

Jõhvi

28. mai 2026 nr 000

**Jõhvi valla, Tammiku aleviku, Kastani tn 17 kinnistu
ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine
ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine**

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku teeb valitsus.

Detailplaneeringuala asub Jõhvi vallas Tammiku aleviku põhjaosas. Kinnistu piirneb idast Kastani tänavaga, olemasolev juurdepääs kinnistule puudub. Planeeritava ala suurus on ca 45 000 m² (planeeritava maa-ala skeem, lisa 1).

Planeeritav maa-ala hõlmab täielikult Kastani tn 17 (katastritunnus 25101:001:0399, maatulundusmaa 100%, pindala 42099 m²), Kastani tn 15 (katastritunnus 25201:002:0125, tootmismaa 100%, pindala 46 m²), Kastani tänav T7 (katastritunnus 25101:001:0212, transpordimaa 100%, pindala 1173 m²), Kastani tänav T8 (katastritunnus 25101:001:0226, transpordimaa 100%, pindala 1211 m²) kinnistuid ning osaliselt Kastani tänav T9 (katastritunnus 25101:001:0224, transpordimaa 100%, pindala 1947 m²) kinnistuid.

Planeeritav maa-ala piirneb Põllutee (katastritunnus 25101:001:0320, maatulundusmaa 100%, pindala 193410 m²), Segametsa (katastritunnus 25101:001:0315, maatulundusmaa 100%, pindala 30308 m²), Kastani tn 9 (katastritunnus 25201:002:0053, elamumaa 100%, pindala 19408 m²) Kastani tn 13 (katastritunnus 25301:013:0074, elamumaa 100%, pindala 3057.0 m²), Kastani tänav T6 (katastritunnus 25201:002:0286, transpordimaa 100%, pindala 1761 m²), Kastani tn 10 (katastritunnus 25201:002:0166, elamumaa 100%, pindala 1980 m²), Kastani tn 14 (katastritunnus 25101:001:0505, maatulundusmaa 100%, pindala 33682 m²), Kastani tn 12/10 (katastritunnus 25201:002:0277, elamumaa 100%, pindala 139 m²), Kastani tn 12/9 (katastritunnus 25201:002:0276, elamumaa 100%, pindala 99 m²), Kastani tn 12/8 (katastritunnus 25201:002:0274, elamumaa 100%, pindala 98 m²) Kastani tn 12/7 (katastritunnus 25201:002:0275, elamumaa 100%, pindala 101 m²) Kastani tn 12/6 (katastritunnus 25201:002:0273, elamumaa 100%, pindala 103 m²) Kastani tn 12/5 (katastritunnus 25201:002:0272, elamumaa 100%, pindala 103 m²) Kastani tn 12/4 (katastritunnus 25201:002:0271, elamumaa 100%, pindala 102 m²) Kastani tn 12/3 (katastritunnus 25201:002:0269, elamumaa 100%, pindala 107 m²) Kastani tn 12/2 (katastritunnus 25201:002:0268, elamumaa 100%, pindala 106 m²), Kastani tn 12/1 (katastritunnus 25201:002:0267, elamumaa 100%, pindala 135 m²) Kastani tn 14a (katastritunnus 25101:001:0625, sihtotstarbeta maa 100%, pindala 3186 m²) ja Kastani tn 20 // Keskhii (katastritunnus 25201:002:0161, maatulundusmaa 100%, pindala 81884 m²) kinnistutega.

Olemasolevad maakasutuse kitsendused ja servituudid: 1-20 kV elektriõhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini keskelt ning tehnovõrgud (elektriõhuliin alla 1 kV, veetrass). Planeeringuala jääb altkaevandatud maa-alale: osaliselt langetatud ala ja osaliselt kvaasistabiilne.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kastani tn 17 kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamu- ja transpordimaaks, jagades kinnistu kuuteistkümneks üksik- ja kaksikelamu ning üheks transpordimaa krundiks ning kruntidele hoonestusala, ehitusõiguse, ehituslike tingimuste, juurdepääsude, tehnovõrkude ja -rajatiste ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Käesoleva detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Jõhvi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127). Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav maa-ala Tammiku aleviku kompaktselt asustatud alas asuval juhtotstarbeta maal. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale lähtutakse selliste maa-alade arendamisel olemasolevast maakasutusest ning juhtotstarve ja maakasutustingimused täpsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus.

Kastani tn 17 katastriüksuse kehtiv sihtotstarve on maatulundusmaa, kuid tegelik maakasutus on omavoliline aiamaa, mis ei kujuta endast planeeringuliselt põhjendatud ega jätkusuutlikku maakasutust.

Algatatava detailplaneeringuga kavandatakse üksik- ja kaksikelamute maa-ala moodustamist. Planeeringuala külgneb vahetult olemasolevate elamumaadega, mistõttu kavandatav tegevus toetab väljakujunenud asustusstruktuuri ning vastab üldplaneeringus sätestatud kompaktse asustuse arengu põhimõtetele ning ümbritsetava piirkonna pereelamute maa (EP) juhtotstarbele.

Planeerimisseaduse § 142 lg 1 kohaselt on üldplaneeringu muutmisega tegemist juhul, kui detailplaneeringuga tehakse üldplaneeringu põhilahenduse oluline või ulatuslik muutmine. Antud juhul sellist muudatust ei kaasne, kuna:

- Kavandatav arendus jätkab olemasolevat Tammiku aleviku asustusstruktuuri ega loo uut eraldiseisvat asustusüksust;
- Juurdepääs ja liikluskorraldus põhinevad olemasoleval teede võrgul ning ei eelda selle põhimõttelisest muutmist;
- Tehnovõrkudega liitumine toimub tavapärasel viisil ilma uute magistraaltrasside rajamiseta;
- Lahendus ei põhjusta olulisi mõju rohevõrgustikule ega keskkonnatingimustele.

Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1. Eelhindamise kohustus tuleneb KeHJS § 33 lg 2 punktist 4, mille kohaselt KSH algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui koostatakse detailplaneeringut, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust.

Vabariigi Valitsuse 9.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda KeHJS § 6 lõikes 1 ning viidatud määruses nimetatud juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamiseks.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ja järgides eelhindangus toodud leevendatavate meetmete rakendamist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat täiendavat olulist negatiivset keskkonnamõju, sh ka mõju kaitsealusele loodusobjektile. Kavandatav tegevus on mõnede aspektide suhtes positiivse mõjuga, eriti linna arengu jaoks. Planeeritud ei ole tegevusi, millega kaasneksid täiendavad olulised keskkonnamõjud planeeringualast väljaspool (Jõhvi valla, Tammiku aleviku, Kastani tn 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang 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 kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, 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.

Lähtudes eelhindangust leiab Jõhvi Vallavalitsus, et negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks peab rakendama järgmised meetmed:

- 1) Planeeringuala kasutusaegsed müratasemed ei tohi ületada lähedal asuval maa-aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria piirnorme. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele.
- 2) Kavandatava tegevusega on oodata mõningast liikluskoormuse tõusu. Ehitamisel arvestada, et ala välisõhus levivad liiklusmüra tasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud vastava mürakategooria liiklusmüra normtasemeid.
- 3) Jõhvi vald asub kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, on soovitatav enne ehitamist planeeritava alal teostada radoonitasemete mõõtmised ja vajadusel rakendada radoonitõkke meetmeid.
- 4) Projekteerimise käigus tuleb läbi viia geotehniline ekspertiis, mille käigus uuritakse ja selgitatakse välja, kas antud maa-alale ehitamine on lubatav. Ehitusprojektis pakutakse välja vundamendi tüüp ning vajaduse korral esitatakse lahendused veel säilinud kaeveõõnte täitmiseks või sundvaristamiseks. Ehitiste ja inimtegevuse koormuse suurenemine võib põhjustada maa vajumist. Inimeste, vara ja keskkonna kaitseks tuleb ehitusprojektides ette näha meetmed tõenäoliste ohtude (vajumiste, maalihete, langatuste jms) ennetamiseks ja vältimiseks – eelhindangu punkt 6.2.

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt on Jõhvi valla, Tammiku aleviku, Kastani tn 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise korralduse eelnõu koos KSH eelhindanguga (lisa 2) edastati 20.04.2026 kirjaga nr 7-1.3/2043-1 Keskkonnaametile, Maa- ja Ruumiametile, Terviseametile, Eesti Geoloogiateenistusele seisukoha kujundamiseks. Korralduse eelnõu koos lisadega on korrigeeritud vastavalt esitatud seisukohtadele ja märkustele. Kõikidelt ametitelt ning Maa- ja Ruumiametist saanud vastused ei sisaldanud informatsiooni, mis oleks takistuseks detailplaneeringu algatamisele.

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 punkti 2, planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ja § 129 lg 1 punkti 4, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 punkti 4, § 35 lõike 1 ning lähtudes Jõhvi Vallavolikogu 30. juuni 2020 määruse nr 79 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Jõhvi vallas“ § 3 punktist 2 ja KSH eelhindangust, Jõhvi Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Jõhvi valla, Tammiku aleviku, Kastani tn 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine.

2. Jätta Jõhvi valla, Tammiku aleviku, Kastani tn 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata.
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja ja kehtestaja on Jõhvi Vallavalitsus (aadress: Jõhvi linn, Kooli tn 2).
4. Detailplaneeringu algatamisest teavitada ajalehtedes Põhjarannik ja Jõhvi Teataja, Ametlikes Teadaannetes, Jõhvi Vallavalitsuse veebilehel.
5. Korraldus jõustub asjaosalistele teatavakstegemisest.

Vallo Reimaa
vallavanem