

JÕHVI LINNA NARVA MNT 133 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. ÜLDANDMED

- 1.1. Huvitatud isik:** Rinat Ivanov (Isikukood 39411292513)
- 1.2. Asukoht:** Jõhvi vald, Jõhvi linn, Narva mnt 133, Narva maantee L11, Narva maantee ja 1Tallinn-Narva tee T7 kinnistud
- 1.3. Lähteseisukohtade kehtivus:** 3 aastat
- 1.4. Lähteseisukohtade koostamise alus:** Planeerimisseadus
- 1.5 Detailplaneeringu koostaja** Wesenberg OÜ, registrikood 12865969

2. PLANEERINGU EESMÄRK, PLANEERITAVA ALA SUURUS, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA







2.1. Detailplaneeringu eesmärk on: planeeritaval alal ehitusõiguse määramine kuue boksiga ridaelamu ja 2. abihoone püstitamiseks. Parkimiskorralduse, juurdepääsude ja tehnovõrkude lahenduse koostamine ning vajalike piirangute ja servituutide vajaduse määramine.

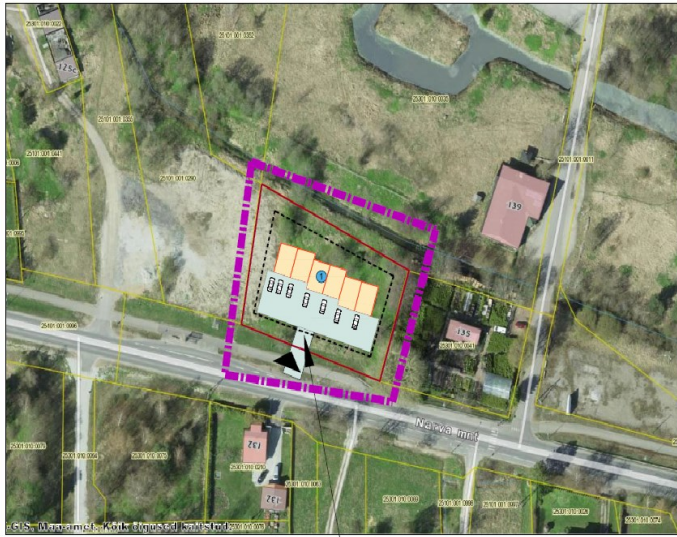
2.2. Planeeritava ala pindala: ca 0,3 ha.

2.3. Andmed planeeritava ala kohta: Detailplaneeringuala asukoht on Jõhvi vald, Jõhvi linn, Narva mnt 133. Planeeritaval alal kehtib Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013. a määrusega nr 127 kehtestatud valla üldplaneering, mille kohaselt detailplaneeringu ala on reserveeritud kaubandus-teenindus ja büroohoone jaoks. Detailplaneeringuga taotletakse maakasutuse sihtotstarve muutmist nimetatud kinnisasjal pereelamumaa (EP) juhtotstarbega jaoks. Koostatava detailplaneeringuga taotletakse Jõhvi valla üldplaneeringu muutmist.

Planeeritav maa-ala hõlmab maaüksust Narva mnt 133 (25101:001:0719), ärimaa 100%, pindala 2512 m²) ja osaliselt Narva maantee L11 (25101:001:0043, transpordimaa 100%) kinnistut. Planeeritava maa-ala suurus on 0,3 ha. Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub. Planeeritav ala piirneb põhjast Narva mnt 139 krundiga (25301:010:0035 pindala 12631 m² osalt ärimaa, valdavalt puhke- virgestus ja haljasalamaa, idast Narva mnt 135 krundiga (25301:010:0041) ärimaa, lõunast Narva maanteega (kohalik tee nr 2510501) ja läänest 1Tallinn-Narva tee T7 maaüksusega. Planeeritavale alale laieneb Pühajõe kaldapiiranguvöönd.



-  Planeeritava ala piir
-  Olemasoleva katastrirüksuse piir
-  Pl. krundi hoonestusala
-  Pl. ridaelamu soovituslik asukoht
-  Pl. sissesõidulee ja parkimiskohad/ parkimiskohtade arv (12kohta)
-  Pl. juurdepääs krundile



Sisepääs Narva mnt 133 kinnistule

EHTISÕIGUSE KOONDTABEL

Pl. number	Address	krundi kasutamine ehitistüüp	krundi pindala	hoonele lubatud suurim ehitisealune pind	hoonele lubatud suurim kloohtitusprotsent	lubatud hoonele arv	hoonele lubatud kõrgus/hoonealused	parkimis-kohtade arv
1	Narva mnt 133	100% EP; ER*	2512 m ²	502 m ²	20%	3**	8,5 m / 2 (ridaelamu), 5,0 m / 1 (abihoon)	12

* ER - RIDAELAMU MAA; EP - PEREELAMU MAA;

Planeeritava maa-ala skeem

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA ASJAOLUD

- 3.1. Jõhvi valla üldplaneering (kehtestatud 18.07.2013 Jõhvi Vallavolikogu otsusega nr 127).
- 3.2. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278).
- 3.3. Jõhvi valla arengukava 2025-2035.
- 3.4. Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana.
- 3.5. riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 3.6. Jõhvi Vallavolikogu 16.06.2016 määrusega nr 97 vastuvõetud „Üksikpuude raie loa andmise tingimused ja kord Jõhvi vallas“;
- 3.7. Arvesse võtta Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ning Keskkonnaameti arvamused detailplaneeringu algatamise ja KSH mittealgatamise kohta (11.06.2024 nr 14-3/2333-1; 08.05.2024 nr 7-1.3/112-11).
- 3.9. Arvestada, et planeeringualale rakenduvad keskkonnaministri 16.12.2017 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 välja toodud müra sihtväärtused.
- 3.10. Arvestada Narva mnt 133 detailplaneeringu KSH eelhinnangus esitatud märkustega.

4. ERINÕUDED

- 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.
- 4.3. Planeeringu koostamisel on nõutav vähemalt üks planeeringu eskiisi avalik arutelu.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Vaadeldav ala asub Jõhvi linnas, Tallinn-Narva maanteest lääne pool, Narva maantee ääres. Planeeringuala hõlmab Narva mnt 133 kinnistut ja osaliselt Narva maantee L11 ala.

5.2. Planeeritavale alale laieneb Pühajõe kaldapiiranguvöönd. Lähim olemasolev ühisveevärgi torustik, millega on võimalik liituda, asub Narva mnt 133 kinnistu piirist ca 250 m kaugusel, planeeritavas piirkonnas puudub olemasolev OÜ Järve Biopuhastus ühisveevärk.

6. NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

6.1. Esitada planeeritava ala ja lähiümbruse planeeritav liiklusskeem, arvestades linna ja elanike liikumisega.

6.2. Kirjeldada olemasolev olukord

6.3. Määrata ehitusõigus, mis sisaldab:

6.3.1. planeeritava maa-ala kasutamise sihtotstarbeid;

6.3.2. ehitiste suurimat lubatud arvu krundil;

6.3.3. ehitiste suurimat lubatud ehitusalust pinda.

6.3.4. ehitiste suurimat kõrgust meetrites, sidudes selle absoluutse kõrgusega;

6.4. Määrata ehitiste üldised asukohta- ja arhitektuurinõuded, mis sisaldavad:

6.4.1. ehitistevahelisi kujasid;

6.4.2. 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;

6.8. Pöörata tähelepanu kavandatava taristu arhitektuursele sobivusele;

6.9. Ligipääsetavus;

6.10. Tehnovõrgud:

6.10.1. esitada olemasoleva olukorra iseloomustus;

6.10.2. küsida planeeringuala teenindavate tehnovõrkude valdajatelt lähtetingimused planeeringu koostamiseks;

6.10.3. lahendada tehnovarustus koos uute tehnovõrkude torustikega;

6.10.4. kooskõlastada detailplaneeringplaneeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega.

6.11. Kitsendused ja servituudid:

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

6.11.2. kanda tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid tehnovõrkude koondplaanile.

6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt eesti Standardi EVS 809-1:2002 nõuetele.

6.13. Määrata planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

6.14. Majanduslikud võimalused ja kruntide ümberkorraldamisega seotud planeeringu elluviimiseks lahendada planeeringu elluviimise peatükis, kus näha ette vajalikud kokkulepped ja võimalused planeeringu realiseerumisel.

6.15. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu alusel määrata keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

6.16. Planeeringu elluviimise peatükis tuua välja planeeringu realiseerimise etapid ja kohaliku omavalitsuse ja arendaja kohustused planeeringu rakendamisel.

6.17. Täiendavaid uuringuid planeeringualale ei kavandata

7. KOOSTÖÖTEGIJAD

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

8. KAASATAVAD:

Järve Biopuhastus, Dratsena OÜ, Elektrilevi ja Telia.

9. LÄHTESEISUKOHTADE MUUTMINE

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

10. KORRALDUSLIKUD KÜSIMUSED

Detailplaneeringu koostamisel juhendada Rahandusministeeriumi poolt koostatud juhendist „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ (<https://planeerimine.ee/dp-noustik/>).

Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/122102019001?leiaKehtiv>) ja kasutada juhendit „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

Detailplaneering esitada ühes eksemplaris paber kandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina. Detailplaneering esitada planeeringute andmekogusse (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>) sobivas vormingus. Enne detailplaneeringu esitamist teha planeeringuandmete nõuetele vastavuse kontroll (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>).

Palume arvestada asjaoluga, et vastavalt seadusandluse arengule ja vormistusnõuete täiendamisele võivad järgmist vajavad vormistamis- ja esitamisenõuded muuta. Järgida kehtivaid nõudeid.

11. 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
märts, aprill 2025	planeeringu lähteseisukohtade koostamine, nende kohta ettepanekute küsimine ja lähteseisukohtade kinnitamine volikogus
30.06.2025	detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiisi avalik väljapanek
juuli 2025	detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste arutelu
sept- okt 2025	planeeringu lahenduse koostamine ja kooskõlastamine
(planeeringu koostamiseks kuluva aja lisandumisel, kooskõlastuste sujumisega seotud asjaoludel või korduvkooskõlastamise vajaduse korral võib etapi läbiviimiseks vajalik aeg pikendada)	
veebr 2026	planeeringu esitamine vastuvõtmiseks (planeeringu kaust on valmis)
märts 2026	vastuvõtmine volikogus
märts-apr 2026	vastuvõtmise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
märts-apr 2026	detailplaneeringu avalik väljapanek
(kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub täiendav arutelu; arvestada tuleb ka 10-päevase etteteatamisega)	
mai 2026	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)	
juuni-juuli 2026	kehtestamine volikogus
juuli 2026	kehtestamise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
+ 30 päeva	vaidlustusaeg

Lähteseisukohtade koostaja:

Tiit Toos
planeerimisspetsialist