



Jõhvi Vallavalitsus
johvi@johvi.ee
Kooli tn 2
41595, Jõhvi, Ida-Viru maakond

Teie 10.10.2025 nr 7-1.3/2141-7

Meie 06.11.2025 nr 7.2-2/25/17356-2

Seisukohtade väljastamine Aiandi keskuse detailplaneeringu koostamiseks

Olete esitanud meile ettepanekute saamiseks Jõhvi valla Edise küla Aiandi keskuse detailplaneeringu (edaspidi *planeering*) lähteülesande (Lisa). Planeeringualale jäävad Aiandi keskus 5, Aiandi keskus 17 ja osaliselt Aiandi keskus 18 kinnistud (katastritunnused vastavalt 25101:001:1200, 25201:001:0022 ja 25201:001:0023). Planeeringut ei ole algatatud.

Planeeringu eesmärgiks on planeeringualal asuvate katastriüksuste jagamine tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning kruntidele ehitusõiguse, hoonestustingimuste ja juurdepääsude määramine.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 13125 Aiandi tee (edaspidi *riigitee*) km 0,64-0,97. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 191 sõidukit. Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Vastavalt planeeringu lähteseisukohtadele (Lisa) soovitakse juurdepääsuna kasutada olemasolevaid ristumiskohti riigitee nr 13125 km 0,925 ja nr 13213 Jõhvi-Täkumetsa tee km 2,17; riigitee nr 13125 km 0,645 asuv ristumiskoht likvideeritakse ning selle asemel soovitakse rajada uus ristumiskoht olemasolevast ca 80 m ida poole, st riigitee nr 13125 ca km 0,725 (Joonis 1).

Nõustume riigitee nr 13125 km 0,645 ristumiskoha likvideerimisega, kuid uus ristumiskoht kavandada riigitee nr 13125 km 0,715 (Joonis 2).

Planeeringualalt tagada juurdepääs ka Aiandi keskus 16 kinnistule (katastritunnus 25201:001:0040).

Täiendavaid riigitee(de) ristumiskohti mitte planeerida.

Planeeringu realiseerimise eelduseks on riigitee nr 13125 km 0,925 ristumiskoha rekonstrueerimine ning km 0,715 ristumiskoha rajamine. Riigitee nr 13125 km 0,925 ristumiskoha rekonstrueerimiseks ning km 0,715 ristumiskoha ehitamiseks tuleb meie käest maantee@transpordiamet.ee taotleda vastavad nõuded (EhS § 99 lg 3).



Joonis nr 1. Riigitee nr 13125 km 0,725 soovitud uue ristumiskoha asukoht, väljavõte Maa- ja Ruumiameti geoportaalist (punase ristiga likvideeritav ristumiskoht)



Joonis nr 2. Riigitee nr 13125 km 0,715 uue ristumiskoha asukoht, väljavõte Maa- ja Ruumiameti geoportaalist (punase ristiga likvideeritav ristumiskoht)

2. Tagamaks juurdepääs planeeringualale ja sellega külgnevatele kinnistutele, palume kohalikul omavalitsusel korraldada olemasolevate eratee(-de) avaliku kasutuse määramine,

- transpordimaa planeerimine ja teeregistrisse kandmine vastavalt ehitusseadustikule.
3. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
 4. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda meie nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
 5. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
 6. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ riigitee ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
 7. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda meie juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.
 8. Puurkaevu asukoha kavandamisel ei tohi puurkaevu hooldusala (veeseadus § 154 lg 3) ega veehaarde sanitaarkaitseala (veeseaduse § 149 lg 1) ulatuda riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele). Me ei vastuta riigitee liiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile (nt liiklusõnnetuse korral). Samuti peab arvestama asjaoludega, et riigiteel teostatakse tee ehitamist, remontimist ja hooldamist (sh libeduse- ja tolmutõrjet).
 9. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele), kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Samuti tuleb välistada reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Planeeringus näidata kanalisatsiooniehitised ja nende kujad. Me ei nõustu lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine meile.
 10. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.
 11. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (parkla, piire, tehnorajatis vms) kaugused riigitee katte servast.
 12. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
 13. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
 14. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud riigitee nr 13125 km 0,925 ristumiskoht tuleb rekonstrueerida ja km 0,715 ristumiskoht tuleb nõuete kohaselt rajada (vt p 1) ning meile üle anda enne planeeringualale kavandatava mistahes ehitusloa

kohustuslikule hoonele kasutusloa väljastamist.

15. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks.
16. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
17. Me ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Muuhulgas juhime tähelepanu, et planeeringu lähteseisukohtade dokumendis (Lisa) p 2.1. toodud planeeritava ala pindala (0,7 ha) ei ole korrektne.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tuuli Tsahkna

peaspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa: Lisa_Jõhvi valla Edise külas Aiandi keskuse DP lähteseisukohad

Tuuli Tsahkna

58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee