



JÕHVI VALLAVOLIKOGU

5. KOOSSEISU 35. ISTUNGI OTSUS

Jõhvis

20. juunil 2024 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 mitteamatamine

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku teeb valitsus.

Detailplaneeringuala asub Jõhvi kesklinna piirkonnas – loodest Tallinn-Narva raudtee ja edelast raudteed ületava viadukti vahetuses läheduses. Juurdepääs kinnistule on tagatud Pargi tänava kaudu. Planeeritava ala suurus on ca 23 017 m² (planeeritava maa-ala skeem, lisa 1).

Planeeritav maa-ala hõlmab täielikult Pargi tänava T9 (katastritunnus 25301:007:0128, transpordimaa 100%, pindala 9315 m²), Pargi tänava T8 (katastritunnus 25301:007:0126, transpordimaa 100%, pindala 5386 m²), Pargi tänava T2 (katastritunnus 25301:007:0118, transpordimaa 100%, pindala 6018 m²), Pargi tänava T3 (katastritunnus 25301:007:0131, transpordimaa 100%, pindala 1703 m²) ja Pargi tänava L3 (katastritunnus 25301:007:0132, transpordimaa 100%, pindala 595 m²) kinnistuid.

Planeeritav maa-ala piirneb 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L10 (katastritunnus 25301:007:0119, transpordimaa 100%, pindala 11616 m²), Pargi tänava T6 (katastritunnus 25301:007:0123, transpordimaa 100%, pindala 2462 m²), Pargi tn 1 (katastritunnus 25301:007:0102, üldkasutatav maa 100%, pindala 49425 m²) Pargi tänav L5 (katastritunnus 25301:013:0074, transpordimaa 100%, pindala 5923 m²), Pargi tn 40 (katastritunnus 25301:008:0108, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 19473 m²), Pargi tn 40k (katastritunnus 25301:008:0114, üldkasutatav maa 100%, pindala 8697 m²), Pargi tn 28 (katastritunnus 25301:008:0033, ärimaa 100%, pindala 1882 m²), Pargi tn 40u (katastritunnus 25301:008:0130, transpordimaa 100%, pindala 76 m²), Pargi tn 40s (katastritunnus 25301:008:0132, üldkasutatav maa 100%, pindala 367 m²), Säde tänav L1 (katastritunnus 25301:008:0144, transpordimaa 100%, pindala 2061 m²) ja Jõhvi raudteejaama (katastritunnus 25301:001:0013, transpordimaa 100%, pindala 383922 m²) kinnistutega.

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 ja Pargi tänava T8 kruntidest moodustatakse vähemalt kaks krunti eesmärgiga majutushoonete ehitamiseks, lisaks põhi sihtotstarbele on võimalik kruntidel ehitada kaubandus-, tootlustus- ja teenindushooneid.

Pargi tänava T8 kinnistul asuva kohalikku sissesõidu teed on kavas nihutada viadukti poole, et vähendada viadukti negatiivset mõju kavandatavale hoonestusele.

Pargi tänav T2, Pargi tänava T3 ja Pargi tänava L3 katastriüksustel säilitatakse katastri sihtotstarve 100% transpordimaa. Plaanis on jalakäijate ala arendamine ning selle inimestele mugavamaks ja turvalisemaks muutmine. Pargi tänav T2 kinnistu täiendatakse kergliikluse taristu rajatistega, sh sildadega üle olemasoleva promenaadi tee. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse.

Algatav detailplaneering sisaldab Jõhvi valla üldplaneeringu (kehtestatud Vallavolikogu 18. juuli 2013 määrusega nr 127) muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu järgi on Pargi tänav T9 ja Pargi tänav T8 sihtotstarve liiklusmaa (L). Planeeringuga soovitakse Pargi tänava T9 ja Pargi tänava T8 kinnistuid muuta kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maaks (BT). Üldplaneeringu järgi kuulub planeeringuala kuni 5-korruselise ja kuni 18 m kõrguse hoonestusalale, planeeringuga kaalutletakse kavandatavate hoonete kõrguse ja korruste arvu suurendamise vajadust eesmärgiga teha hoonestus nähtavaks viadukti taustal ja külastajatele atraktiivsemaks.

Kehtivas detailplaneeringus „Ida-Virumaal Jõhvi vallas Jõhvi linnas Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala” on Pargi tänav T9 kinnistule määratud kuni viie korruselise (lisaks üks maa-alune korrus) parkimishoone ehitamine, mis käesoleval ajal ei ole enam aktuaalne.

Jõhvi Vallavolikogu 28.09.2023 määrusega nr 75 kinnitatud „Jõhvi valla arengukavas 2024–2030“ ei ole mainitud parkimishoone rajamist, küll aga on esile tõstetud piisava majutuspinna puudumise probleem. Arengut takistavaks piiranguks on nimetatud majutuskohade nappus nii Jõhvis kui kogu maakonnas. Kaasaegseid majutusettevõtteid, kus voodikohtade arv on 100 või rohkem, on eelkõige vaja Jõhvi valla turismi valdkonna arenguks ning spordi- ja muude suurürituste korraldamiseks.

Majutusasutuse asukoha kaalutlemisel on pööratud tähelepanu, et majutusasutuse rajamisel on väga oluline selle 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 küll 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 lähi piirkonnas, on asukoht majutusasutuse ehitamiseks sobilik ning linna arengu aspektist perspektiivikas.

Käesoleva planeeringualal ja lähiümbruses on olemas kehtivad detailplaneeringud, millega planeeringuala osaliselt kattub. Antud planeeringu kehtestamisega muutuvad allpool loetletud planeeringud kas osaliselt või täielikult kehtetuks:

- Jõhvi linna, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 25. novembri 2010 otsusega nr 79);
- Jõhvi linnapargi, Pargi tänava ja perspektiivse Puru tee vahelise maa-ala detailplaneering (kehtestatud Jõhvi Vallavalitsuse 28. jaanuari 2014 korraldusega nr 97);
- Jõhvi linnapargi, Hariduse, Rakvere, Pargi ja Malmi tänavate ning Tallinn-Narva raudtee vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Jõhvi Linnavolikogu 19. mai 2005 määrusega nr 84, osaliselt kehtiv).

Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel jääb planeeringuala Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevevälja passiivse tarbevaru 2. ja 9. plokile. Eesti põlevkivimaardla on üleriigilise tähtsusega põlevkivimaardla vastavalt Vabariigi Valitsuse 09.06.2005 määrusele nr 131 “Üleriigilise tähtsusega maardlad”. Kaevanduskäigud asuvad Jõhvi linna lõuna- ja lääneosa all. Planeeringuala ei jää altkäevandatud maa-alale.

Looduskaitse objektidest ulatub planeeringualale Jõhvi pargi allee.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

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 (Jõhvi linna Pargi tänava T9, Pargi tänava T8 ja Pargi tänava T2 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang lisa 2).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega ei ole planeeritud tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole näha ette antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta keskkonna vastupanuvõime ületamist;
- 4) 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.

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt on Jõhvi linna Pargi tänava T9, Pargi tänava T8 ja Pargi tänava T2 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsuse eelnõu koos lisadega edastatud 28.03.2024 kirjaga nr 7-1.3/1396 Keskkonnaametile, Maa-ametile, Terviseametile, Transpordiametile ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile ning 30.04.2024 kirjaga nr 7-1.3/1396-7 Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile seisukoha kujundamiseks.

Otsuse eelnõu koos lisadega on korrigeeritud vastavalt esitatud seisukohtadele ja märkustele.

Kõikidelt ametitelt ning Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumist saabunud vastused ei sisaldanud informatsiooni, mis oleks takistuseks detailplaneeringu algatamisele.

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 142 lõike 1, lõike 2 keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2 ning lähtudes Jõhvi Vallavolikogu 30. juuni 2020 määruse nr 79 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamisest Jõhvi vallas” § 2 punktist 2, vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Jõhvi linna, Pargi tänava T9, Pargi tänava T8 ja Pargi tänava T2 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamine.

2. Jätta Jõhvi linna, Pargi tänava T9, Pargi tänava T8 ja Pargi tänava T2 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata.

3. Kinnitada Jõhvi linna, Pargi tänava T9, Pargi tänava T8 ja Pargi tänava T2 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 3).

4. Jõhvi linna, Pargi tänava T9, Pargi tänava T8 ja Pargi tänava T2 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise korraldaja on Jõhvi Vallavalitsus ja kehtestaja Jõhvi Vallavolikogu (aadress: Jõhvi linn, Kooli tn 2).

5. Jõhvi linna, Pargi tänava T9, Pargi tänava T8 ja Pargi tänava T2 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja KSH algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda 30 päeva jooksul alates otsuse jõustumisest Jõhvi valla kodulehel ja tööpäevadel Jõhvi Vallavalitsuse hoones aadressil Kooli tn 2, 41595 Jõhvi.

6. Teatada detailplaneeringu algatamisest:

6.1 ajalehtedes Põhjarannik ning Jõhvi Teataja;

6.2 Ametlikes Teadaannetes;

6.3 Jõhvi Vallavalitsuse veebilehel;

6.4 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile;

6.5 Koostöötegijatele ja puudutatud isikutele.

7. Otsus jõustub asjaosalistele teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Vallo Reimaa

Volikogu esimees