

# JÕHVI VALD MARTSA KÜLAS MEELESPEA, KAKU JA SÕNAJALA KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

## 1. ÜLDANDMED

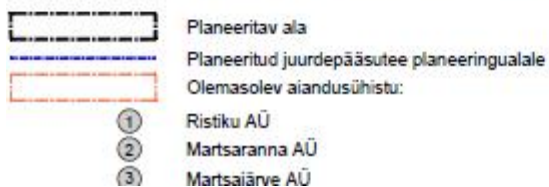
- 1.1. Huvitatud isik:** OÜ Opsanol  
(registrikood 14657353)
- 1.2. Asukoht:** Jõhvi vald, Martsa külas Meelespea, Kaku ja Sõnajala  
kinnistud
- 1.3. Lähteseisukohtade kehtivus:** 3 aastat
- 1.4. Lähteseisukohtade koostamise alus:** Planeerimisseadus
- 1.5 Detailplaneeringu koostaja** Planeeringu koostaja peab vastama  
Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele.

## 2. PLANEERINGU EESMÄRK

2.1. Planeeringu koostamise eesmärk on algatamise korralduse kohaselt kinnisasjadele sobivaima ehitusõiguse ja vajadusel krundistruktuuri välja selgitamine, arhitektuursete ja ehituslike tingimuste ning haljastuse, liiklus- ja parkimiskorralduse määramine, taristu kavandamine ning servituudialade määramine. Detailplaneeringuga kavandatakse alale 26 üksik- või kaksikelamumaad (EP/EPk), kus paikneb üks haljasala maa (HP), üks tee ja tänava maa (LT) ja üks veetootmise ja jaotamise ehitise maa (OV).

Planeeringu koostamise lähtedokumentiks on Toila Vallavalitsuse 14.02.2024 korraldus nr 25 „Toila vallas Martsa külas Meelespea, Kaku, Sõnajala ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“.

Planeeritavad kinnistud Meelespea (4297 m<sup>2</sup>, 80201;001.0329, maatulundusmaa 100%), Kaku (101800 m<sup>2</sup>, 80201:001:0216, maatulundusmaa 100%) ja Sõnajala (16391 m<sup>2</sup>, 80201:001:0327, maatulundusmaa 100%) paiknevad Martsa külas idapoolses servas, piirnevad suures osas aiandusühistute kompaktse asustusega (sihtotstarvega elamumaa) ning looduslike rohumaadega. Planeeringualal puuduvad ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kommunikatsioonid, mistõttu on eriliselt vajalik tähelepanu pöörata toimivate kvaliteetsete vee- ja kanalisatsiooni süsteemide lahendustele. Samuti on vajalik esitada tingimused rajatavatele ühendusteedele planeeringuala sees. Planeeringuala pinnasetüüp ei võimalda suuremate vihmasadude ja kevadise sulavee veekoguseid pinnasesse immutada(liig õhuke pinnase kiht pae peal), mistõttu on vajalik lahendada kogu arendusala ulatuses pinnasevee ärajuhtimise süsteem. Planeeringualale on koostatud KSH eelhindang (Alkranel OÜ 2024) mille kohaselt ei ole vajalik teostada strateegilist keskkonnamõju hinnangut, kuna plaanitava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju.



*Planeeritava maa-ala skeem*

### 3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA ASJAOLUD

- 3.1. Jõhvi valla üldplaneering (kehtestatud 18.07.2013 Jõhvi Vallavolikogu otsusega nr 127).
- 3.2. Toila valla üldplaneering (kehtestatud Toila Vallavolikogu 23.04.2025 otsusega nr 88);
- 3.3. Jõhvi valla üldplaneering (algatatud 29.01.2026 Jõhvi Vallavolikogu otsusega nr 30).
- 3.4. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278).
- 3.5. Toila valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2031;
- 3.6. Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana.
- 3.7. Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 3.7. Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.
- 3.8. Arvestada planeeringualale rakenduvad keskkonnaministri 16.12.2017 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 välja toodud müra sihtväärtused.

### 4. ERINÕUDED

- 4.1. Detailplaneering koostada aktuaalsele 1:500 mõõtkavaga topo-geodeetilisele alusplaanile, mis ei ole vanem kui 2 aastat.
- 4.2. Geodeetilise mõõdistamise koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 14.06.2016.a määrusega nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“ sätestatud nõudeid. Geodeetilise mõõdistuse aruanne esitada Jõhvi vallavalitsusele ja Ehitisregistrisse.
- 4.3. Planeeringu koostamisel on nõutav vähemalt üks planeeringu eskiisi avalik arutelu.

### 5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

- 5.1. Planeeringuga hõlmatav ala asub Eesti põhjarannikul Jõhvi valla Martsa küla idapoolses servas, mis

jääb Toila alevikust ca 1,5 km läände ning Jõhvi linnast ca 7 km põhja.

5.2. Planeeringualas oleval Kaku kinnisasjal asub ehitisregistri andmetel elamu (ehitisregistri kood 102024927) ehitisealuse pinnaga 108 m<sup>2</sup>. Ehitisregistri andmetel asub Kaku kinnisasjal lisaks saun (ehitisregistri kood 102024929) ja lauda vared (ehitisregistri kood 220431108), mida looduses ei eksisteeri.

5.3. Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- elektriõhuliin 10 kV (objekti id 144225230), kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge (vastavalt Majandus- ja taristuministeeriumi 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“);
- elektriõhuliin alla 1 kV (objekti id 13890160, id 8218091), kaitsevöönd kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit mõlemal pool liini telge (vastavalt Majandus- ja taristuministeeriumi 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“);
- alajaam Järve A/Ü: (Kohtla-Järve), (objekti ID 431). Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest (vastavalt Majandus- ja taristuministeeriumi 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“).

## 6. NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

6.1. Esitada planeeritava ala ja lähiümbruse planeeritav liiklusskeem, arvestades ümbruskonna elanike liikumisega.

6.2. Kirjeldada olemasolev olukord

6.3. Määrata ehitusõigus, mis sisaldab:

6.3.1. planeeritava maa-ala kasutamise sihtotstarbeid;

6.3.2. ehitiste suurimat lubatud arvu krundil;

6.3.3. ehitiste suurimat lubatud ehitusalust pinda, näidates võimaliku ehituselemendi ala täpse paiknemise krundil;

6.3.4. mänguväljakute paiknemine planeeringualal kui need kavandatakse;

6.3.5. ehitiste suurimat kõrgust meetrites, sidudes selle absoluutse kõrgusega;

6.4. Määrata ehitiste üldised asukoha- ja arhitektuurinõuded, mis sisaldavad:

6.4.1. ehitistevahelisi kajasid;

6.4.2. piirete asukohti (olemasolul), tüüpe ja kõrgusi;

6.5. Teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek;

6.6. Lahendada planeeringualaga seonduv tuleohutus;

6.7. Näidata kõrg- ja madalhaljastus;

6.8. Pöörata tähelepanu kavandatava taristu arhitektuursele sobivusele;

6.9. Ligipääsetavus;

6.10. Tehnovõrgud:

6.10.1. esitada olemasoleva olukorra iseloomustus;

6.10.2. küsida planeeringuala või lähiala teenindavate tehnovõrkude valdajatelt lähtetingimused planeeringu koostamiseks;

6.10.3. lahendada tehnovarustus koos uute tehnovõrkude torustikega;

6.10.4. kooskõlastada detailplaneeringualasse või lähialasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega.

6.11. Kitsendused ja servituudid:

6.11.1. esitada vajadusel ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks: teeservituudid, liiniservituudid ja muud servituudid;

6.11.2. kanda tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid tehnovõrkude koondplaanile.

6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt eesti Standardi EVS 809-1:2002 nõuetele.

6.13. Määrata planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

6.14. Majanduslikud võimalused ja kruntide ümberkorraldamisega seotud planeeringu elluviimiseks lahendada planeeringu elluviimise peatükis, kus näha ette vajalikud kokkulepped ja võimalused planeeringu realiseerumisel.

6.15. Keskkonnamoju strateegilise hindamise eelhindangu alusel määrata keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

6.16. Planeeringu elluviimise peatükis tuua välja planeeringu realiseerimise etapid ja kohaliku omavalitsuse ja arendaja kohustused planeeringu rakendamisel.

6.17. Täiendavaid uuringuid planeeringualale ei kavandata

## 7. KOOSTÖÖTEGIJAD

Keskkonnaamet, Päästeamet, Maa- ja Ruumiamet, Terviseamet. Transpordiamet teatas 05042024 kirjaga, et neil puuduvad ettepanekud planeeringule.

## 8. KAASATAVAD:

naaberkinnistute omanikud ja aiandusühistute esindajad.

## 9. LÄHTESEISUKOHTADE MUUTMINE

Kui planeeringu koostamise käigus lähteseisukohtade muutuste ulatus ei muuda planeeringu põhilahendust ning Jõhvi Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu dokument muutmisele.

## 10. KORRALDUSLIKUD KÜSIMUSED

Detailplaneeringu koostamisel juhendada Rahandusministeeriumi poolt koostatud juhendist „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ (<https://planeerimine.ee/dp-noustik/>).

Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/122102019001?leiaKehtiv>) ja kasutada juhendit „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

Detailplaneering esitada ühes eksemplaris paberkandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina. Detailplaneering esitada planeeringute andmekogusse (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>) sobivas vormingus. Enne detailplaneeringu esitamist teha planeeringuandmete nõuetele vastavuse kontroll (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>).

Palume arvestada asjaoluga, et vastavalt seadusandluse arengule ja vormistusnõuete täiendamisele võivad järgimist vajavad vormistamis- ja esitamisenõuded muuta. Järgida kehtivaid nõudeid.

## 11. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV OPTIMISTLIK AJAKAVA

Ajakava on ligikaudne ja kuulub töö käigus korrigeerimisele vastavalt tegelikule ajakulule. Planeeringulahenduse koostamiseks on jäetud tinglik aeg, mida tuleb vajadusel muuta. Tegelik ajakava sõltub planeeringuga seotud küsimuste laabumisest, koostööst, ka kooskõlastustest, istungite tegelikest toimumiskuupäevadest ja muudest asjaoludest. Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana.

aeg	tegevus
14.02.2024	algatamine Toila Vallavalitsuses
28.02.2024	algatamise teate avaldamine ametlikes teadetes
06.02.2026	OÜ Opsanol taotlus detailplaneeringu menetlemise jätkamiseks Jõhvi Vallavalitsuses.
aprill 2026	planeeringu lähteseisukohtade koostamine, nende kohta ettepanekute küsimine
juuli 2026	detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiisi avalik väljapanek
august 2026	detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste arutelu
oktoober 2026	planeeringu lahenduse koostamine ja kooskõlastamine (planeeringu koostamiseks kuluva aja lisandumisel, kooskõlastuste sujumisega seotud asjaoludel või korduvkooskõlastamise vajaduse korral võib etapi läbiviimiseks vajalik aeg pikendada)
märts 2027	planeeringu esitamine vastuvõtmiseks (planeeringu kaust on valmis)

<b>märts 2027</b>	vastuvõtmine volikogus
<b>märts 2027</b>	vastuvõtmise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
<b>aprill 2027</b>	detailplaneeringu avalik väljapanek
(kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub täiendav arutelu; arvestada tuleb ka 10-päevase etteteatamisega)	
<b>juuli 2027</b>	planeeringu esitamine Maa- ja Ruumiametile heakskiidu saamiseks (kuni 60 päeva- PlanS § 138 lg 3)
(kui ministri heakskiit laekub varem, on detailplaneeringu kehtestamine mõeldav varem; kui heakskiit võtab rohkem aega, võib vastavalt nihkuda ka kehtestamine)	
<b>september 2027</b>	kehtestamine volikogus
<b>oktoober 2027</b>	kehtestamise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
+ 30 päeva	vaidlustusaeg

Lähteseisukohtade koostaja:

Tiit Toos  
planeerimisspetsialist