



**Planeeringu
koostaja:** OÜ Ferrysan
Muskaadi 14
Saue linn 76506
Saue vald, Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 5221744

Töö nr: 21-25

**Detailplaneeringu
koostamise
korraldaja:**

Jõhvi Vallavalitsus
Kooli 2
Jõhvi linn 41595
Jõhvi vald
Ida-Virumaa
e-post: johvi@johvi.ee
tel: +372 336 3741

**Huvitatud
isik:**

Jõhvi Vallavalitsus

IDA-VIRU MAAKOND, JÕHVI VALD, JÕHVI LINN

**JÕHVI LINNA PARGI TÄNAVA T9, PARGI TÄNAVA T8
JA PARGI TÄNAVA T2 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc

Maastikuarhitekt-planeerija: Riiu Efert, MSc

TALLINN 2026

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.1. Planeeritava maa-ala asukoht	4
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	5
1.3. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid	5
2. Detailplaneeringu koostamise ülesanded.....	6
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	6
3.1. Planeeritava ala asukoht	6
3.2. Planeeringuala ja selle kontaktvööndi kirjeldus	6
3.3. Maakasutus ja hoonestus	7
3.4. Haljastus ja liiklus.....	8
3.5. Tehnovõrgud.....	8
3.6. Piirangud planeeritaval alal	8
3.7. Alal kehtiv maakonnaplaneering	9
3.8. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	9
3.8.1. Kehtiva üldplaneeringu muudatuse ettepanek ja põhjendus.....	10
3.9. Alal kehtivad detailplaneeringud	12
4. Detailplaneeringuga kavandatav	13
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	13
4.2. Hoonestuse paiknemine	14
4.3. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine	14
4.4. Arhitektuursed tingimused.....	15
4.5. Üldised tingimused ehitamisele	16
4.6. Heakord, haljastus ja piirded	16
4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine	17
4.8. Tehnovõrgud- ja rajatised	20
4.8.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	20
4.8.2. Sademevee lahendus ning vertikaalplaneerimine	23
4.8.3. Elektrivarustus	23
4.8.4. Välisvalgustus.....	24
4.8.5. Sidevarustus.....	24
4.8.6. Gaasivarustus.....	25
4.8.7. Soojavarustus.....	25
4.9. Tuleohutuse tagamine	26
4.10. Keskkonnatingimused	27
4.10.1. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu järeldused ning kokkuvõte	27
4.10.2. Jäätmekäitluse põhimõtted	29
4.10.3. Põhjavee kaitse	30
4.10.4. Insolatsioon ja valgus	30
4.10.5. Müra ja vibratsioon	30
4.10.6. Radoon	32
4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	33
4.12. Piirangud	33
4.12.1. Jõhvi linnapark ja allee.....	33

4.12.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid	33
4.12.3. Geodeetilised märgid.....	33
4.12.4. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	34
4.12.5. Raudtee kaitsevöönd	34
5. Planeeringu elluviimine	35
5.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	35
5.2. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	35
5.3. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	35

JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem 1:10 000

Joonis 2. Tugiplaan 1:500

Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega 1:500

LISAD

Lisa 1. Illustratsioon

Lisa 2. Liiklusskeem

Lisa 3. Jõhvi valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneering on algatatud Jõhvi Vallavolikogu 20.06.2024. a otsusega nr 205 „Jõhvi linna Pargi tänava T9, Pargi tänava T8 ja Pargi tänava T2 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“. Otsuse juurde kuuluvad lisadena planeeritava maa-ala skeem, keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang ja detailplaneeringu lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Jõhvi Vallavalitsus (registrikood 75033483).

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Jõhvi Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostajad on OÜ Ferrysan arhitekt Janika Jürgenson (Tallinna Tehnikaülikooli arhitektuurimagistri diplom nr MB 007012) ja maastikuarhitekt-planeerija Riiu Efert.

1.1. Planeeritava maa-ala asukoht

Planeeringualaks on Jõhvi vallas Jõhvi linnas paiknevad Pargi tänav T9 (katastritunnus 25301:007:0128), Pargi tänav T8 (katastritunnus 25301:007:0126), Pargi tänav T2 (katastritunnus 25301:007:0118), Pargi tänav T3 (katastritunnus 25301:007:0131) ja Pargi tänav L3 (katastritunnus 25301:007:0132) katastriüksused.

Planeeritava maa-ala pindala on 23018 m² (algatamise lisades on märgitud planeeritava maa-ala pindalaks 23017 m², käesolevaks ajaks on täpsustatud Pargi tänav T2 kinnistu pindala).



Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (aluskaart: Maa- ja Ruumiamet 2025).

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused.

Jrk nr	Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
1	3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L10	25301:007:0119	transpordimaa 100%	11620 m ²
2	Jõhvi raudteejaam	25301:001:0013	transpordimaa 100%	383963 m ²
3	Pargi tn 1	25301:007:0102	üldkasutatav maa 100%	49425 m ²
4	Pargi tänav L5	25301:013:0074	transpordimaa 100%	5922 m ²
5	Pargi tn 40	25301:008:0108	ühiskondlike ehitiste maa 100%	19471 m ²
6	Pargi tn 40k	25301:008:0114	üldkasutatav maa 100%	8695 m ²
7	Pargi tn 28	25301:008:0033	ärimaa 100%	1882 m ²
8	Pargi tn 40u	25301:008:0130	transpordimaa 100%	75 m ²
9	Pargi tn 40s	25301:008:0132	üldkasutatav maa 100%	367 m ²
10	Säde tänav L1	25301:008:0144	transpordimaa 100%	2061 m ²
11	Pargi tänav T6	25301:007:0123	transpordimaa 100%	2462 m ²

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilise maa-ala plaani on koostanud Ida-Viru OÜ 16.06.2025.a, töö nr 3177-06-25.

1.3. Kasutatud abimaterjalid ja dokumendid

- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);
- Jõhvi valla üldplaneering (kehtestatud 18.07.2013 Jõhvi Vallavolikogu otsusega nr 127);
- Jõhvi valla arengukava 2024-2030;
- Jõhvi Vallavolikogu 26.06.2025 määrus nr 125 „Jõhvi valla jäätmehoolduseeskiri ja korraldatud jäätmeveo kord“;
- Jõhvi Vallavolikogu 17.11.2022 määrus nr 35 „Jõhvi valla heakorraeeskiri“;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr. 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Ehitiste tuleohutust käsitlev standardisari EVS 812;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;

- teised Eesti Vabariigis kehtivad ning käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid;
- Jõhvi linna Pargi tänava T9, Pargi tänava T8 ja Pargi tänava T2 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (koostaja: Svetlana Jürgens, Jõhvi Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist).

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANDED

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistute piiride muutmine, kinnistute sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine uute hoonete ehitamiseks, planeeringuala liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamine, haljastuse ja heakorrastuse korraldamine, avalikult kasutatava tee ja raudtee kaitsevööndis ehitustegevuse teostamine.

Planeeringu lahendus sisaldab Jõhvi valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeringuala asub Jõhvi linna keskuses, Tallinn-Narva raudteest lõuna pool. Ala külgneb põhja poolt raudteega, läänes 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee viaduktiga, lõunas Pargi tänavaga ning idas Jõhvi linnastaadioniga.

3.2. Planeeringuala ja selle kontaktvööndi kirjeldus

Planeeringuala asub rahvarohkes ja intensiivse kasutusega piirkonnas. Lähedal (ca 250 m raadiuses) on kontserdimaja, kaubanduskeskused, Jõhvi linna park, promenaad, sõiduteed, põhimaantee viadukt, raudtee, bussijaam, jalgpallistaadion, parklad, garaažid ning korterelamud. Linna keskväljakuni on mööda promenaadi ligikaudu 230 m, rongijaam jääb ligikaudu 600 m kaugusele loode suunas.

Planeeringualale lähimad olemasolevad hooned on ligikaudu 50 m lõunas, teisel pool Pargi teed paiknev kahekorruseline korterelamu, ning ligikaudu 50 m läänes, teisel pool viadukti paiknevad garaažid. Valdav osa planeeringualast on aktiivsest kasutusest väljas olev väheväärtuslik rohumaa, mida läbib kõvakattega tee.

Planeeringuala asub arendamispotentsiaaliga linnakeskuse piirkonnas, kus on võimalik ära kasutada ning kvaliteetsemaks muuta juba olemasolevat tehnilist- ja sotsiaalset infrastruktuuri. Planeeringuala on oma asukoha tõttu suure turismipotentsiaaliga ja seetõttu on vajalik alale väärtuse andmine, mis haakuks piirkonna tervikliku ilmega.

Olemasolevate hoonete kõrguslik analüüs Jõhvi linnas ning planeeringuala kontaktvööndis:

Kehtiva Jõhvi valla üldplaneeringu kohaselt on Jõhvi linna keskuses domineeriv hoonete kõrgus kuni 15 m (4 korrust). Erandiks on Veski tn 1 üheksakorruseline kortermaja (EHRI andmetel kõrgus 25 m). Linna keskusesse, Vahe tn 3b kinnistule on planeeritud 9-korruselised hooned (Jõhvi linna Vahe tn 3b ja 3c krundi detailplaneering, kehtest. 16.06.2005).

Planeeringuala lähedal, Tartu põik 5 kinnistul on 27,2 m kõrgune 6-korruseline hoone. Keskusest veidi kaugemal Hariduse tn 10, 12, 14, 16 kinnistutel on 30 m kõrgused üheksakorruselised kortermajad (EHRi andmetel).

Kõrge hoone kõrguse määramisel üldplaneeringus lähtuti sellest, et linna olulisem maamärk – Mihkli kirik, jääks ka edaspidi linnapildis domineerima ning kõrge hoone kõrgus ei ületaks maapinnast 27 m ehk Mihkli kiriku kiviosa kõrgust. Eesti Entsüklopeedia teabevaramu andmetel on kiriku torni üldkõrgus 47,5 m (http://entsyklopeedia.ee/artikkel/j%C3%B5hvi_mihkli_kirik).

Planeeringuala lähipiirkonnas kehtivate detailplaneeringute kohaselt on raudteest põhja poole lubatud ehitusõigus 9... 27 m kõrguste hoonete rajamiseks, planeeringualast ida poole kuni 20 m kõrguste hoonete ehitamiseks, planeeringualast kagu poole 12...48 m kõrguste hoonete ehitamiseks ning teisele poole viadukti 9...15 m kõrguste hoonete ehitamiseks.

Kontaktvõõndisse kavandatavate hoonete kõrguslikus analüüsis kasutati järgmiseid kehtivaid detailplaneeringuid:

- Jõhvi linna Tallinn-Narva raudtee, Narva maantee ning Rakvere tänava ja Jõhvi-Kose maantee vahelise maa-ala detailplaneering (kehtest. 16.09.2010 Jõhvi Vallavolikogu otsusega nr 65);
- Jõhvi valla Jõhvi linna Uus tn 8 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtest. Jõhvi Vallavalitsuse 27.05.2025 korraldusega nr 3476);
- Jõhvi linna jalgpallikeskuse maa-ala detailplaneering (kehtest. Jõhvi Vallavalitsuse 05.12.2023 korraldusega nr 2013);
- Jõhvi valla Jõhvi linna Malmi tn 2b ja Malmi tn 2e kinnistute detailplaneeringu kehtestamine (kehtest. Jõhvi Vallavalitsuse 17.09.2024 korraldusega nr 2819);
- Jõhvi linnapargi, Pargi tänava ja perspektiivse Puru tee vahelise maa-ala detailplaneering (kehtest. Jõhvi Vallavalitsuse 28.01.2014 korraldusega nr 97);
- Jõhvi linna Puru tee 5 kinnistu detailplaneering (kehtest. Jõhvi Vallavalitsuse 03.03.2021 korraldusega nr 2896);
- Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme ja selle lähiala detailplaneering (kehtest. Jõhvi Vallavolikogu 25.11.2010 otsusega nr 79);
- Jõhvi linna, Tartu mnt 11b krundi ja lähiala detailplaneering (kehtest. 27.01.2015).

Lisaks kasutati analüüsis Pargi tn 28 hotelli eelprojekti (ehitusluba nr. 2512271/11374 antud 18.06.2025) ning Jõhvi raamatukogu-kogukonnakeskuse ja ümbritseva väliala arhitektuurivõistluse võidutöö ideekavandi „Lukukivi“ (arhitektuuribüroo ABMA) materjale.

3.3. Maakasutus ja hoonestus

Pargi tänav T9

- katastritunnus: 25301:007:0128
- sihtotstarve: transpordimaa 100%
- kinnistu nr: 4876808
- pindala: 9315 m²
- munitsipaalomand
- hoonestus puudub

Pargi tänav T8

- katastritunnus: 25301:007:0126

- sihtotstarve: transpordimaa 100%
- kinnistu nr: 4876908
- pindala: 5386 m²
- munitsipaalomand
- hoonestus puudub

Pargi tänav T2

- katastritunnus: 25301:007:0118
- sihtotstarve: transpordimaa 100%
- kinnistu nr: 4744008
- pindala: 6019 m²
- munitsipaalomand
- hoonestus puudub

Pargi tänav T3

- katastritunnus: 25301:007:0131
- sihtotstarve: transpordimaa 100%
- kinnistu nr: 4749408
- pindala: 1703 m²
- munitsipaalomand
- hoonestus puudub

Pargi tänav L3

- katastritunnus: 25301:007:0132
- sihtotstarve: transpordimaa 100%
- kinnistu nr: 4873208
- pindala: 595 m²
- riigiomand
- hoonestus puudub

3.4. Haljastus ja liiklus

Planeeringuala on vähese kõrghaljastusega rohumaa. Ala idaosas kulgeb kaitsealune Jõhvi pargi allee, kuhu on rajatud promenaad. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu kohaselt ei ole planeeringuala oma praegusel kujul maastikuliselt väärtuslik ala (v.a Jõhvi pargi allee). Allee kõrghaljastust on uuendatud – vanad ohtlikud puud on raiutud ja istutatud uued.

Juurdepääs planeeringualale on olemas Pargi tänava kaudu. Planeeringuala läbib kõvakattega tee, mis võimaldab juurdepääsu teisel pool viadukti paiknevatele kinnistutele (garaažid).

3.5. Tehnovõrgud

Alal paiknevad side maakaabelliinid, elektri maakaabelliinid, maa-alune kaugküttetorustik, A ja B kategooria gaasitorustik, ühisveevärgi torustikud, sademeveetorustikud.

3.6. Piirangud planeeritaval alal

- Tehnovõrkude kaitsevööndid lähtuvalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja

kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning kliimaministri 12.09.2023 määrusest nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

- Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal ning kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonnas.
- Planeeringuala jääb Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevevälja passiivse tarbevaru 2. ja 9. plokile. Planeeringuala ei jää altkaevandatud maa-alale.
- Alal paiknevad riikliku kõrgusvõrgu märk nr 94937 (GPA ID 216077) ning kohaliku võrgu geodeetiline märk nr 525 (GPA ID 215968). Geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 meetrit märgi keskmest.
- Planeeringualale ulatub avalikult kasutatava tee (Jõhvi-Tartu-Valga tee) kaitsevöönd – 50 meetrit sõiduraja välimisest servast.
- Planeeringualale ulatub raudtee kaitsevöönd – 30 meetrit äärmise rööpme teljest.
- Planeeringualale ulatub osaliselt looduskaitsealune Jõhvi linna park ja allee (EELIS kood KLO1200574).

3.7. Alal kehtiv maakonnaplaneering

Planeeringualal kehtib Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+.

Jõhvi linn on ametlik maakonnakeskus, kuhu on koondunud töökohad ja haridusasutused, regionaalsed avaliku sektori pakutavad teenused ja mitmekülgsed erasektori pakutavad teenused. See on keskus, kuhu inimesed igapäevaselt, eeldõige töö- ja haridusalaselt, liiguvad.

Maakonnaplaneeringu järgi on oluline linnaliste keskuste tiheduse ja kompaktsuse tõstmine, et suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust, soodustada mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna säilimist ja tekkimist ning hoida uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisega kaasnevad kulutused võimalikult madalal tasemel.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ põhimõtetega.

3.8. Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Planeeringualal kehtib Jõhvi valla üldplaneering. Üldplaneeringu järgi paikneb planeeringuala liiklusmaa (L) juhtotstarbega maa-alal. Alale on lubatud rajada kuni 5-korruselised ja kuni 18 m kõrgused hooned. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Jõhvi valla üldplaneeringu muutmiseks.



planeeritava ala piir

Joonis 2. Väljavõte Jõhvi valla üldplaneeringust.

3.8.1. Kehtiva üldplaneeringu muudatuse ettepanek ja põhjendus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Jõhvi valla üldplaneeringus Pargi tänav T9 ja Pargi tänav T8 katastriüksuste ulatuses maakasutuse juhtotstarbeks kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa (BT). Samuti on detailplaneeringuga kavandatud nimetatud kinnistutel hoonete kõrguse ja korruste arvu suurendamine. Alal, mis hõlmab Pargi tänav T9 ja Pargi tänav T8 katastriüksuseid tehakse ettepanek määrata hoonete lubatud maksimaalseks kõrguseks 28 m ning lubatud suurimaks korruselisuseks 8 korrust. Lubatud on rajada kaks maa-alust korrust.

Kehtivas üldplaneeringus mõistetakse kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa all eelkõige kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maad, majutushoone maad ning kontori- ja büroohoone maad. Siia alla kuuluvad ka neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud alad. Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga kavandatud territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal on lubatud maa-ala teenindavad kõrvalsihtotstarbed kuni 30% ulatuses.

Detailplaneeringu eesmärkide elluviimine loob Jõhvi kesklinna uut lisandväärtust, mitmekesistab piirkonna ettevõtlust ja suurendab linna atraktiivsust. See on kooskõlas maakonnaplaneeringu ruumiliste arengu eesmärkidega. Keskväljaku vahetusse lähedusse ning jalakäijate promenaadi kõrvale kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, meelelahutus-, büroo- ja/ või ühiskondliku funktsiooniga hoonete ehitamine hoiab keskust elavana.

Jõhvi valla arengukavas 2024–2030 on esile tõstetud piisava majutuspinna puudumise probleem, mis on nimetatud arengut takistavaks piiranguks. Kaasaegseid majutusettevõtteid on eelkõige vaja Jõhvi valla turismi valdkonna arenguks ning spordi- ja muude suurürituste korraldamiseks.

Detailplaneeringu koostamise algatamise otsusest nähtub, et majutusasutuse asukoha kaalutlemisel on pööratud tähelepanu sellele, et majutusasutuse rajamisel on väga oluline ligipääsetavus ja ümbritsev keskkond, mis ahendab võimalike kruntide valikut. Jõhvi valla omanduses olevate maaüksuste võrdlemisel kujunes kõnealune asukoht praktiliselt ainsaks, millel on potentsiaali äratamaks investorite huvi uue ning kvaliteetsema tasandi

majutusasutuse loomiseks. Jõhvi kesklinnas ning promenaadi piirkonnas kuuluvad omavalitsusele veel mõned potentsiaalselt sobivad maa-alad, kuid nendega on seotud muud omavalitsuse plaanid avaliku ruumi arendamisel.

Arvestades nõudlust kaasaegsete majutuspindade järele Jõhvi linnas ning spordiasutuste, kaubandus- ja teeninduspindade olemasolu lähipiirkonnas, on asukoht majutusasutuse ehitamiseks sobilik ning linna arengu aspektist perspektiivikas.

Hoonete lubatud maksimaalset kõrguse ja korruste arvu suurendatakse eesmärgiga teha hoonestus viadukti taustal nähtavaks ja külastajatele atraktiivsemaks. Lähtuvalt Jõhvi valla üldplaneeringust on kõrgete hoonete ehitamiseks suurema potentsiaaliga just kesklinna piirkond. Linnakeskkond jaguneb kahe erineva ilmega piirkonnaks: Jõhvi raudteest põhjapoolne osa, mis on juba valdavalt väljakujunenud struktuuriga tervik (peab arvestama Mihkli kiriku ja Keskväljakuga) ning raudteest lõuna pool paiknev linnaosa, mis on alles kujunemisjärgus (olemasolevaid väärtusi, millega kõrgete hoonete planeerimisel arvestada, on vähesel määral).

Planeeringuala ehitusõiguse maksimaalsete kõrguste kavandamise alused:

- 1) Planeeringuala jääb üldplaneeringuga määratletud kesklinna piirkonna (kus kõrgete hoonete ehitamiseks nähakse üldplaneeringu kohaselt suuremat potentsiaali) ning Puru tee äärde kavandatud ülikõrgete hoonete ala vahele. Tegemist on üldplaneeringu kohaselt linnaehituslikult oluliste aladega. Need on alad, mis on olulised oma asukoha tõttu, kõrge turismipotentsiaaliga ja seetõttu vajaksid väärtuste lisamist, heakorrastamist ja esinduslikumaks kujundamist. Sellised on näiteks linna mainet kujundavad ja identiteeti loovad linna keskus, peatänavad jne.
- 2) Üldplaneeringu kohaselt on kõrgete hoonete ehitamiseks suurema potentsiaaliga Jõhvi linna kesklinna piirkond. Planeeringuala külgneb kesklinna piirkonnaga.
- 3) Tegemist on aktiivses kasutuses olevate piirkondade vahelise ja neid ühendava promenaadi äärse alaga, millel käesoleval ajal puhkeväärtus puudub. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu kohaselt ei ole planeeringuala oma praegusel kujul maastikuliselt väärtuslik ala (v.a Jõhvi pargi allee).
- 4) Planeeringuala ei asu miljööväärtuslikul alal.
- 5) Planeeringuala ei jää üldplaneeringus näidatud Mihkli kiriku vaatekoridoridesse.
- 6) Tegemist ei ole altkaevandatud alaga, mis seaks ehituslikke piiranguid.
- 7) Üldplaneeringu järgi tuleb hoonestuse rajamisel arvestada, et ühelt hoonestuse kõrguselt teisele üleminek peab toimuma astmeliselt, et tagada üleminekuvöönd. Teineteisest vähemalt kahe korruse kõrguse võrra erinevate hoonete minimaalne vahekaugus võib olla 16 m.
- 8) Reeglite seadmisel kõrghoonete ehitamiseks lähtuti üldplaneeringus sellest, et linna keskuse tänavad oleksid elavad nii õhtusel kui päeval ajal, mistõttu on seatud reegel, et hoonete alumistel korrustel peavad paiknema äripinnad ning ülemistele korrustele on lubatud rajada elamispindu.
- 9) Üldplaneeringuga Puru tee äärde kavandatud ülikõrgete hoonete piirkonda tänaseks kõrghooneid rajatud ei ole. Kuna käesoleva detailplaneeringu ala ning Puru tee äärset piirkonda saab pidada üheks tervikuks, võib planeeringualale kanda üle üldplaneeringuga Puru tee äärsele piirkonnale hoonete kavandamiseks seatud kõrguslikke põhimõtteid: Uushoonestuse minimaalne korruselisus on kolm korrust.

Maksimaalse kõrguse nõuet ei anta, kuna olemasolevaid väärtusi, millega kõrguste andmisel arvestada, väljakujunevas linnaruumis pole. Soovituslik maksimaalne korruselisus on 8 täiskorrust. Olulisem on, et uusehitised on kõrge arhitektuurse väärtusega ja kvaliteetsetest materjalidest ning ehitatud kooskõlas Jõhvi linna arenguvisionidega 10-15 aasta perspektiivis.

Seega on planeeringuala on kiiresti arenevas ning intensiivse kasutusega piirkonnas. Tegemist on sobiliku alaga hoonestuse tihendamiseks ning avalikkusele suunatud teenuste pakkumise võimaldamiseks. Ühtlasi sobilik ala ka dominandi loomiseks kuna on keskusala ühenduspunkt, kuhu on sobilik luua linna mainet ja identiteeti toetavat arhitektuurset lahendust. Planeeringuala jääb ühtlasi eemale linna olulisemast maamärgist – Mihkli kirikust ning ei mõjuta olulisi vaateid kirikule.

Jõhvi valla üldplaneeringu muudatuse ettepaneku joonis on lisatud detailplaneeringu materjalidele.

3.9. Alal kehtivad detailplaneeringud

Käesoleva detailplaneeringuga hõlmataval alal varasemalt kehtestatud planeeringud:

- 1) Jõhvi linnapargi, Hariduse, Rakvere, Pargi ja Malmi tänavate ning Tallinn-Narva raudtee vahelise ala detailplaneering, kehtestatud Jõhvi Linnavolikogu 19.05.2005 määrusega nr 84 (osaliselt kehtiv) (planID 3151, kovID DP-41)

Hõlmas teiste hulgas Pargi tänav T9, Pargi tänav T8 ja Pargi tänav T2 katastriüksuseid. Muutus nimetatud katastriüksuste osas kehtetuks Jõhvi linna, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala detailplaneeringu, kehtestamisel 25.11.2010.

- 2) Jõhvi linna, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala detailplaneering, kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 25.11.2010 otsusega nr 79 (planID 4123, kovID DP-124)

Eesmärk: Jõhvi liiklussõlme jaoks vajaliku maa-ala kruntideks jaotamine.

Pargi tänav T9 kinnistule on planeeringuga määratud kuni viie korruselise (lisaks üks maa-alune korrus) parkimishoone ehitamine, mis käesoleval ajal ei ole enam aktuaalne.

Planeering hõlmab muu hulgas tervet käesoleva detailplaneeringu ala. Pargi tänav T9, Pargi tänav T8 ja Pargi tänav T2 katastriüksuste osas on planeering kehtiv. Pargi tänav T3 ja Pargi tänav L3 katastriüksuste osas muutus kehtetuks Jõhvi linnapargi, Pargi tänava ja perspektiivse Puru tee vahelise maa-ala detailplaneeringu kehtestamisega 28.01.2014.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub Jõhvi linna, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala detailplaneering kehtetuks Pargi tänav T9, Pargi tänav T8 ja Pargi tänav T2 katastriüksuste osas.

- 3) Jõhvi linnapargi, Pargi tänava ja perspektiivse Puru tee vahelise maa-ala detailplaneering, kehtestatud Jõhvi Vallavalitsuse 28.01.2014 korraldusega nr 97 (planID 26787)

Eesmärk: maa-ala ümberkruntimine ja ehitusõiguse määramine äri-, majutus- ja ühiskondlike hoonete ehitamiseks, sh ujula ja jäähalli püstitamiseks.

Hõlmab teiste hulgas Pargi tänav T3 ja Pargi tänav L3 katastriüksuseid.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub Jõhvi linnapargi, Pargi tänava ja perspektiivse Puru tee vahelise maa-ala detailplaneering kehtetuks Pargi tänav T3 ja Pargi tänav L3 katastriüksuste osas.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistute piiride muutmine, kinnistute sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine uute hoonete ehitamiseks, planeeringuala liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamine, haljastuse ja heakorrastuse korraldamine, avalikult kasutatava tee ja raudtee kaitsevööndis ehitustegevuse teostamine.

Pargi tänava T9, Pargi tänava T8 ning osaliselt Pargi tänav T2 katastriüksustest moodustatakse kaks ärimaa katastriüksuse sihtotstarbega krunti, peamise eesmärgiga majutushoonete ehitamiseks. Lisaks on võimalik kruntidele ehitada kaubandus-, tootlustus-, teenindus- ja büroohoone ning korterelamu kasutusotstarbega hooneid.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek anda kavandatud ärimaa kruntidele ehitusõigus kuni 28 m (abs. 88.5 m) kõrguse ja kuni 8-korruselise hoonestuse rajamiseks. Lähtuvalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ on ehitise kõrgus ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Ehitisel paiknevad tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ja muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvestata.

Hoonestus tuleb kõrguslikult liigendada, et tagada üleminekuvöönd ühelt hoonestuse kõrguselt teisele (nagu on soovitatud üldplaneeringus). Osaliselt kuni 3-korruselise hoonemahu kavandamine võimaldab sujuvat üleminekut piirkonnas olemasolevalt hoonestuse kõrgustelt ning kavandatud kõrgemate hooneosade väljapaistvust (dominandi loomine). Promenaadi poolsele hoonestusalale madalama hoonestuse rajamine arvestab inimõõtmelisusega ning võimaldab ala külastajatele mugavama keskkonna loomist.

Kõrgemate hooneosade ülemistele korrustele tuleks säilitada juurdepääs avalikkusele. Seega on sinna soovituslik rajada vaateplatvorm ja restoran vms.

Kruntidele rajatavate hoonete ning olemasoleva promenaadi vaheline ala nähakse ette avaliku alana, kuhu on võimalik paigaldada tänavamööblit ja rajada terrasse, katusealuseid jms. Ala lahendus ning ulatus täpsustatakse ehitusprojektidega.

Pargi tänav T2, Pargi tänav T3 ja Pargi tänav L3 kruntidel säilitatakse katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa. Jalakäijate ala arendatakse ning see muudetakse inimestele mugavamaks ja turvalisemaks. Ala täiendatakse kergliikluse taristu rajatistega, sh sildadega üle olemasoleva promenaadi.

Säilib olemasolev juurdepääs planeeringualale Pargi tänavalt.

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Pargi tänav T9, Pargi tänav T8 ning osaliselt Pargi tänav T2 katastriüksustest moodustatakse kaks ärimaa katastriüksuse sihtotstarbega krunti. Pargi tänav T3 ja Pargi tänav L3 katastriüksuste piire ei muudeta.

4.2. Hoonestuse paiknemine

Kruntide hoonestusala on kavandatud minimaalselt 4 kuni 8 meetrit krundipiirist sissepoole ning kruntide Pos 1 ja Pos 2 vahelise piirini. Osaliselt jääb planeeritud hoonestusala avalikult kasutatava tee ning raudtee kaitsevöönditesse.

Planeeritav hoonestusala on esitatud joonisel 3 (Põhijoonis). Joonisel on kujutatud hooned maksimaalse lubatud ehitisealuse pinna ulatuses. Joonisel kujutatud hoonete asukohad on soovituslikud. Hoonete mahud ja paiknemine täpsustatakse ehitusprojekti(de)ga. Krundi hoonestusala on näidatud maksimaalsest lubatud ehitisealusest pinnast suuremana, et võimaldada projekteerimisetapis hoonete lõplikku asukohta paindlikumalt valida. Hooned peavad paiknema hoonestusala.

4.3. Krundi ehitusõiguse ning ehitise ehituslike tingimuste määramine

Tabel 2. Krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused.

pos nr.	krundi planeeritud pindala (m ²)	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoone lubatud max maapealne korruselisus	hoone lubatud max maa-alune korruselisus	hoone lubatud max kõrgus maapinnast ning max absoluutne kõrgus (m)	krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu %	planeeritav katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu %
1	4638	2300	1	8 / 3*	-2	28 (abs. 88.5) / 12 (abs. 72.5)*	ÄM 50...100% ÄK, ÄB 0...50% EK 0...30%	Ä 70...100% E 0...30%
2	7168	3600	2	8 / 3*	-2	28 (abs. 88.5) / 12 (abs. 72.5)*	ÄM 50...100% ÄK, ÄB 0...50% EK 0...30%	Ä 70...100% E 0...30%
3	3391	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%
4	5523	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%
5	595	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%
6	1703	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%

* Krundi maksimaalsest ehitisealusest pinnast on kuni 1100 m² lubatud rajada kuni 8-korruselise ning maapinnast kuni 28 m kõrguse hoonena ning ülejäänud kuni 3-korruselise ning maapinnast kuni 12 m kõrguse hoonena.

Krundi kasutamise sihtotstarbed (Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013):

ÄM – majutushoone maa

ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa

ÄB – büroohoone maa

EK – korterelamu maa

LT – tee ja tänava maa-ala

Katastriüksuse sihtotstarve:

Ä – ärimaa

E – elamumaa

L – transpordimaa

Tabel 3. Lubatud maksimaalse brutopinna arvutus

Pos nr	hooneosa max lubatud korruselisis	hooneosa max lubatud ehitisealune pind (m ²)	hooneosade lubatud max brutopind (m ²)	lubatud max brutopind kokku (m ²)
1	3	1200	3600	12400
	8	1100	8800	
2	3	2500	7500	16300
	8	1100	8800	

Kruntidele Pos 1 ja Pos 2 on lubatud rajada kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5,0 m kõrguseid ehitisi (nt jalgrataste parkla). Neid võib rajada ehitusõigusega määratud suurima lubatud ehitisealuse pinna ulatuses ning lisaks hoonete suurimale lubatud arvule. Selliseid väikeehitisi võib ehitada ka väljaspoole hoonestusala, arvestades arhitektuurse sobivuse ning kujadega. Täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

Ehitisealuse pinna alla ei arvestata teid, platse, tehnorajatiste alust pinda ega varikatuseta terrasse ning välistrepe. Teid, platse ja tehnovõrkude jaoks vajalikke rajatisi võib ehitada ka väljaspoole hoonestusalasid.

Lubatud on püstitada reklaami hoonetel ning reklaam- ja infokandjaid maksimaalse kõrgusega 12,0 m (maapinnast). Reklaam- ja infokandjad võivad asuda väljaspool hoonestusala.

4.4. Arhitektuursed tingimused

- katusetüüp: määratakse arhitektuurse projektiga;
- katusekalle 0...45°;
- katusekatte materjal: kivi, plekk või bituumen;
- Fassaadimaterjalina kasutada kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ehitusmaterjale. Tohib kasutada puitu, betooni, tellist, kivi, metalli, klaasi, krohvipinda jms. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendada fassaadi. Vältida imiteerivate materjalide kasutamist. Profileeritud pleki kasutamine välisviimistluse põhimaterjalina on keelatud;
- Kruntide kõrgemaid hooneosasid ei tohi projekteerida vahetult kõrvuti asetsevana vaid selgelt tajutava vahemaaga üksteisest. Need ei tohi mõjuda ühtse mahuna. Tagatud peab olema hooneosade vaadeldavus.
- Avatäited lahendatakse ehitusprojektis;
- Planeeringuala arhitektuurne keskkond kavandada sarnane;
- Jäätmekonteinerid paigaldada nii, et need oleksid visuaalselt varjatud. Vajadusel rajada varjav haljastus või variseinad. Prügikonteinereid varjav ehitis peab arhitektuuriliselt sobituma planeeritud keskkonda.
- Hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed peavad üldjuhul olema paigaldatud nii, et need ei oleks avalikust tänavaruumist nähtavad. Seadmed peavad olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse.

- **Sobivaima arhitektuurilahenduse leidmiseks tuleb läbi viia arhitektuurikonkurss.**

Hoonete projekteerimisel järgida hoone energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63).

Majutusasutuse planeerimisel tuleb arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 21.04.2021 määruses nr 17 „Majutusteenuse osutamise nõuded“ sätestatud nõuetega.

4.5. Üldised tingimused ehitamisele

Detailplaneeringu realiseerimise korral tagada, et masinad ning muud mehhanismid ei satuks ehitustööde käigus planeeringu alalt raudteemaale.

Üldplaneeringuga seatakse järgnevad üldised ehitustingimused (ÜP p 2.3, lk 24):

- ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi;
- ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, kõrge arhitektuurse tasemega ning linna ja vallaruumi rikastav, ning sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
- hooned ja rajatised tuleb projekteerida terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega;
- detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega;
- ehitis planeerida ja projekteerida nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks;
- ehitise kõik väljaulatuvad osad peavad paiknema kinnisasja (krundi) piires, millel ehitis asub.

Reeglid linnaehituslikult olulistel aladel ehitamiseks (Linnapargi piirkond) (ÜP p 2.3.2.1.2, lk 35):

- Jõhvi Linnapark koos alleega on kaitse all.
- Linnaehituslikult oluline asukoht nõuab, et piirkonda rajatavad uued hooned on igast küljest vaadeldavad ja kõik fassaadid on lahendatud esinduslikena. Oluline on, et uusehitised on kõrge arhitektuurse väärtusega ja kvaliteetsetest materjalidest.
- Autode parkimine tuleb lahendada hoonete maa-alustel korrustel, eraldi parkimismajadena või kahetasandiliste parklatena.
- Uue hoonestuse rajamisel Puru tee või Pargi tänava äärde on soovitatav piirdeid mitte rajada.
- Vältida tuleb tehniliste rajatiste ja reklaami läbimõtlematut paigaldamist.

4.6. Heakord, haljastus ja piirded

Heakorranõuded kogu Jõhvi valla haldusterritooriumil olenemata omandi kuuluvusest on kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu määrusega „Jõhvi valla heakorraeeskiri“. Eeskiri on täitmiseks kohustuslik kõigile Jõhvi valla haldusterritooriumil elavatele, viibivatele ja/või tegutsevatele füüsilistele ja juriidilistele isikutele.

Üldplaneeringu kohaselt peab kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maadel planeeritud krundi pindalast vähemalt 20% moodustama haljasala. Käesolevale detailplaneeringu alale seatakse tingimus, et haljastuse minimaalne protsent maapinnal peab olema vähemalt 12%. Kuni 8% ulatuses võib kohustusliku haljastuse lahendada maapinnaga ühendamata katusehaljastuse, vertikaal-, konteiner- ja murukivihaljastusena jne.

Detailplaneeringuga määratakse haljasalade minimaalseks kohustuslikus kõrghaljastuse protsendiks 25%.

Olemasolev kõrghaljastus promenaadi ääres säilitatakse. Kaitsealuse Jõhvi pargi alleeni kavandatud hoonestus ei ulatu. Kergliikluse sildade rajamisel üle olemasoleva promenaadi säilitada allee kõrghaljastus. Samuti peab promenaadi madalhaljastust säilitama nii palju, kui võimalik. Ehituse käigus rikutud või hävitatud madalhaljastus tuleb asendada ja/või täiendada (nt istutamise vabadesse kohtadesse). Pargi kaitsealal on puuvõrade ja põõsaste kujundamine, puittaimestiku istutamine ja raie ilma kaitseala valitseja nõusolekuta keelatud.

Säilitatavate puude läheduses tehtavate ehitustööde korral tuleb võtta kasutusele kõrghaljastuse kaitseabinõud: juurte juures kaevetööde tegemine käsitsi; kergesti variseva pinnase korral tuleb rajada tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel; üksikpuud või puude ja põõsaste grupid tuleb piirata piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaia; kuivaperioodil kasta kahjustatud juurtega puid ning paljastunud juured katta (nt märja turbapinnasega). Liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal tuleb maapind katta viisil, mis välistab pinnase tihenemise (nt paigaldatakse geotekstiile killustiku-liivapadi).

Hoonetest ning platsidest vabad alad on soovituslik täiendavalt haljastada. Kruuntide haljastamisel kasutada mitmerindelise haljastust. Uushaljastuse rajamisel arvestada taimede sobivust alale ning eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

Detailplaneeringuga kavandatakse kohustuslik kõrghaljastus ärimaa kruuntide maantee ning raudtee poolsetele külgedele, et tekitada puhvertsoon liiklusest tingitud müra ja õhusaaste vähendamiseks. Samuti tuleb rajada kõrghaljastus Pargi tänava äärde.

Kõrghaljastuse kavandamisel raudteemaaga piirnevale alale arvestada raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajaliku nähtavusega. Arvestada, et täiskasvanud puude võrad ja juured ei ulatuks raudteemaale. Eelistada väiksemakasvulisi ja püramiidja võraga liike.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud haljastuse põhimõtteline lahendus. Kruuntide haljastus täpsustada hoonete ehitusprojektide koosseisus. Hoone projekti koostamise käigus tuleb hinnata kruundil kasvavate puude tervislikku seisundit. Üksikpuu tervislikust seisukorrast sõltub puu perspektiivsus ning tervisliku seisukorra hinnang on üheks põhiliseks kriteeriumiks võimalike raiete määramisel. Vajadusel koostada haljastusprojekt. Kavandatav haljastus ei tohi vähendada liiklusohutust ja varjata jalakäijate vaatevälja. Üldreeglina ei tohi jalgteearne haljastus ületada ühte meetrit. See ei tohiks segada valgustust ega pakkuda varjumisvõimalusi.

Lähtuvalt AS Eesti Raudtee poolt väljastatud tingimustele (nr 21-1/3253-2) tuleb liiklusohutuse tagamiseks rajada raudteemaa ja planeeringu ala piirile katkematu piire kogu raudteemaa ulatuses, et takistada nii sõidukite kui jalakäijate pääs raudteemaale selleks mitte ettenähtud kohtades. Piirdeaia kavandamise korral arvestada, et aluspinnasega ühendatud piirdeaia osad (aiapostid, aiavundament), samuti piirdeaia elemendid ja konstruktsioonid ei ulatuks üle raudteemaa kinnistu piiri raudteemaale ning piirdeaia minimaalne kõrgus oleks 1,5 m.

4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs planeeringualale Pargi tänavalt säilib. Planeeringualal olev tee liigutatakse viadukti poole, et vähendada viadukti negatiivset mõju kavandatavale hoonestusele ning moodustada kompaktsed hoonestusalad. Kavandatava sõidutee kõrvale nähakse ette kergliiklustee. Lisaks nähakse ette kergtee rajamise võimalus kavandatava hoonestuse

ning raudteemaa vahelt. Raudteemaa eraldada kergliiklusteest haljastusega (vt p 4.6). Kergliiklusteede lahendus antakse ehitusprojektiga. Krunti Pos 4 täiendatakse kergliikluse taristu rajatistega, sh sildadega üle olemasoleva promenaadi. Rajatiste asukohad täpsustatakse ehitusprojektiga. Kergliiklusteede, sõidutee ja parklate lahendamisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest ja standarditest.

Parkimise miinimumnorm lähtub Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Teenindavate ja üldkasutatavate hoonete ning vaba-aja veetmise kohtade juurde tuleb kavandada jalgrattaparklad. Ehitusseadustiku järgi rakendatakse mitme kasutusotstarbega hoone puhul elektriauto laadimistaristu paigaldamisel kas elamule või mitteelamule kohalduvaid nõudeid vastavalt sellele, milline on hoone ehtisregistrisse kantud peamine kasutusotstarve. Planeeringualale kavandatavate hoonete peamine kasutusotstarve on mitteelamu, seega lähtuvalt Ehitusseadustiku §65¹ lg 4 punktist 2 tuleb parkimisalale näha ette juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Juhul, kui parkimiskohtade arv on suurem, kui 20 parkimiskohta, tuleb paigaldada parklasse liiva-õlipüüdur.

Kruntide parkimiskohtade arv on arvestatud maksimaalse brutopinna alusel. Põhijoonisele on kantud osa arvutuslikust kohtade arvust. Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt projekteeritud hoonete brutopinnast, kasutusotstarvete osakaalust ja ettevõtete tegevusest tulenevatest vajadustest. Parkimine tuleb suuremas osas lahendada hoonete siseselt või eraldi parkimismajadena. Parkimist ei ole lubatud paigutada hoone alla selliselt, et esimese korruse tasandile promenaadi ning Pargi tänava poole jäävad tummad seinad või vaid hoonealune parkimisruum. Detailplaneeringus on näidatud põhimõtteline liiklus- ja parkimislahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada planeeringuala piires. Äärmuslikul juhul (näiteks geoloogilistel põhjustel vms) võib lähtuvalt üldplaneeringust ehitamisel kruntidele, kuhu ei ole võimalik rajada ehitiste teenindamiseks vajalikul arvul parkimiskohti arendaja garanteerida vajalike parkimiskohtade väljaehitamise mujal linnas, maksimaalselt 500 m raadiuses rajatavast ehitisest, esitades ehitusloa taotlemisel koos ehitusprojektiga ka eraldiasuvate parkimiskohtade ehitusprojekti ning esitades kasutusloa taotlemisel valminud ehitise koos väljaehitatud eraldiasuvate parkimiskohtadega, või sõlmib vallavalitsus krundi arendajaga kokkuleppe parkimiskohtade ehituse finantseerimiseks mujal linnas arendaja poolt. Leping vajalike parkimiskohtade ehituse finantseerimiseks sõlmitakse enne ehitusloa väljastamist.

Vajalike ehitiste finantseerimise leping (Teede, tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmise leping) sõlmitakse enne ehitusloa väljastamist.

Tabel 4. Sõiduautode parkimiskohtade hinnanguline vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivi tabelile 9.1.

Pos nr	ehitise otstarve ning võimalik osakaal	brutopind*	standard (suletud brutopinna m ² kohta)**	normatiivsete parkimiskohtade arvutus	planeeritud parkimiskohtade arv krundil***
1	hotell 50%	6200	1/180	6200/180≈ 35	26
	kauplus 10%	1240	1/100	1240/100≈ 13	
	restoran, kohvik 5%	620	1/230	620/230≈ 3	
	asutus 5%	620	1/90	620/90≈ 7	

	(teenindus, büroo)				
	korterid 30%	3720	1/60	1570/60≈ 62	
				kokku: 120	
2	hotell 50%	8150	1/180	8150/180≈ 46	36
	kauplus 10%	1630	1/100	1630/100≈ 17	
	restoran, kohvik 5%	815	1/230	815/230≈ 4	
	asutus 5% (teenindus, büroo)	815	1/90	815/90≈ 9	
	korterid 30%	4890	1/60	4890/60≈ 82	
				kokku: 158	

* Hinnanguline maapealsete korruste brutopind, täpsustatakse ehitusprojektis (vt ka Tabel 3).

** Linnakeskus II kuni IV klass.

*** Tabelis on kajastatud lähtuvalt planeeringulahendusest parkimiskohtade arv väljaspool hooneid. Parkimiskohtade arvu hulka on arvestatud liikumispuudega inimeste sõidukite parkimiskohad ja elektriautode parkimiskohad.

Tabel 5. Jalgrataste parkimiskohtade hinnanguline vajadus vastavalt EVS 843:2016 parkimisnormatiivi tabelile 9.3.

Pos nr	ehitise otstarve ning võimalik osakaal	brutopind*	voodikoht*	standard**	normatiivsete parkimis-kohtade arvutus	planeeritud parkimis-kohtade arv krundil
1	hotell 50%	-	130	1/20	130/20≈ 7	30
	kauplus 10%	1240	-	1/50	1240/50≈ 25	
	restoran, kohvik 5%	620	-	1/50	620/50≈ 13	
	asutus 5% (teenindus, büroo)	620	-	1/100	620/100≈ 7	
	korterid 30%	3720	-	1/40	3720/40= 93	
					kokku: 145	
2	hotell 50%	-	180	1/20	180/20= 9	40
	kauplus 10%	1630	-	1/50	1630/50≈ 33	
	restoran, kohvik 5%	815	-	1/50	815/50≈ 17	
	asutus 5% (teenindus, büroo)	815	-	1/100	815/100≈ 9	

	korterid 30%	4890	-	1/40	4890/40≈ 123	
					kokku: 191	

* Hinnanguline maapealsete korruste brutopind või voodikohtade arv, täpsustatakse ehitusprojekti (vt ka Tabel 3).

** Keskuse klass: mujal.

4.8. Tehnovõrgud- ja rajatised

Detailplaneeringus on esitatud planeeritud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Parima tulemuse saavutamiseks võib tehnovõrkude projekteerimisetapis koostöös võrguvaldajatega detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendust muuta.

4.8.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Planeeritaval alal joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ nõuetele.

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahendus on koostatud lähtuvalt OÜ Järve Biopuhastus poolt 15.12.2025 väljastatud tehnilistest tingimustest (kiri nr 2-1.2025/3633-1).

Pargi tänav T9, Pargi tänav T8 ja Pargi tänav T2 kinnistute ja lähiala (edaspidi ka Detailplaneering) koostamisel tuleb arvestada sellega, et planeeritaval alal asuvad olemasolevad toimivad OÜ Järve Biopuhastus (edaspidi ka JBP) ühisveevärgi ja -kanaliseerimise torustikud (edaspidi ka ÜVK torustikud), mille kaudu tagatakse Jõhvi valla piirkonna veevarustuse ja reovee ärajuhtimise. Tegemist on elutähtsa teenusega, mille nõuetekohane toimimine tuleb tagada 24/7 (OÜ-l Järve Biopuhastus on kohustus tagada tegevuspiirkondades pidev veevarustus ja reovee ärajuhtimine, OÜ Järve Biopuhastus on hädaolukorra seaduses sätestatud elutähtsa teenuse osutaja (ÜVVKS § 7 lg 1¹) ning igasugune tegevus, mis võib seda mõjutada on keelatud.

Planeeritavate tehnovõrkude ristumisel ÜVK torustikega tuleb tagada vertikaalne kaugus (puhas vahe) vähemalt 0,3 m. Planeeritavate tehnovõrkude paralleelsel kulgemisel olemasolevate ÜVK torustikega tuleb järgida nõudeid kaitsevöönditele.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida ÜVK torustike paigaldussügavusnõudeid [maa(tee-) pinnast], st vertikaalplaneering ei tohi halvendada olemasolevat olukorda ÜVK torustike paigaldussügavuse osas (sh ÜVK torustike kaitsevööndites ei tohi vertikaalplaneering muutuda olemasoleva maapinna taseme alandamiseks).

Järgnevas tabelis on esitatud joogivee ja reovee arvutuslikud vooluhulgad lähtuvalt planeeritavate hoonete hinnangulisest brutopinnast ja võimalikust kasutusest. **Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise vajalikud arvutuslikud vooluhulgad (l/s, m³/h, m³/d) tuleb täpsustada projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.**

Tabel 6. Joogivee ja reovee arvutuslikud vooluhulgad

Pos nr	Tüüp	Bruto-pind	Pindala elaniku/ töötaja/ voodikoha kohta m ² /in	Inimesi/ töötajaid/ voodikohti	Vee eritarve (EVS 835:2022) l/d*in	Arvutuslik vooluhulk			
						Vesi (EVS 835:2022)		Kanal (EVS 846:2021)	
						m ³ /d	l/s*	m ³ /d	l/s**
1	Hotell	6200	30	207	300	62,1	7,0	62,1	13,9
	Korterid	3720	62	60	250	15,0		15	
	Toitlustus	620	10	62	20	1,2		1,24	
	Kauplus	1240	50	25	30	0,8		0,75	
	Asutus	620	15	42	20	0,8		0,84	
					kokku:	80	7	80	14
2	Hotell	8150	30	272	300	81,6	8,2	81,6	15,5
	Korterid	4890	82	60	250	15		15	
	Toitlustus	815	10	82	20	1,64		1,64	
	Kauplus	1630	50	33	30	0,99		0,99	
	Asutus	815	15	55	20	1,1		1,1	
					kokku:	100	8	100	16

* Tegemist ühiskondliku hoonega, veetarve arvestamisel lähtutud vee kogutarbest taandatuna korteripõhise veetarbe arvutusele, kus ühe korteri veetarve on 0,25 m³/d ja normvooluhulkade summa 0,8 l/s

** Tegemist ühiskondliku hoonega, veetarve arvestamisel lähtutud vee kogutarbest taandatuna korteripõhise veetarbe arvutusele, kus ühe korteri veetarve on 0,25 m³/d ja normvooluhulkade summa 2,4 l/s

Ühenduspunktiks ühisveevärgiga on iga punkt olemasoleva veetorustiku De280 PE lõigul A – B (vt tehniliste tingimuste Lisa 1). Ühenduspunkti täpne asukoht tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus. Planeeritavate uute kruntide Pos 1, Pos 2 joogiveega varustamiseks ühisveevärgist tuleb hinnata olemasoleva ühisveevärgi reserv ühenduspunktis A – B, mille tulemusel osutub võimalikuks määrata ühenduspunktis A – B tagatavad maksimaalsed joogivee vooluhulgad (l/s, m³/h, m³/d). Ühisveevärgi ühenduspunkti kõrvale tuleb planeeritavale veetorustikule ette näha veemöödukaev (väljapoole ühisveevärgi torustiku kaitsevööndit), mille lahendus ja asukoht tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Ühenduspunktiks ühiskanalisatsiooniga on iga punkt olemasoleva reoveetorustiku Dn400 Bet lõigul KK-1 – KK-3 (vt tehniliste tingimuste Lisa 1). Ühenduspunkti täpne asukoht tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus. Planeeritavatelt kruntidelt Pos 1, Pos 2 reovee ärajuhtimiseks tuleb hinnata olemasoleva

ühiskanalisatsiooni vastuvõtuvõimet ühenduspunktis KK-1 – KK-3, mille tulemusel osutub võimalikuks määrata ühenduspunktis KK-1 – KK-1 vastuvõetavad maksimaalsed reovee vooluhulgad (l/s, m³/h, m³/d).

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni jaoks projekteeritud ja ehitatud rajatised tuleb üle anda üleandmisevastuvõtmise aktiga OÜ-le Järve Biopuhastus. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni jaoks projekteeritud ja ehitatud rajatiste üleandmiseks OÜ-le Järve Biopuhastus tuleb esitada ehitatud rajaiste kohta täitedokumentatsioon ja kasutusluba ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni talumiseks selle asukoha kinnistule (või kinnistutele) tuleb seada sundvaldus või isiklik kasutusõigus OÜ Järve Biopuhastus kasuks.

Tuleb arvestada sellega, et detailplaneeringuga moodustatud kinnistute Pos 1, Pos 2 eraldi (individaalsete) veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuslepingute sõlmimine OÜ-ga Järve Biopuhastus on võimalik ainult juhul, kui nimetatud kinnistute piirideni üldkasutatavale maale rajatud vee- ja reoveetorustikud on kogu ulatuses üle antud OÜ-le Järve Biopuhastus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste jaoks ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni talumiseks selle asukoha kinnistule (või kinnistutele) on seatud sundvaldus või isiklik kasutusõigus OÜ Järve Biopuhastus kasuks.

Ühenduspunktideni paigaldatavate vee- ja reoveetorustike diameetrid ja pikiprofiilid tuleb määratleda projekteerimise käigus ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus. Tuleb vältida projekteeritavate äärekivide paigaldamist olemasolevatele vee- ja reoveekaevudele, st peab kaevu korpus (sh kaevu luuk) jääma äärekivist väljapoole ilma äärekivi katkestamiseta.

Veevarustuse teenuse arvestus toimub joogivee mõõturi alusel. Veemõõdusõlm tuleb paigaldada vastavalt mõõteseadusele ja OÜ Järve Biopuhastus nõuetele. Projekteerimise käigus määratleda ja kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus veemõõdusõlme asukoht. Üldjuhul on mõõdusõlm tarbimiskoha veevärgi osa.

OÜ Järve Biopuhastus ei vastuta veekvaliteedi ja töö rõhu eest väljaspool ühisveevärki. Tuleb arvestada sellega, et ühisveevärgi liitumispunktis tagatakse tavaolukorras vabarõhk 3,0 bar, mistõttu tuleb 3-8 korruseliste hoonete veevärgi projekteerimisel planeeritaval krundidel Pos 1, Pos 2 ette näha vajaliku rõhu tagamiseks survetõstepumplad.

Rasvu või õlijäätmete olemasolul tuleb enne reovee juhtimist ühiskanalisatsiooni reovesi lokaalselt puhastada (rasva- ja õlipüüdur). Reovesi peab vastama järgmistele nõuetele: rasvad – piirnäit 50 mg/l ja naftasaadused, õlid – piirnäit 2,3 mg/l.

Ühiskanalisatsiooni ei tohi juhtida kontsentreeritud reovee ja reostushulki; tinglikult puhast heitvett; lokaalsetest puhastusseadmetest (restidelt) kogutud jäätmeid, olmeprügi, ehitusprahti, tööstusjäätmeid jne; heitvett, mille temperatuur ületab 35 kraadi C; sademe- ja drenaaživett. Reoainete kontsentratsioonid ei tohi ületada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjaga kehtestatud piirväärtusi, ega kahjustada ühisveevärki ja -kanalisatsiooni ja/või põhjustada puhastusprotsessi häireid.

Piirnäitajad ühiskanalisatsiooni juhitavale reoveele:

- BHT 266 mg/l;
- KHT 557 mg/l;
- Nüld 58 mg/l;
- Püld 11 mg/l;
- Heljum 299 mg/l;
- Kloriidid 284 mg/l;

Sulfaadid 296 mg/l;

Sulfiidid 9 mg/l.

Tuleb tagada esinduslik proovivõtt ja ligipääs proovivõtu kohale.

Kõik liitumisega seotud kulud ja riskid (projekteerimine, ehitus, ehitus- ja kasutusload, isikliku kasutusõiguse seadmise lepingud, kooskõlastuste hankimine jne) kannab Pargi tänav T9, Pargi tänav T8, Pargi tänav T2 kinnistute omanik ja/või detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise soovi korral peab liituja peale detailplaneeringu kehtestamist taotlema OÜ Järve Biopuhastus liitumistingimusi (Jõhvi valla ÜVK liitumise eeskirja kohaselt).

4.8.2. Sademevee lahendus ning vertikaalplaneerimine

Piirkonnas olevad sademeteorustikud kuuluvad Jõhvi vallale. Planeeringuala sademeveetorustiku ühenduspunktiks olemasoleva sademeveekanalisatsiooniga on kaev SK-29b.

Sademe- ja drenaaživett ei tohi juhtida reoveekanalisatsiooni (OÜ Järve Biopuhastus tehniliste tingimuste ja Jõhvi valla ÜVK eeskirja kohaselt).

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, kõrguste vahemik on abs. +55.31 kuni +61.60 m. Planeeringuala põhjaosas laskub promenaad tunnelisse, moodustades alale nõlva, kus kõrguste vahemik on kuni 5 m.

Hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Krundi maapinda oluliselt mitte tõsta. Vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele, sh raudteemaale.

Suublasse (sh pinnasesse) juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele.

4.8.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendus on koostatud lähtuvalt Elektrilevi OÜ poolt 12.11.2025 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 505934.

Detailplaneeringu alale kavandatakse koht kahele uuele komplektalajaamale võimalikult koormuskeskme lähedusse, tee äärde. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide planeeritakse 6 kV maakaabelliiniga sisselõikena olemasolevast kaabelliinist, mis asub Pargi tänaval. Tarbimiskohtadele nähakse ette planeeritavatest alajaamadest 0,4 kV maakaabelliinid. Tarbimiskohtade võrguühendustele nähakse ette kinnistute piiridele liitumiskilbid (soovitavalt mitmekohalistena) ning jaotuskilbid. Liitumiskilbid tuleb planeerida ligipääsetavasse asukohta eelistatult kinnistute piiridele juurdepääsutee lähedusse või külgnevate kinnistute tarbeks nende vahelistele piiridele üldkasutatavale- ja/või transpordimaale. Alates 630 A madalpinge võrguühendus näha ette alajaama 0,4 kV jaotusseadmes.

Elektrilevi tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Planeeritava tänava äärde on kavandatud perspektiivsete maakaablite paigaldamiseks vajalik koridor. Detailplaneeringu joonisel on kujutatud ka väljaspool detailplaneeringu ala kulgema hakkavate kaablitrasside servituudialad.

Detailplaneeringu kohaste võrguühenduste loomiseks tuleb esitada liitumistaotluse(d), sõlmida liitumislepingu(d) ja maksta liitumistasu. Elektrilevi projekteerib ja ehitab peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu maksmist elektrivõrgu tarbimiskohtade liitumispunktideni (sh paigaldab liitumiskilbid) ja asub selle võrgu kaudu võrguteenust osutama.

4.8.4. Välisvalgustus

Planeeringualale tuleb rajada välisvalgustus. Valgustusel on oluline osa linnakeskkonna turvalisemaks muutmisel. Valgustus ei tohi tekitada ümbruskonda häirivat valgusreostust ega tekitada pimedaid nurgataguseid. Planeeringuala välisvalgustuse lahenduste kavandamisel ja projekteerimisel arvestada, et see ei tohi halvendada veeremijuhil rongiliikluse signaaltulede nähtavust raudteel. Välisvalgustus lahendatakse projekteerimise etapis.

4.8.5. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendus on koostatud lähtuvalt Telia Eesti AS poolt 10.11.2025 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 39980559.

Telia Eesti kaablivõrguga ühenduse saamiseks rajatavatele hoonetele projekteerida ja ehitada sidekanalisatsiooni (100mm UPOTEL PVC torust/ multitorust) alates JHV756, JHV757 või JHV758 sidekaevust. Igale hoonetele/kinnistule näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid (50mm/100mm UPOTEL PVC/mikrotoru tuvastustraadiga) koos vajalikumahulise optilise kaabli ning jätkudega. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve. Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24 kiuline) paigaldada olemasoleva sidetorustiku kaudu alates JPR võrgusõlmest kuni JHV756, JHV757 või JHV758 sidekaevuni, sidekaevu paigaldada muhv, optilised kaablid ühendada jätkumuhvi. Sidekaevu jätta kaablivaru ca 15m. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Kiudude ühendamise skeem kooskõlastada Teliaga enne paigaldustööde teostamist.

Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonesse vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada jaotlast iga korterini/äripinnani SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega. Kortrite/äripindade sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Kortrite/äripindade sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga. Telia dokument: Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades.

Näha ette kõik meetmed olemasolevate liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tagada trasside paiknemisel vastavus EVS 843:2003 nõuetega. Teede ja tänavate alla jäävad sidekaablid kaitsta poolitatavate kaablikaitsetorudega või paigaldada reservtoru kaablite kõrvale kaevust kaevuni. Kogu piirkonnas näha ette olemasolevate liinirajatiste säilitamine (vajadusel välja tõstmine, reservtorude lisamine, sidekaevude rekonstrueerimine/lisamine koos luukide vahetusega). Juhul, kui on vajalik Telia liinirajatisi ümber paigutada, siis projekti koostaja peab leidma lahenduse ja koostama projekti selliselt, et tagada Telia Eesti AS-i töötavate ühenduste toimimine. Projekti koostamisel teostada vajalikud uuringud, täpsustada liinirajatiste paiknemine looduses, s.h liinirajatiste sügavused ja teostada Telia Eesti AS-i järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, liinirajatiste paiknemise kohta edastada oma küsimused eelnevalt (jvida@boftel.com). Geoloogiliste uuringute tarbeks tehtavate puuraukude asukohad kooskõlastada Telia Eesti AS-ga. Kõik tööd sideliinirajatiste kaitseks ja materjalid hangib

töövõtja omal kulul. Siderajatiste ümbertöstmiseks tuleb projekti koosseisus esitada eraldi kaustana olemasolevate sidekaablite ümberlülitusprojekt. Soovitavalt olemasolevate liinirajatiste uuringud ja ümberlülitustööd tellida Enersense Eesti AS-lt. Siderajatiste ümberpaigaldamisel ümberpaigutatud siderajatised tasuta Telia Eesti AS-ile üle anda asendusrajatisena (s.h reservtorud). Ümberpaigaldatavatele liinirajatistele näidata servituudialad. Telia Eesti AS-i liinirajatiste (sidekanal, kaablid ja jaotusseadmed) väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt „Asjaõigusseaduse Rakenduseseadusele § 15”. Rekonstrueeritavad liinirajatised jäävad Telia-Eesti AS-i omandisse. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loatakeelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Tööde lõppedes esitada dokumentatsioon Telia ehitaja portaali geopank.elion.ee. Täiendav info nõuete kohta paikneb aadressil: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/>

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbril 513 7842. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

4.8.6. Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahendus on koostatud lähtuvalt AS Gaasivõrk poolt 10.10.2025 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 3-6/252-25.

Planeeringuala kruntideks jaotamisel uute kinnistute gaasiga varustamiseks planeerida „B“-kategooria gaasitorustik alates olemasolevast gaasitorustikust Pargi tänav T2 (25301:007:0118) kinnistul. Uute moodustatavate kinnistute jaoks planeerida kinnistu piirile võimalikult lähedale nõuetele (sh õigusaktidele, standarditele) vastava liitumispunktina maakraan, kuid mitte lähemale kui 1 meeter teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidest ning mitte sissesõiduteede alla.

Gaasipaigaldise kaitsevööndis teostatavate kaevetööde puhul kuulub terasest gaasitorustiku osas isolatsioon täies ulatuses vahetamisele töövõtja poolt ehitustööde tellija kulul. Gaasitorustiku kaitsevööndisse ei ole lubatud planeerida puid, põõsaid, lilli, rajatisi jne.

Gaasivõrguga liitumiseks on vajalik esitada avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.

4.8.7. Soojavarustus

Võimalik lahendus kaugküttega liitumiseks on koostatud lähtuvalt GREN Viru AS poolt 11.11.2025 väljastatud tehnilistest tingimustest.

- 1) Krundid on võimalik soojusenergiaga varustada olemasolevast soojuskambrist (liitumise asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus).
- 2) Jaotusvõrgu hoonete soojasõlmedeni projekteerib ja ehitab GREN Viru maa-alusest soojustrassist alates ühenduspunktist LP.
- 3) Kaugküttevõrguga on võimalik liituda peale liitumislepingu sõlmimist GREN Viruga, kus lepatakse kokku liitumise väljaehitamise tähtaeg ja liitumise maksumus liituja jaoks.
- 4) Soojussõlme projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused GREN Viru-lt.
- 5) Soojussõlme projekt tuleb kooskõlastada GREN Viru AS esindajaga.
- 6) Küttesüsteem ja ventilatsiooni ühendusskeem – kinnine (soojusvahetitega).
- 7) Sooja tarbevee varustuse skeem – kinnine (soojusvahetitega);

- 8) Liitumistööd peavad olema üldjuhul tehtud suveperioodil (ajavahemikus 01.05-30.09). Kütteperioodil on võimalik erandkorras liituda kaugküttega, kuid eelduseks on liitumistööde teostamise aja ja tööde teostaja kooskõlastamine AS-ga GREN Viru. Tulenevalt ilmastikuoludest ja muudest tehnilistest tingimustest, mis võivad mõjutada teiste klientide varustatust soojusenergiaga, võib GREN Viru AS vajadusel nõuda liitumisaja muutmist.
- 9) Antud tehnilised tingimused kehtivad kuni 30.11.2026.a.

Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seadusele peab tehnorajatise (soojustrassi) võõrale kinnistule ehitamiseks olema isikliku kasutusõiguse seadmise asjaõigusleping sõlmitud enne ehitamise algust. Tehnorajatise paigutamisel maale, mis ei ole kantud kinnistusraamatuse, peab olema maa kasutaja kirjalik nõusolek.

4.9. Tuleohutuse tagamine

Hoonete tuleohutusklassid määratakse ehitusprojekti. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Kuja nõuet ei ole, kui hooned paiknevad ühel kinnistul ja on samast tuleohutusklassist ja TP3 hoonete kogupindala on $\leq 400 \text{ m}^2$ või TP2 või TP1 hoonete kogupindala on $\leq 800 \text{ m}^2$.

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga.

Planeeringualal, promenaadi Pargi tänava poolses osas, paikneb hüdrant (nr JÕ133H). Hüdrant jääb kavandatud hoonestusaladest ligikaudu 27 m kaugusele. Lisaks paiknevad planeeringualast vähem kui 200 meetri kaugusel (möödetuna mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid) hüdrandid Säde tänava kergliiklustunneli juures (nr JÕ132H) ning Pargi ja Malmi tänavate ristmikul (nr JÕ139H).

Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas määratakse hoone suurima eripõlemiskoormusega tuletõkkeseptsiooni järgi. Kuna detailplaneeringu koostamise etapis ei ole kavandatavate hoonete eripõlemiskoormust võimalik täpselt määrata, arvutatakse veevooluhulk lähtudes siseministri 18.02.2021 a. määrusest nr 10 eripõlemiskoormuse järgi, mis on üle 1200 megadžauli ruutmeetri kohta. Seega on planeeringualal vajalik veevooluhulk veevõtukohas 30 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Vajalikud tulekustutusvee veevooluhulgad täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt hoonete kasutusviisist ning tuletõkkeseptsioonide pindaladest.

OÜ Järve Biopuhastuse juhhib väljastatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni tehnilistes tingimustes tähelepanu sellele, et kuna kogu olemasolev Jõhvi linna ühisveevärk on projekteeritud (sh olemasoleva ühisveevärgi rajatised dimensiooneeritud) ja ehitatud eesmärgiga tagada Jõhvi linnas asuvatest hüdrantidest tulekustutusvee vooluhulka 15 l/s (st vajalik kustutusvee kogus ühele hüdrantile on 15 l/s ja samaaegsete tulekahjude arvuks piirkonnas on arvestatud 1), mis on 2012. aastal kooskõlastatud OÜ Järve Biopuhastus joogiveeprojekti (Kohtla-Järve piirkonna ühisveevarustuse renoveerimine.

Asulasiseste peatorustike rekonstrueerimine II. Osa III. Jõhvi valla peatorustike projekteerimis- ehitustööd) käigus Päästeametiga, siis ei ole võimalik garanteerida 3 tunni jooksul suuremat veevooluhulka hüdrantidest kui 15 l/s.

Välise tulekustutusvee vajalik kogus ja lahendus tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus lähtuvalt hoonete kasutusviisist ning tuletõkkeseptsioonide pindaladest. Juhul, kui vajalikku tulekustutusvee normvooluhulka ei ole võimalik tagada olemasoleva ühisveevärgi baasil, siis tuleb projekteerimise käigus tuleb näidata alternatiivsed lahendused,

Planeeringualale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

4.10. Keskkonnatingimused

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Keskkonnoohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Detailplaneeringu algatamise otsuse lisana omavalitsuse poolt koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust nähtub, et keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik.

KSH eelhindangust järeldub, et detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad keskkonnamõjud on seotud peamiselt ehitustöödega (müra, vibratsioon, tolmu). Ehitamisega seotud negatiivsed keskkonnamõjud on lokaalsed ja lühiajalised. Kasutusaegsetest võimalikest mõjudest on esile toodud müra teke ja valgustusreostus.

4.10.1. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu järeldused ning kokkuvõte

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega 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.

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 ette näha antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta keskkonna vastupanuvõime ületamist;
- 4) planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda negatiivset mõju Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määruse nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri” § 1 lõikes 2 nimetatud komponentidele;
- 5) 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;
- 6) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele;

- 7) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne soojuse, kiirguse, valgusreostusega seotud olulist negatiivset keskkonnamõju ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Võimaliku keskkonnamõju leevendatavad tingimused:

- 1) Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala kasutusaegsed müratasemed ei tohi ületada lähedal asuvatel 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. Planeerimisel arvestada, et detailplaneeringu ala välisõhus levivad liiklusrumüratase ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud vastava mürakategooria liiklusrumürataseid.
- 3) Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- 4) Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, on soovitatav enne ehitamist planeeritaval alal teostada radoonitasemete mõõtmised. Kui planeeringualale rajatakse tööruume, siis tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ §s 3 toodud radooni viitetaseme nõuetega. Sama määruse lisa 1 kohaselt asub Jõhvi vald kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus, seega oleks detailplaneeringu kehtestamisel asjakohane juba ennetavalt viidata võimalikule radoonihule ning nõuda enne hoonete projekteerimist pinnaseõhu radooniuuringu korraldamist ning vajadusel radoonitõkke meetmete rakendamist.
- 5) Ehitusperioodil tuleb valgustuse paigutamisel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- 6) Majutuasutuse planeerimisel tuleb arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 21.04.2021 määruses nr 17 „Majutusteenuse osutamise nõuded“ sätestatud nõuetega.
- 7) Planeeritaval alal joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ nõuetele.
- 8) Hoonete planeerimisel on soovitatav arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ja EVS 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- 9) Ennetamaks elektripaigaldistest tulenevaid võimalikke ohte, tuleks vältida hoonete planeerimist elektripaigaldiste kaitsevööndisse.
- 10) Juhul, kui parkimiskohtade arv on suurem, kui 20 parkimiskohta, tuleb paigaldada parklasse liiva-õlipüüdur.

- 11) Kaitseala Jõhvi linna park ja allee (registrikood KLO1200574) kõrghaljastust peab säilitama.
- 12) Juhul, kui tekib vajadus trepi või jalakäiatee ehituseks, peab selle võimalusel planeerima kohtadesse, kuhu mikrobiota ei ole istutatud.
- 13) Ehituse käigus rikunud või hävitatud mikrobiotad tuleb asendada ja/või täiendada (nt istutamisega vabasse kohtadesse).
- 14) Ehitus- ja kaevetöö korraldamisel peab rakendama kõrghaljastuse kaitseabinõusid.

4.10.2. Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmekäitlusel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ning määrusest „Jõhvi valla jäätmehoolduseeskiri ja korraldatud jäätmeveo kord“ (Jõhvi Vallavolikogu 26.06.2025 määrus nr 125).

Iga tegevuse juures tuleb püüda jäätmeteket vältida või vähendada. Tekkinud jäätmeid tuleb taaskasutada, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ega ole muude käitlusviisidega võrreldes ülemäära kulukas. Jäätmevaldaja on kohustatud koguma jäätmeid liigiti, käitlema või andma jäätmed üle jäätmekäitlejale, kellel on vastav keskkonnakaitseluba, korraldatud jäätmeveoga hõlmatud jäätmed tuleb üle anda jäätmevedajale, kellega vallavalitsus on sõlminud korraldatud jäätmeveo teenuse kontsessiooni lepingu.

Planeeritavale alale paigaldatakse jäätmemahutid. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmed koguda eraldi mahutitesse, mis paiknevad jäätmevedajale kättesaadavas kohas. Mahuti asukoht peab olema valitud selliselt, et jäätmeveok pääseks takistamatult vähemalt 10 meetri kaugusele mahutist. Jäätmekonteinerite hoiukohad ja juurdepääsuteed nendeni tuleb hoida korras. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohtadesse. Konteinerite või prügimaja täpne asukoht esitatakse ehitusprojektis.

Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust.

Äri-, tootmis- teenindus- ja ühiskondlike hoonetega kinnistutel tuleb paberit ja kartongi koguda liigiti. Liigiti kogutud paberit ja kartongi peab üle andma jäätmekäitluskohtadesse või jäätmevedajale. Juhul, kui äri-, tootmis- teenindus- ja ühiskondlike hoonetega kinnistutel tekib paberi ja kartongi jäätmeid üle 50 kilogrammi nädalas, tuleb need koguda jäätmemahutisse ja üle anda jäätmevedajale.

Biolagunevad jäätmed tuleb koguda eraldi ning kasutada kompostimiseks või paigutada selleks ettenähtud jäätmemahutisse ja üle anda jäätmevedajale.

Ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu tuleb ette näha spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Krundil ei tohi ladustada ehitusprahti. Ehitamise ajaks paigaldada krundile ehitusjäätmete konteiner. Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

4.10.3. Põhjavee kaitstus

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse põhjavee kaitstuse teemakaardi kohaselt asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega alal. Lähtuvalt KSH eelhinnangust ei avalda majutuasutuse ja selle taristu rajamine põhjaveele olulist mõju.

Ehitustegevuse käigus ning edaspidisel maa kasutamisel tuleb potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida.

4.10.4. Insolatsioon ja valgus

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes" ning EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Kuna detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus, hoonestusala ning soovituslikud hoonete asukohad, siis insolatsiooni arvutused tehakse vajadusel koos hoonete ehitusprojektidega.

Valgusreostuse vältimiseks kasutada üldiseid valgusreostuse piiramise põhimõtteid (Tallinna Tehnikaülikooli Füüsikainstituudi poolt koostatud aruande „Valgusreostuse pikaajaliste muutuste uurimine Tallinnas ja valgusreostuse hetkeseisu määramine Eestis (2012)“):

- Esemete ja objektide valgustamist peab teostama selliselt, et valgus ei leviks horisondile, otse taevasse, elamute akendest sisse, kaitstavate liikidega asustatud aladele ja looduslikesse veekogudesse.
- Välisvalgustuse projekteerimisel ja paigaldamisel tuleb valida sobiv valgustuse intensiivsus, ajastus, kestvus ja spektraalne jaotus selliselt, et see ei häiriks silma kohanemist pimedatel aladel, ei mõjutaks teiste liikide elurütme, ei suurendaks terviseriske, oleks tagatud ohutus liiklemisel ja oleks garanteeritud maksimaalne energia kokkuhoid.
- Valgusreostuse vähendamiseks tuleb kehtestada öine ajakava (23.00-07.00), millest võib kõrvale kalduda teatud juhtudel, kui valgustus on nõutav ohutuse või erinevate avalike tegevuste läbiviimise tagamiseks.
- Välisvalgustuseks tuleb kasutada üldjuhul valgusreostust mittetekitavaid valgusteid, mis on paigaldatud selliselt ja mida kasutatakse viisil, et on tagatud energia minimaalne tarbimine ja valguse mittelevimine sihtkohtadest eemale.
- Valgusreostuse sätteid ei kehtestata turvalisusele, signaalvalgustusele, tava- ja eriotstarbelistele töötuledele, sadamavalgustusele ja ehisvalgustusele (1. detsembrist kuni 15. jaanuarini).

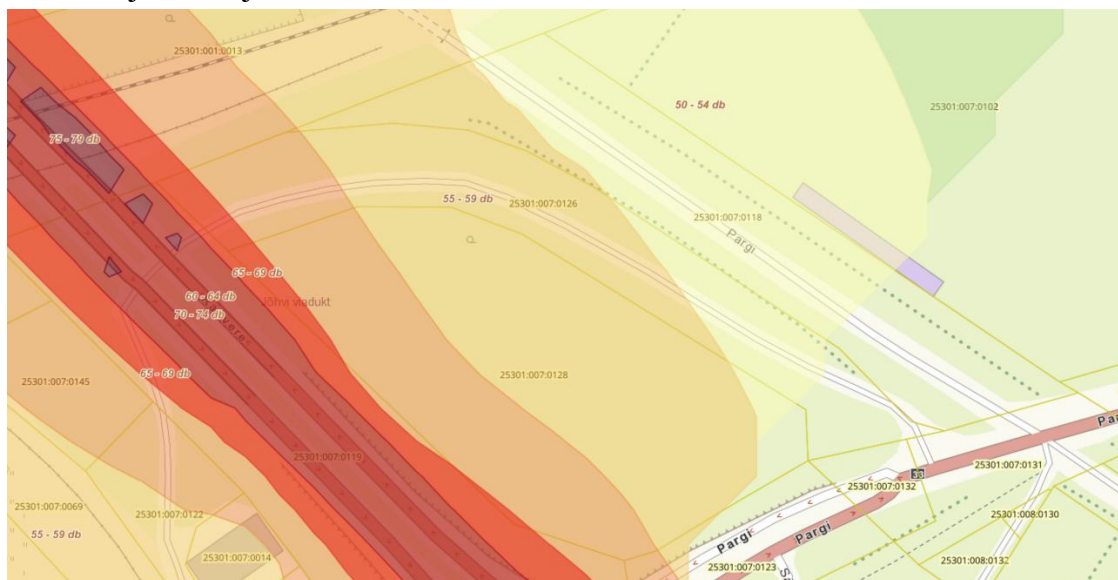
4.10.5. Müra ja vibratsioon

Planeeringuala piirneb põhja poolt raudteega ning lääne poolt põhimaanteega. Selle tõttu tuleb alale kavandatud tegevuse elluviimisel (sh hoonete projekteerimisel) arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel leevendavate meetmete rakendamine.

Müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Käesolev planeeringuala on sobilik paigutada atmosfääriõhu kaitse seaduse kohase müratundlike alade III kategooriasse (keskuse maa-alad). Kuna planeeringuga kavandatakse muudab üldplaneeringut, tuleb planeeringualal arvestada müra

sihtväärtustega. III kategooria alade liikluse müra sihtväärtus on 60 dB päeval (Ld) ning 50 dB öösel (Ln).

Lähtuvalt Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse mürakaardist ulatub planeeringuala maanteepoolsele osale maantee liiklusest tingitult kuni 65–69 dB suurune ööpäevane müratase ja öisel ajal kuni 55–59 dB suurune müratase.



Joonis 3. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse mürakaardist, ööpäevane müratase (Lden).



Joonis 4. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse mürakaardist, öine müratase (Ln).

Müraalases seadusandluses ei ole konkreetselt ärimaadele (sh majutusasutused) välisõhu müra normtasemeid kehtestatud ning võrdlus välisõhu normtasemetega on pigem informatiivne.

Käesoleva detailplaneeringuala maantee ning raudtee poolsele osale on mõistlik kavandada parklad, mille puhul välisõhu normtasemetega rakendamine ei ole asjakohane.

Alad, mis on mõeldud välisõhus viibimiseks või puhkamiseks on sobilik kavandada planeeritud hoonestusest promenaadi poole. Liiklusest tuleneva mõju vähendamiseks on

planeeritud hoonestuse ja maantee ning raudtee vahele kavandatud kohustusliku kõrghaljastusega puhervöönd.

Majutusasutuse rajamisel ärimaale on eelkõige oluline heade tingimuste tagamine hoone siseruumides. Hoonete sees leviv müra ning vibratsioon on reguleeritud Rahvatervishoiu seadusega (§ 16 lg 5). Arvestada tuleb sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ sätestatuga. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Võimalikud leevendusmeetmed müra vähendamiseks:

- jätta müraallika ja müratundliku objekti vahele võimalikult suur vahemaa;
- kavandada müraallika ja müratundliku objekti vahele mitmerindelise haljastus;
- müratundlikke ruume ja suuri klaasavasid müraallikapoolsele küljele projekteerida minimaalselt;
- hoonete välispiirde konstruktsioonid müraallika poolisel küljel näha ette massiivsete tarinditena;
- arvestada hoonete fassaadide projekteerimisel müra võimaliku peegeldusega;
- akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes;
- rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- hoonetele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada lähialadel paiknevate müratundlike hoonete asukohtadega. Ventilatsiooniagregaate, kliimaseadmeid ja muid potentsiaalseid müraallikaid mitte paigaldada müratundlike hoonete poolsele fassaadile.

Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. KSH eelhinnangu kohaselt ei kaasne planeeringulahenduse realiseerimisega lisanduvat müra, mis on olulise negatiivse mõjuga.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Leevendavate meetmete rakendamata jätmise korral ei võta aktsiaselts Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

4.10.6. Radoon

Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub planeeringuala kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonnas. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb sellega arvestada ning kasutusele võtta ehituslikke meetmeid radooniohu vähendamiseks. Lähtuda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Probleemi ennetamiseks on soovitatav projekteerimise raames läbi viia radooniuuring.

Kui planeeringualale rajatakse tööruume, siis tuleb projektide koostamisel arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ § 3 toodud radooni viitetaseme nõuetega.

4.11. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine".

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- õueala valgustatus;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid;
- alarmseadmete paigaldamine.

Üldplaneeringus on välja toodud, et atraktiivne tänavakujundus, naabrustunde kujundamine, elamute ja üldkasutatavate alade vaheline nähtavus, avatud juurdepääsuvõimalused (alternatiivsed liikumisteed, piiratud juurdepääs võõrastele, atraktiivsus) vähendavad kuriteo riske. Hooned tuleb projekteerida nii, et piirkonnast tekiks hea ülevaade.

4.12. Piirangud

4.12.1. Jõhvi linnapark ja allee

Kavandatav planeeringuala jääb osaliselt Jõhvi linna pargi ja allee kaitsealale, kus kehtib looduskaitsealade seaduses (LKS) sätestatud kaitsekord Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrusega nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri“ sätestatud erisustega. Lähtudes kaitse-eeskirja § 1 lõikest 2 on pargi kaitse-eesmärk ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega.

Planeeringualale jäävale pargi alleele on rajatud promenaad. Planeeringuga ajaloolist pargiosa ei käsitleta. Olemasolev kõrghaljastus promenaadi servas säilitatakse. Ehitamisel tuleb rakendada ebasoodsat keskkonnamõju leevendavaid meetmed (vt p 4.6 ning 4.10.1).

4.12.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele kehtivad kaitsevööndid lähtuvalt Ehitusseadustikust, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ning kliimaministri 12.09.2023 määrusest nr 57 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

4.12.3. Geodeetilised märgid

Alal paiknevad riikliku kõrgusvõrgu märk nr 94937 (GPA ID 216077) ning kohaliku võrgu geodeetiline märk nr 525 (GPA ID 215968). Geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 meetrit märgi keskmest. Kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. Kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemine on reguleeritud keskkonnaministri 28.06.2013.a määrusega nr 50 "Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis

tegutsemiseks loa taotlemise kord" § 17. Geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmeehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine. Kui töid teostatakse geodeetilise märgi kaitsevööndis, siis tuleb peale tööde lõpetamist teostada kontrollmõõtmised.

Riikliku kõrgusvõrgu märk nr 94937 tuleb võimalusel säilitada endises asukohas, tähistada ja kaitsta ehitustööde ajaks. Kui nimetatud kõrgusvõrgu märki ei ole võimalik säilitada ning edaspidi on raskendatud märgi sihtotstarbeline kasutamine, tuleb see vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisel alal sobivasse asukohta ning asendada samaväärse (sh mõõtmismetoodikate seisukohalt) kõrgusvõrgu märgiga.

Kohaliku võrgu geodeetiline märk nr 525 tuleb säilitada endises asukohas, tähistada ja kaitsta ehitustööde ajaks.

4.12.4. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Planeeringualale ulatub avalikult kasutatava tee (Jõhvi-Tartu-Valga tee) kaitsevöönd – 50 meetrit sõiduraja välimisest servast. Tegevused maantee kaitsevööndis on reguleeritud vastavalt EhS § 70 ja § 72.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

4.12.5. Raudtee kaitsevöönd

Planeeringualale ulatub raudtee kaitsevöönd – 30 meetrit äärmise rööpme teljest. Tegevused kaitsevööndis on reguleeritud vastavalt EhS § 70 ja § 73.

Raudtee kaitsevööndis keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel. Raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määruses nr 71 „Raudtee tehnokasutuseeskiri“ viidatud raudtee ehitusgabariidi nõudeid. Ehitusgabariit on rööbastee teljega risti oleval tasandil kujutatud piirjoon, millest sissepoole ei tohi ulatuda ükski ehitise või seadme osa (erandiks võivad olla seadmed, mis on ette nähtud vahetuks koostööks raudteeveeremiga). Raudtee kaitsevööndis ehitise ehitamisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi raudtee kaitsevööndis tuleb lisaks raudtee omaniku nõusolekule esitada Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile loa saamiseks. Loa taotlemiseks TTJA-lt saata vähemalt 30 päeva enne tööde algust aadressile info@ttja.ee raudteevaldaja kirjalik nõusolek, projekti seletuskiri ning asendiplaan.

Raudteemaale, raudtee ja/või raudtee kommunikatsioonide kaitsevööndisse rajatiste kavandamisel tuleb detailplaneeringu realiseerimise korral ehitusprojektide koostamise etapis taotleda aktsiaseltsilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused koos eskiislahendusega e-posti aadressil infra@evr.ee.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

5.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringulahenduse elluviimisega eeldatavalt kaasnevad mõjud on hinnatud algatamisotsuse lisana koostatud KSH eelhinnangus. Seletuskirja käesolevas peatükis on kokkuvõtvalt välja toodud planeeringulahenduse elluviimisega kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale.

Planeeringulahenduse elluviimisel on pigem positiivsed majandusliku mõjud. Kaasaegse majutusasutuse jt äripindade rajamine suurendab linna atraktiivsust ja konkurentsivõimet, mitmekesistab majanduskeskkonda ning soodustab piirkonna jätkusuutlikust. See avaldab positiivset mõju ka lähiümbruse kinnisvara väärtusele ning äritegevusele. Planeeringulahendus on maakasutuslikult mõistlik ka seetõttu, et võimalik on ära kasutada olemasolevat infrastruktuuri (teed ja tehnovõrgud).

Detailplaneeringuga kavandatu avaldab ümbruskonnale pigem positiivset sotsiaalset mõju. Lahenduse elluviimisega luuakse uusi töökohti ning võimalusi võistluste ja ürituste korraldamiseks linnas. Võttes kasutusele rahvarohkes ja intensiivse kasutusega piirkonnas paiknev kasutuseta seisev maa-ala muutub kogu ümbruskond ligitõmbavamaks. Planeeringulahenduses on arvestatud nii autode, busside, jalgratturite kui ka jalakäijate ligipääsetavusega alale.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad miljööväärtuslikud alad ning kultuurimälestised. Seega planeeringulahenduse elluviimisega avalduda võiv kultuuriline mõju puudub.

Kavandatav planeeringuala jääb osaliselt Jõhvi linna pargi ja allee kaitsealale. Detailplaneeringu KSH eelhinnangu kohaselt ei ole väljaspoole kaitseala jääv planeeringuala oma praegusel kujul maastikuliselt väga väärtuslik. Sealne taimkate ei ole enamasti looduslik ja väärtuslik ning seetõttu selle säilimine olemasoleval kujul ei ole oluline. Ka loomastiku seisukohalt ei saa praegust planeeringuala pidada selle elupaigaks. Järgides planeeringus kirjeldatud ebasoodsat keskkonnamõju leevendavaid meetmeid ei kaasne planeeringulahenduse elluviimisega olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale (sh mõju põhja- ja pinnasveele ning välisõhule).

Kokkuvõtvalt saab öelda, et planeeringualale kavandatav tegevus on alale sobilik.

5.2. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringulahenduse elluviimisel ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Tuleb tagada, et kavandatav tegevus ei kahjustaks naaberkinnistuid ning nende kasutamise võimalusi nii planeeringualale ehitamise kui ka hilisema kasutamise käigus.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

5.3. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 25 lõike 3 kohaselt tuleb enne MaaRS alusel munitsipaalomandisse antud maa võõrandamist ja hoonestusõigusega koormamist välja selgitada kinnisasja vajalikkus riigile vastavalt Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõikele 11. RVS § 33 lõike 1^a kohaselt selgitab kohaliku omavalitsuse üksus mõistliku aja jooksul enne RVS § 33 lõike 1 punkti 1 või 3^a või MaaRS alusel omandatud kinnisasja võõrandamist või hoonestusõigusega koormamist välja kinnisasja vajalikkuse riigile.

Riigil on õigus kinnisasja tasuta omandamiseks kui see on vajalik tema ülesannete täitmiseks. Riik hüvitab sellele kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud.

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- 1) Moodustatakse detailplaneeringus ettenähtud krundid;
- 2) katastritoimingud ning kinnistusraamatukanded (sh vajadusel servituutide seadmine);
- 3) tehniliste tingimuste taotlemine ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrgu valdajalt;
- 4) vajadusel finantseerimislepingu sõlmimine eraldiasuvate parkimiskohtade väljaehitamiseks mujal linnas;
- 5) ehitusprojektide koostamine ning ehituslubade taotlemine;
- 6) avalikult kasutatava taristu ehitamine;
- 7) hoonete, tehnovõrkude, juurdepääsutee ning parkimisalade väljaehitamine;
- 8) kasutuslubade taotlemine.

Vajalike ehitiste finantseerimise leping (Teede, tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise kohustuse üleandmise leping) sõlmitakse enne ehitusloa väljastamist.

Detailplaneeringuala arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased ehitised (sh teed ja tehnovõrgud), tagada nende korrashoid ning rajada haljastus.

Kavandatavad transpordimaa sihtotstarbega krundid jäävad avalikku kasutusse.

Tehnovõrkude rajamine toimub ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.