ehk avaliku huviga ja planeeringu elluviimisega kaasneks ebaproportsionaalne kolmanda isiku õiguste riive (PlanS § 128 lg 2 p 3, 4). Piirkonna elanike huvi senise hoonestuslaadi ja elukeskkonna säilimise vastu on ülekaalukas avalik huvi, millega tuleb arvestada. Uus detailplaneering sellega ei arvesta ja on sellega otseses vastuolus. Samuti saavad naabrite õigused ebaproportsionaalselt kahjustatud, kui senist hoonestuslaadi ja keskkonda arvestades rajatakse nende kõrvale 22 majapidamisega mikrorajoon (ei ole ju välistatud igale kinnistule kahepereelamu rajamine, mistõttu võib piirkonda tekkida 22 majapidamist) koos sellega kaasuvate negatiivsete mõjudega, mida on kirjeldatud eelpool.
2. Teostamata on mürahinnang ja hindamata oluline keskkonnamõju, mis kaasneb kui väikesele ja spetsiifilisele (pinnas ja selle alune) alale rajatakse minimaalselt 11 kogumismahutit 100 inimese reovee kogumiseks ja 11 kütteseadet.
   1. Allakirjutanud on esitanud 2022. a kevadel põhjaliku arvamuse detailplaneeringu kohta ja välja toonud argumendid, miks detailplaneeringu kehtestamine ei ole kooskõlas seadusega. Samuti on sõnastatud selgelt ja üheselt arusaadavalt M. Meriranna ja M. Kalle taotlus (vt viimane lause), mille järgi palutakse Edise tee 49 kinnistul algatatud detailplaneering lõpetada, jätta see vastu võtmata ja/või kehtestamata ja teha selle kohta vastav volikogu otsus. Tänaseni ei ole Jõhvi vald soovinud naabritega dialoogi astuda selleks, et evida planeerimisprotsessis kaasavat suhtumist. Vastupidi – vald on keeldunud naabritega mistahes suhtlusest ja neile selgituste andmisest. Juhul kui Jõhvi vald ei soovi naabritelt seisukohti saada ega nendele vastata ehk sisuliselt mitte täita naabrite kaasamise ja ärakuulamiskohustusi, siis saame neid põhjalikult arutada Rahandusministeeriumis vastavalt PlanS § 138 lg-le 1. Detailplaneering peab olema kooskõlas seadustega, sh planeerimisseadusega kõikides menetlusetappides. Seda, kas detailplaneeringu algatamine on olnud üleüldse seadusega kooskõlas, hinnatakse ka edasistes menetlusfaasides. Detailplaneeringu menetluses ei ole piisav valla poolt ühe lausega nentimine, et planeering on kooskõlas seadusega.
   2. Eelnevat kokku võttes jäävad Edise tee 49 detailplaneeringu ala naabrid seisukohale, et pooleliolev detailplaneering ei ole kooskõlas seadusega, sh planeerimisseadusega, tulevikus selle võimalik kehtestamine ei toimu seadusega kooskõlas ning seetõttu tuleks haldusmenetlus lõpetada viisil, et detailplaneering jäetakse kehtestamata.
   3. Tuginedes eeltoodule paluvad M. Kalle ja M.Merirand Jõhvi vallal lõpetada Edise tee 49 kinnistul algatatud detailplaneering ja teha selle kohta vastav volikogu otsus.
3. **KOKKUVÕTE**

* + 1. Kokkuvõtlikult leiavad puudutatud isikud, et Edise tee 49 detailplaneeringuga kaasneb märkimisväärne mõju naabritele ning sealsele keskkonnale, mis on aga tervikuna jäetud planeeringu koostamisel tähelepanuta. Planeeringus ei ole arvestatud kehtivast Jõhvi valla üldplaneeringust tulenevaid nõudeid. **Kõike eelnevat arvesse võttes leiavad puudutatud isikud, et Edise tee 49 detailplaneering tuleb jätta kehtestamata.**
    2. Lisaks märgivad puudutatud isikud, et antud detailplaneering on märkimisväärselt laiema avaliku huviga kui ainult Edise tee 49 krundiga piirnevad naaberkinnistu omanikud.

Lugupidamisega

*/digitaalselt allkirjastatud/ /digitaalselt allkirjastatud/*

Maido Kalle Margo Merirand

1. Eelnõu seletuskiri on kättesaadav: [↑](#footnote-ref-1)
2. <https://pohjarannik.postimees.ee/7492845/huvitis-kaevandamisega-rikutud-hoonete-omanikele-voib-kuundida-kuni-30-miljoni-euroni> [↑](#footnote-ref-2)