

**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
Huvitatud isikud:	Jõhvi Vallavalitsus OÜ ILYWAY
Planeerija:	Wesenberg OÜ Kristi Jõemets Kutsetunnistus nr 176297

Rakvere 2025

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 üldisloomustus	4
2.2 Seos lähikümbruse detailplaneeringutega	4
2.3 Naaberkinnistud ja nende sihtotstarbed.....	5
2.4 Olemasolev looduslik ja ehituslik situatsioon.....	5
2.5 Detailplaneeringu ala 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+	9
3.4 Vastavus Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine” (maakonnaplaneeringu lisa 2) 10	
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	11
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud	11
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	12
4.3 Kattega alad.....	13
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	13
5.1 Haljastus ja heakorraldus.....	13
5.2 Piirded	13
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS	14
6.1 Keskkonnatingimused	14
6.2 Müra, vibratsioon ja insolatsioon	15
6.3 Radooniriski vähendamise võimalused	15
6.4 Jäätmekäitlus	15
7. TULEOHUTUS	16
7.1 Tuleohutusnõuded	16
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE	17
8.1 Strategia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	17
8.1.1 Korrashoid.....	17
8.1.2 Elavus, valgustus ja vargused	18
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID	18
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi või sundvalduse seadmise ettepanekud.....	18
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED	18
10.1 Elektrivarustus.....	19
10.2 Välisvalgustus	19
10.3 Sidevarustus	19
10.4 Veevarustus ja kanalisatsioon	19
10.5 Sademeteveed.....	19
10.6 Soojavarustus	19
11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	19
11.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud sotsiaalsele-, majanduslikule-, kultuurilisele ja looduskeskkonnale	19
11.2 Planeeringu elluviimise kava ja rakendamise võimalused	19

II JOONISED

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

III LISAD JA MENETLUSDOKUMENDID

Illustratsioon

Tehnilised tingimused

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 0m3 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 eelhindang;
- 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 üldiseloostus

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 registriosa 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 Naaberkinistud 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-ameti geoportaalis 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.

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 juhitakse sademeteveed põhjapool asuvasse kraavi.

2.5 Detailplaneeringu ala 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 hoonetüüpina valdavateks piirkonniti korterelamud ja ühepereelamud. Linna asustuse struktuuri iseloomustab tiheasustus kesklinna piirkonnas, kuhu on koondunud ka enamus teenindusasutustest. Korterelamuid paiknevad suuremate tänavate ääres - Hariduse ja Kaare tänava 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 (ühendusteed, 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.

Krundi 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 hoonestusalasse 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% elumumaa (E).

Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kuni kolm hoonet (üks ridaelamu ja kaks abihoonet). Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 500 m². Ridaelamu maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8,5 meetrit ning korruselisus kuni 2. Abihoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 5 m ning korruselisus 1. Lubatud maksimaalne täisehitus on 20%.

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 fassaadikäsitlusega. 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.

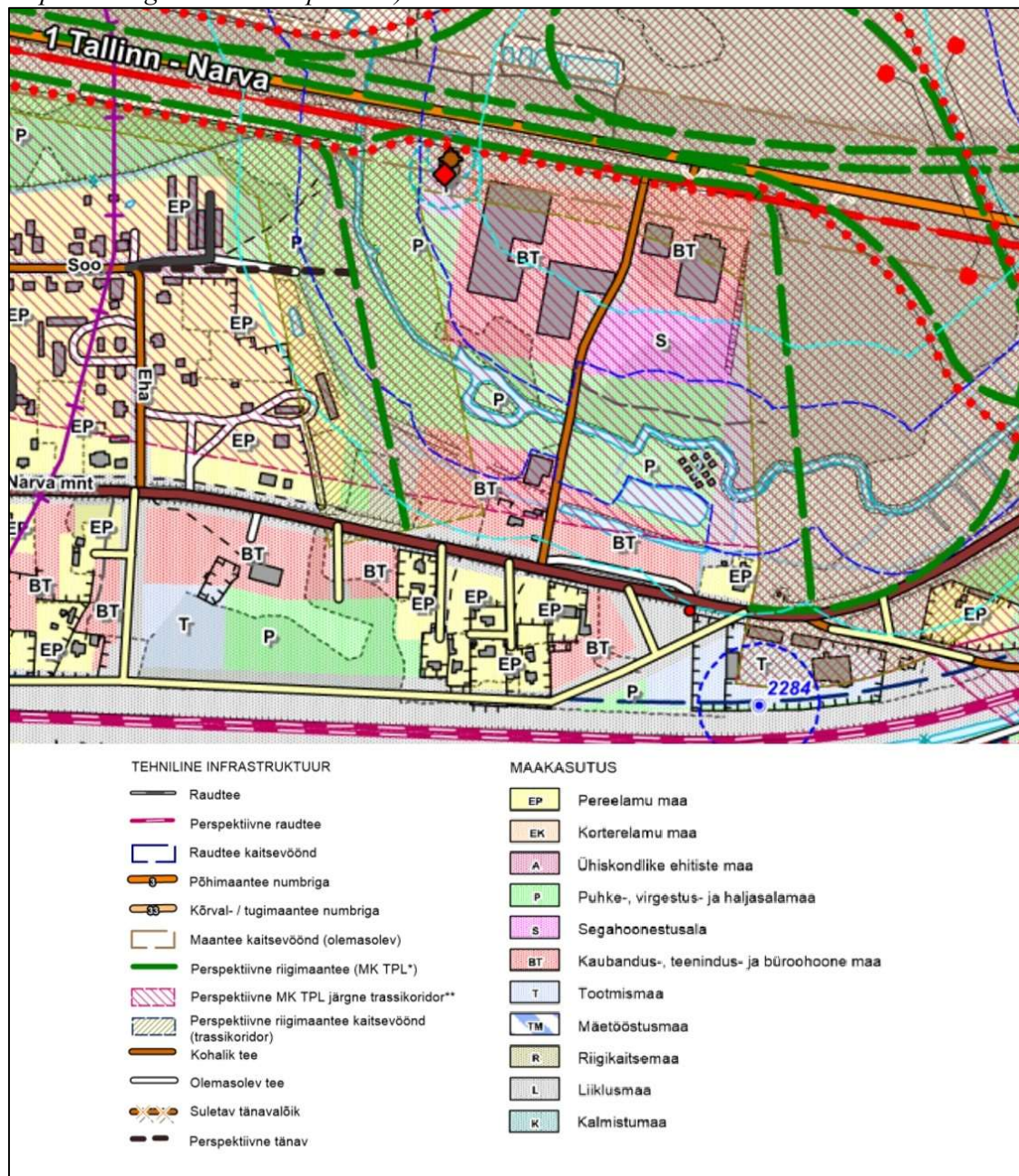
Materjalide ja värvitoonide valik peab sobima lähiümbruse hoonetega. Lubatud nii lamekatus kui ka viilkatus (kuni 20°). Katusekattena on lubatud plekk, katusekivi, rullmaterjalid jm kaasaegsed materjalid.

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 jääsoojuse kasutamisele (ventilatsiooni soojustagastusele ja valgustite vabasoojus), taastuvenergia 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 väljapoole 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.

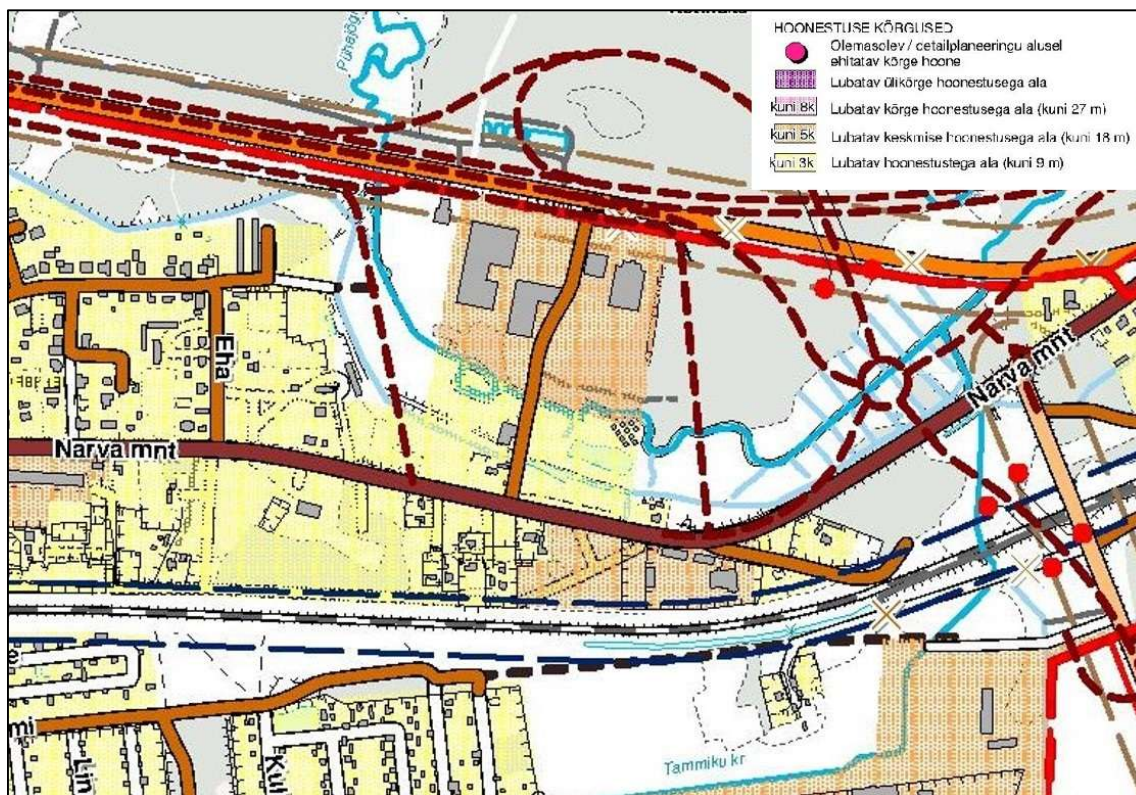
3.3 Jõhvi valla üldplaneeringu muutmise ettepanek

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



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 maak. 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 tökohad 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.

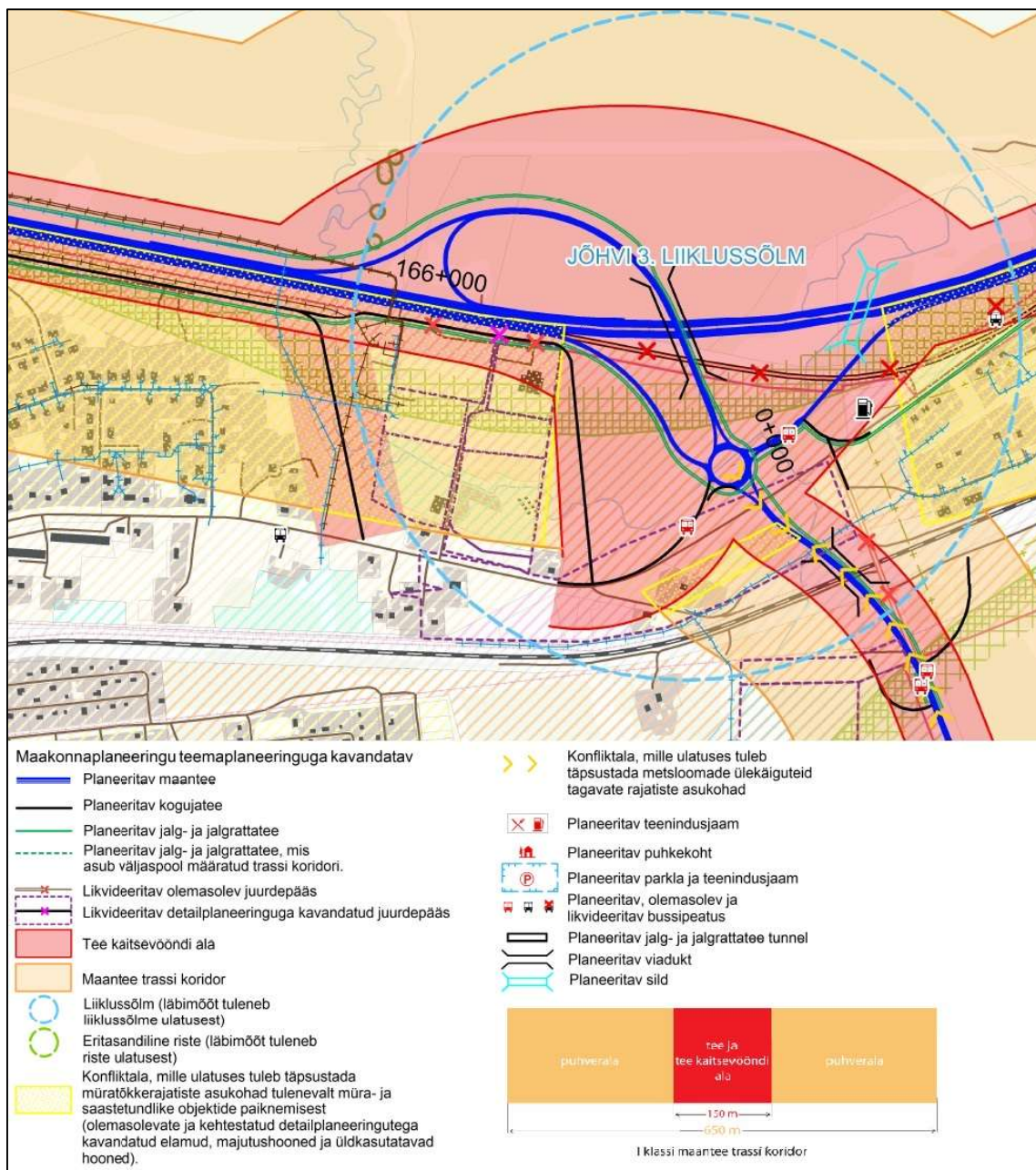
Detailplaneering on kooskõlas maakonnaplaneeringus toodud asustuse suunamise põhimõtetega ning vastab väljatoodud arengusuundmustega, mille kohasel on oluline linnalise struktuuri tihendamine ning elukeskkonna kvaliteedi parendamine.

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



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 maantee (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 idapoolsest küljest.

Kõik planeeringuala seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi teemaplaneeringu trassikoridoris, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeeringuala jääb osaliselt Narva maantee tänava kaitsevööndisse, mil el 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 metsaageraiaet;
- 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 sademeveekanaliseerimise 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 koostöös 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. Soovitatav on kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust 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 asjaõigussuhtest).

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 muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

6.1 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmelad 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 ohutumad;
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus. Sellest lähtuvalt tuleb kavandada hoonestus võimalikult vähe energiat tarbivana;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks päevasel ajal ja välditakse ehitustöid olemasolevate elamute läheduses öisel ajal (nt alates kella 21.00-st kuni 8.00) – nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Planeeritavates hoonetes ei tohi arendada tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnareostus;
- Tänavaja muus välivalgustuses kasutada võimalusel LED-valgusteid, päikeseenergiat 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 muutusi, 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 Müra, vibratsioon ja insolatsioon

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 täitekrüusa 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 840:2017 „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 korrashoiu 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, korrashoiu, 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 naaberkinnistutel 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 hädavaljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) pööningu igasse tuletõkkesektsiooni 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 tuleohutuse järgi I kasutusviisiga hooneteks (eluhooned). Tulekustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitisele, mille hoone tuletõkkesektsiooni põlemiskoormus ei ületa 600 MJ/m², 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 veevõtkoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Lähimad tuletõrjevee hüdrandid asuvad Narva mnt 141a maaüksusel (JÕ165H) ja Eha tänav T1 maaüksusel (JÕ073H).



Väljavõte Maa-ameti Geoportaali kaardirakendustest Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus.

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, vägivalda ja süütamise riski. Turvasüsteemide rajamine, territooriumi jälgimine (nt alarmid (signalisatsioon), videojälgimissüsteem, 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.

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

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

- 10.1 Elektrivarustus**
- 10.2 Välisvalgustus**
- 10.3 Sidevarustus**
- 10.4 Veevarustus ja kanalisatsioon**
- 10.5 Sademeteveed**
- 10.6 Soojavarustus**

11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

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