

JÕHVI VALLA, KOHTLA-NÕMME ALEVI, JAAMA TN 35 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG

1. Õiguslik alus

Käesolev eelhindang on koostatud planeerimisseaduse § 142 lõike 6 alusel. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, sealhulgas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 3 kohaselt otsustatakse KSH vajalikkus, lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust, selle elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asjaomaste asutuste seisukohast. Sama paragrahvi lõigetes 4 ja 5 on täpsustatud hindamiskriteeriumid, sealhulgas mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, oht inimese tervisele või keskkonnale, mõju suurus ja ruumiline ulatus, mõju kumuleerumine, piiriülene mõju, mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku aladele. Enne otsuse tegemist tuleb küsida seisukohta Keskkonnaametilt ja kõigilt teistelt asutustelt, keda strateegilise planeerimisdokumendi rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab.

Käesoleva eelhindangu koostamisel on arvestatud planeerimisseadust, KeHJS-i, Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrust nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“.

2. Sissejuhatus

Eelhindangu eesmärk on välja selgitada, kas Jõhvi valla, Kohtla-Nõmme alevi, Jaama tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimisega võib kaasneda oluline keskkonnamõju, mis tingib keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse. Eelhindangu tulemusel tehakse ettepanek, kas KSH tuleb algatada või on võimalik jätta see algatamata, määrares samal ajal detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud keskkonnatingimused.

Planeeringust huvitatud isik esitas 19.01.2026 taotluse Jõhvi valla, Kohtla-Nõmme alevi, Jaama tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamiseks. Volikogu eelnõu ja taotluse kohaselt on planeeringu eesmärk sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine uute hoonete ehitamiseks, liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamine, haljastuse ja heakorrastuse korraldamine ning avalikult kasutatava tee kaitsevööndis ehitustegevuse võimaldamine. Kavandatakse mototuristide puhkeala koos matkaauto- ja telkimisplatside ning teenindushoonetega.

3. Üldinfo

3.1 Detailplaneeringu vajadus

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb soovist võtta seni hoonestamata Jaama tn 35 kinnistu kasutusele turismisuunalise äriefunktsiooniga puhkealana. Taotluse järgi kavandatakse kinnistule karavanide, matkautode, telkide ja mototuristide teenindamiseks kämping, mis aitaks tõsta piirkonna matkaturismi potentsiaali. Planeeringu põhjendustes on rõhutatud Eesti Kaevandusmuuseumi, Aidu karjääri, matkaradade, veespordibaasi ja muu piirkondliku turismitaristu lähedust ning asjaolu, et Jaama tn 35 paikneb riigitee ääres ja pakub head juurdepääsu külastajatele. Lähim elamu asub umbes 80 meetri kaugusel.

Detailplaneeringuga taotletakse sihtotstarbe muutmist, ehitusõiguse määramist ja üldplaneeringu muutmist. Krundipiiride muutmist ega maa-ala kruntideks jagamist ei taotleta. Planeeringuga kavandatud sihtotstarve on ärimaa. Tehnovõrkude vajadusena on taotluses märgitud veevarustus ühisveevärgist, lokaalne kanalisatsioon, elektrivarustus liitumise teel ning lokaalne sadeveekanaliseerimine.

3.2 Planeeringuala ning selle ümbruse iseloomustus

Planeeringuala asub Kohtla-Nõmme alevi edelaosas Eesti Kaevandusmuuseumi vahetus läheduses. Volikogu eelnõu ja lähteseisukohtade kohaselt on planeeritava ala suurus ligikaudu 12 000 m². Planeeringuala hõlmab täielikult Jaama tn 35 kinnistu (katastritunnus 32301:001:0012, maatulundusmaa 100%, pindala 6501 m²) ning osaliselt Jaama tänava ja Jaama tänav L1 transpordimaa kinnistuid. Planeeringuala piirneb muu hulgas Kohtla metskond 133, Jaama tn 90a, Jaama tn 90, Jaama tn 88, Jaama tn 100 ja Jaama tn 102 kinnistutega.

Kinnistu piirneb Jaama tänavaga, olemasolev juurdepääs puudub. Taotluse ja lähteseisukohtade järgi on alal tehtud raietööd, kasvavad üksikud puud ning kinnistu on hoonestamata. Üldplaneeringu kohaselt kuulub Jaama tn 35 suuremasse metsa maa-alasse, mis eraldab Kohtla-Nõmme alevi elamupiirkonda endise kaevanduse territooriumist. Planeeringuala jääb altkaevandatud maa-alale ehk langetatud alale. Olemasolevate kitsendustena esinevad kõrvalmaantee nr 13217 Maidla–Kohtla-Nõmme–Kohtla tee kaitsevöönd ning Elektrilevi OÜ 1–20 kV õhuliini kaitsevöönd.

Joonis 1. Planeeringuala asukoha plaan



3.3 Planeeringulahenduse kirjeldus

Taotluse kohaselt ei taotleta Jaama tn 35 katastriüksuse piiride muutmist, lammutatavaid hooneid ei ole ning juurdepääs lahendatakse maaüksuse läänepoolsest küljest riigitee poolt. Kavandatakse matka- ja karavanautode ning telkimise jaoks sobivad platsid, mis on omavahel haljastusega jaotatud, samuti grillmajad, söögi-, pesemis- ja tualetivõimalused ning karavanautode teenindusala.

Lisatud eskiislahendus täpsustab planeeringu ruumilist ideed: kavandatud on vastuvõtuala, köök, välisköök, meeste ja naiste dušid, tualetid, mänguala, terrass, grillmajad, karavanide service-ala, puhta vee ja kanalisatsiooni punktid, elektriliitumine ning jäätmete kogumiskoht. Eskiisil on näidatud ka maantee kaitsevöönd ja õhuliini kaitsevöönd, mis seavad ruumilahendusele selged piirangud.

Joonis 2. Detailplaneeringu eskiislahendus.



4. Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilistele planeerimisdokumentidele

Kogu menetluskohanduse kontekstis kasutatakse kehtiva haldusüksuse nimetust **Jõhvi vald**. Samal ajal tuleb ajalooliste planeerimisdokumentide ametlikud pealkirjad jätta muutmata. Jõhvi ja Toila vallad ühendati Vabariigi Valitsuse 29.04.2025 määruse nr 30 alusel ning muudatus jõustus 2025. aasta kohalike valimiste tulemuste väljakuulutamise päeval. Seetõttu on planeeringuala asukohana ja menetlejana korrektne kasutada nimetusi Jõhvi vald, Jõhvi Vallavalitsus ja Jõhvi Vallavolikogu, kuid kohaldatavaks üldplaneeringuks tuleb nimetada Toila valla üldplaneeringut selle ametlikus nimetuses.

Käesoleva detailplaneeringu puhul on kohaldatavaks üldplaneeringuks **Toila valla üldplaneering**, mis kehtestati Toila Vallavolikogu 23.04.2025 otsusega nr 88. Nii volikogu eelnõu kui ka lähteseisukohad ütlevad üheselt, et Jaama tn 35 puhul sisaldab detailplaneering Toila valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu kohaselt on Jaama tn 35 sihtotstarve asulasisene metsa maa-ala (M), detailplaneeringuga soovitakse see muuta äri- ja teenindusettevõtete maaks (Ä).

Samas tuleb arvestada, et Jõhvi Vallavolikogu algatas 29.01.2026 otsusega nr 30 ühinenud Jõhvi valla uue üldplaneeringu koostamise. Jõhvi valla ametliku teavituse kohaselt koostatakse uus üldplaneering kogu ühinenud valla haldusterritooriumi kohta, kuid ühinemiseelse Toila valla territooriumi osas lähtutakse kehtiva Toila valla üldplaneeringu põhilahendusest, mida ei ole käesoleval ajal kavas oluliselt muuta. Seetõttu on käesolevas eelhinnangus õige viidata samaaegselt kehtivale haldusüksusele Jõhvi vald ja kohaldatavale üldplaneeringule Toila valla üldplaneering.

Detailplaneeringu algatamise eelnõu järgi tugineb planeeringu algatamine Toila valla arengukavale 2024–2030, mille kohaselt on valla majanduskeskkond orienteeritud eelkõige turismisektorile ning piirkonna suurimaks külastuskeskuseks on märgitud Eesti Kaevandusmuuseum Kohtla-Nõmmel. Eelnõus on märgitud ka seos 19.01.2006 kehtestatud Kohtla-Nõmme valla, Kohtla Kaevanduspark-muuseumi ja selle lähiala detailplaneeringuga, mille lähialal nähti välja Kaevanduspark-muuseumi teenindavat taristut, sealhulgas autokaravanide parkimiskohti, telkimisalasid ja muid tugiteenuseid. Sellest tulenevalt on kavandatud üldplaneeringu muudatus põhjendatud piirkonna strateegiliste eesmärkidega.

5. Mõjutava keskkonna kirjeldus

5.1 Ala varasem kasutus ja jääkreostus

Planeeringuala on hoonestamata, sellel on tehtud raietööd ning olemasolevad tehnovõrgud puuduvad. Alal ei ole taotluse ega lähteseisukohtade järgi märgitud varasemaid tootmishooneid, rajatisi ega tegevusi, mis viitaksid otsesele reostuskoormusele. Volikogu eelnõu varasemas tööversioonis oli kasutatud kategoorilist väidet, et detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud jääkreostust, kuid käesolevas lõppredaktsioonis on see sõnastus täpsustatud.

Registrikontrolli vaates ei ilmne käesoleva eelhinnangu koostamise alusmaterjalidest Jaama tn 35 kohta teadaolevat konkreetset jääkreostusobjekti. Samas ei ole käesolevale eelhinnangule lisatud eraldi Keskkonnaportaali jääkreostusobjektide registri väljavõtet. Seetõttu on põhjendatud järeldus, et olemasolevate andmete põhjal ei ole jääkreostusobjekti teada, kuid detailplaneeringu menetluse käigus tuleb enne lõpliku otsuse vormistamist lisada toimikusse avaliku registrikontrolli tulemus. Keskkonnaportaal on ametlik keskkonnaandmete avalik teenus, mille kaudu vastav kontroll tehakse.

Täpsustava võrdlusena nähtub avalikest ametlikest allikatest, et Kohtla-Nõmme endise rehvitase jääkreostus likvideeriti 2020. aastal, kuid tegemist on teise objektiga ning sellest ei saa teha automaatset järeldust Jaama tn 35 kinnistu kohta. Seetõttu ei ole põhjendatud kasutada Jaama tn 35 puhul absoluutset väidet „jääkreostus puudub“, vaid korrektne on lähtuda teadaoleva jääkreostusobjekti puudumisest planeeringu alusmaterjalides ja nõuda registriväljavõtte lisamist menetlustoimikusse.

5.2 Geoloogilised üldtingimused, altkaevandatus, radoon ja põhjavee kaitstus

Planeeringuala jääb altkaevandatud maa-alale ehk langetatud alale. Sellest tuleneb vajadus pöörata detailplaneeringu ja sellele järgneva projekteerimise käigus erilist tähelepanu pinnase geotehnilistele omadustele, võimalikele vajumitele, ehitiste sobivale paiknemisele, vertikaalplaneerimisele ning sadevee ärajuhtimisele. Altkaevandatus ei tähenda iseenesest planeeringu elluviimise võimatust, kuid see suurendab nõuetekohase geotehnilise kontrolli ja tehniliste tingimuste tähtsust.

Radooni osas tuleb arvestada, et Jõhvi valla üldplaneeringu 2026. aasta KSH lähteseisukohtade kohaselt ulatub Jõhvi valla pinnaste radoonisisaldus kõrgeni või väga kõrgeni ning Jõhvi vald on arvatud kõrgendatud radooniriskiga maa-alade hulka. Sama järeldus tuleneb ka Jõhvi valla varasematest KSH materjalidest. Sellest lähtuvalt on käesolevas eelhinnangus põhjendatud tingimus, et hoonete projekteerimisel tuleb vajaduse korral teha täiendavad radooniuuringud ja rakendada radoonikaitse meetmeid.

Põhjavee kaitstuse osas on Jõhvi valla üldplaneeringu KSH lähteseisukohtades märgitud, et põhjavesi on Jõhvi valla haldusterritooriumil valdavalt kaitsmata või nõrgalt kaitstud; varasemates Jõhvi valla KSH eelhinnangutes on samasuguse sõnastusega täpsustatud, et konkreetse planeeringuala piirkonnas võib olla tegemist kaitsmata põhjaveega alaga. Kuna Jaama tn 35 asub altkaevandatud piirkonnas ja planeeringuga on kavandatud reovee ning sadevee lahendused, tuleb põhjavee kaitse küsimust käsitleda ühe peamise keskkonnatingimuseksena.

5.3 Natura 2000 võrgustik, kaitsealad ja muud looduskaitsealised väärtused

Avalike ametlike andmete kohaselt jääb endise Toila valla territooriumile täielikult või osaliselt viis Natura loodusala: Ontika, Pangametsa, Päite, Pühajõe ja Edise loodusala. Samuti on Jõhvi valla üldplaneeringu KSH lähteseisukohtades märgitud, et endise Toila valla alal asuvad mitmed kavandatavad kaitsealused alad, sealhulgas Kohtla-Nõmme käpaliste püsielupaik. EELIS-e andmetel on Kohtla-Nõmme käpaliste püsielupaik seotud Kohtla-Nõmme alevi ja Vitsiku külaga ning selle kaitse-eesmärk on kauni kuldkinga kaitse.

Samas ei nähtu planeerimismaterjalidest, et Jaama tn 35 planeeringuala ise kattuks Natura 2000 ala, kaitseala või registreeritud püsielupaigaga. Taotluses, lähteseisukohtades ja volikogu eelnõus ei ole planeeringuala kohta välja toodud looduskaitseobjekti ega viidet kaitsekorra piirangutele. Käesoleva eelhinnangu koostamise avaliku registrikontrolli põhjal on tuvastatav looduskaitsealase väärtusega objektide olemasolu laiemas piirkonnas, kuid planeeringuala otsene kattuvus ei ole alusmaterjalides ega lisatud joonistel eraldi tõendatud.

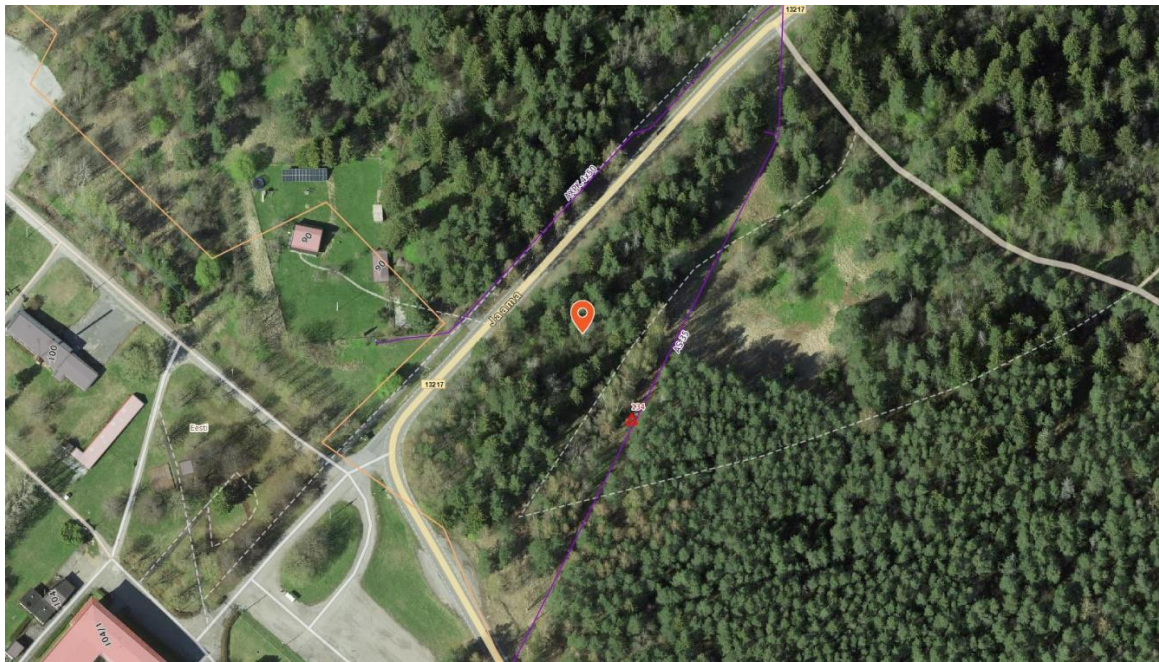
The map shows the Kohtla-Nõmme area, with the power plant located near the Jaama (Railway Station) area. Key locations labeled include Kohtla-Nõmme, Jaama, Kohtla-Järve, and Ojandüü. The map also shows various streets, parks, and surrounding settlements like Kohtla-Järve and Ojandüü.

Kultuuripärandi osas tuleb lähtuda Kultuurimälestiste registri andmetest. Jõhvi valla üldplaneeringu KSH lähteseisukohtade järgi paiknes endise Toila valla haldusterritooriumil 2026. aasta jaanuari seisuga kokku 3 ajaloomälestist, 24 arheoloogiamälestist, 25 ehitismälestist, 2 kunstimälestist ja 22 kinnismälestise ala; lisaks on samas materjalis märgitud 346 pärandkultuuriobjekti RMK andmetel. See tähendab, et kultuuripärandi teema on laiemas piirkonnas asjakohane ja vajab tähelepanu.

5.5 Olemasolevad maakasutuse kitsendused, servituudid ja tehnovõrgud

Olemasolevad teadaolevad kitsendused on kõrvalmaantee nr 13217 kaitsevöönd, Elektrilevi OÜ-le kuuluva 1–20 kV õhuliini kaitsevöönd ning altkaevandatud ala tingimus. Taotluses on märgitud, et tehnovõrkudega varustatus praegu puudub. Lähteseisukohtades on ette nähtud tehnovõrkude valdajate lähtetingimuste küsimine, liitumisvõimaluste hindamine ja kõigi planeeritavate tehnovõrkude, kaitsevööndite ja servituutide näitamine koondplaanil. Samuti on lähteseisukohtades sõnaselgelt märgitud, et lokaalse kanalisatsioonilahenduse asemel tuleb kaaluda liitumist Jaama tänava või Eesti Kaevandusmuuseumi maa-alal paikneva kanalisatsioonitrassiga.

Joonis 4. Kitsendused ja mõjualad



6. Võimalikud keskkonnamõjud

6.1 Mõju maakasutusele ja maastikule

Planeeringuga kaasneb seni hoonestamata, raiutud ja osaliselt metsamaana tajutava ala maakasutuse muutmine turismisuunalise ärimaa funktsiooniga puhkealaks. Mõju on eelkõige ruumiline ja visuaalne. Arvestades planeeringuala paiknemist Kaevandusmuuseumi vahetus läheduses ning olemasolevat piirkondlikku turismisuunda, ei ole tegemist funktsiooniga, mis oleks ümbritsevast ruumikasutusest põhimõtteliselt võõras. Pigem toetab kavandatav lahendus piirkonna puhke- ja teenindustaristu kujunemist.

Samas tuleb maakasutusliku ja visuaalse mõju leevendamiseks planeeringus tagada piisav haljastus, sh kõrghaljastuse nõuded, ning Jaama tänava ja puhkeala vahele rajatav haljastatud eraldusriba. Lähteseisukohad näevad selle otsesõnu ette. Kuna pideva asfaltkatte rajamine on keelatud, eeldab sobiv ruumilahendus maastikku säästvamat pinnakatete valikut. Nende tingimuste täitmisel on maakasutuse muutuse mõju lokaalne ja leevendatav.

6.2 Mõju pinnasele ja geokeskkonnale

Ehitustegevusega kaasneb paratamatult pinnase häiring: kaevetööd, pinnase teisaldamine, tasandamine ning rajatiste ja tehnovõrkude ehitamine. Mõju on peamiselt lokaalne, ajutiselt intensiivne ning osaliselt pöördumatu ehitusmahu ulatuses. Jaama tn 35 puhul lisandub sellele altkaevandatud ala eripära, mis suurendab nõuet geotehnilise sobivuse hindamiseks. Kui ehitiste asukohad, koormused, vertikaalplaneerimine ja sadevee ärajuhtimine lahendatakse projekteerimisel geotehnilistele tingimustele vastavalt, ei ole alust eeldada olulist negatiivset keskkonnamõju pinnasele või maapõuele.

6.3 Mõju pinna- ja põhjaveele

Käesoleva planeeringu üks olulisemaid keskkonnariske on seotud reovee ja sademevee käitlusega. Taotluse kohaselt on kavandatud veevarustus ühisveevärgist, lokaalne kanalisatsioon

ja lokaalne sadeveekanaliseerimine. Lähteseisukohad täpsustavad siiski, et lokaalse kanalisatsioonilahenduse asemel tuleb kaaluda liitumist olemasolevate kanalisatsioonitrassi lõikudega Jaama tänaval või Eesti Kaevandusmuuseumi maa-alal. See näitab, et vee- ja reoveelahendust ei saa käesolevas etapis lugeda lõplikult otsustatuks ning detailplaneering peab sellele küsimusele eraldi tähelepanu pöörama.

Arvestades, et põhjavesi on Jõhvi valla haldusterritooriumil valdavalt kaitsmata või nõrgalt kaitstud, tuleb välistada lahendused, mis suurendaksid põhjavee reostusriski. Sademevee ja drenaaživee ärajuhtimine tuleb kavandada nii, et ei halveneks naaberalade vee ärajuhtimise võimalused, ei tekiks liigvett ega pinnase erosiooni ning võimaliku reostuskoormusega pinnalt kogutav vesi vajaduse korral puhastataks enne pinnasesse immutamist või edasi juhtimist. Kui planeeringus sätestatakse vastavad tingimused ja eelistatakse ühiskanalisatsiooniga liitumist, ei ole mõju vee keskkonnaseisundile eeldatavalt oluline.

6.4 Mõju loodusele ja bioloogilisele mitmekesisusele

Olemasolevate planeerimismaterjalide järgi ei ole Jaama tn 35 kujunenud kõrge loodusväärtusega looduskoosluseks; kinnistul on tehtud raietööd ja kasvavad üksikud puud. Samas tuleb arvestada, et Kohtla-Nõmme piirkonnas on registreeritud kaitstavaid ja kavandatavaid loodusobjekte, sealhulgas Kohtla-Nõmme käpaliste püsielupaik. Seetõttu ei ole asjakohane sõnastada looduskeskkonna mõjuosa liiga kategooriliselt. Õige on järeldada, et olemasolevad andmed ei viita otsesele kattuvusele kaitstava alaga, kuid see tuleb enne detailplaneeringu lõplikku menetlustappi kaardiliselt tõendada.

Kui planeeringuala ei kattu kaitstava ala ega Natura 2000 alaga ning planeeringus nähakse ette piisav haljastus, pinnase ja veekeskkonna kaitse ning ehitustööde tavapärase keskkonnanõuded, siis ei ole alust eeldada olulist negatiivset mõju loodusele või bioloogilisele mitmekesisusele. Mõju avaldub peamiselt olemasoleva taimkatte osalises asendamises kujundatud puhkealaga ning selle saab leevendada haljastuse säilitamise, täiendava istutuse ja heakorrastatud lahendusega.

6.5 Mõju kultuuriväärtustele

Kuna olemasolevates materjalides ei ole tuvastatud Jaama tn 35 kinnistul kultuurimälestisi ega muid muinsuskaitselisi piiranguid, ei ole alust hinnata kultuuripärandi mõju oluliseks. Samas on laiemas endise Toila valla piirkonnas kultuurimälestiste hulk märkimisväärt, mistõttu ei tohi seda peatükki eelhinnangust välja jätta. Korrektselt sõnastatuna on järeldus järgmine: olemasolevate andmete põhjal olulist negatiivset mõju kultuuripärandile ette näha ei ole, kuid lõppjäreldus peab põhinema planeeringuala ja selle vahetu mõjuala registrikontrollil.

6.6 Jäätme- ja energiamahukus

Planeeringu elluviimisel tekivad ehitusjätmed ning kasutusperioodil olmejätmed. Eskiislahendusel on ette nähtud jäätmete kogumise ala. Jäätmekäitlus tuleb lahendada viisil, mis tagab jäätmete liigiti kogumise, korrastatud hoiustamise ning regulaarse äraveo. Kuna tegemist on puhkeala ja teenindushoonetega, ei ole alust eeldada erakorraliselt suurt jäätmemahut ega ressursitarvet, kuid lõhnahäiringu, risustamise ja reostusohu vältimine peab olema planeeringus tingimusena sätestatud. Energiatarve on seotud eelkõige elektri kasutamisega ning lahendus peab lähtuma keskkonda säästvatest tehnovõrkude ja küttesüsteemide valikutest.

6.7 Mõju õhukvaliteedile, mürale, vibratsioonile ja valguskeskkonnale

Kasutusfaasis võib kavandatava puhkealaga kaasneda mõõdukas liiklusrisk, külastajate tegevusest tulenev risk, õhtune välisvalgustus ning ajuti suurenev liikluskorraldus. Arvestades tegevuse iseloomu, ei ole tegemist tootmistegevusega, mille puhul oleks alust eeldada olulist õhusaastet või vibratsiooni. Mõju lähielamutele võib siiski avalduda eelkõige suveperioodil ja õhtusel ajal, mistõttu tuleb detailplaneeringus seada nõuded välisvalgustuse suunamisele, heakorrale, jäätmekäitlusele ning vajaduse korral tegevusala sisesele liikluskorraldusele ja teenindusala paigutusele. Taotluses toodud vahemaa lähima elamuni, umbes 80 meetrit, kinnitab, et häiringute vältimine vajab tähelepanu, kuid ei viita iseenesest olulisele negatiivsele mõjule.

6.8 Mõju inimese tervisele ja heaolule ning sotsiaal-majanduslikud aspektid

Kavandatav tegevus ei ole suure keskkonnariskiga ega ohtliku iseloomuga. Positiivse mõjuna tuleb esile piirkonna korrastamine, turismitaristu täiustamine ning piirkondliku ettevõtluse ja külastuspotentsiaali toetamine. Volikogu eelnõus on rõhutatud, et kavandatav tegevus aitab kaasa ühtse turismiklasteri kujunemisele ja toetab otseselt valla majandusarengut. Sotsiaal-majanduslik mõju on seega pigem mõõdukalt positiivne. Negatiivsed mõjud võivad avalduda eelkõige kohaliku liikluskoormuse, müra ja heakorraga seotud häiringutena, kuid need on lokaalsed ja leevendatavad planeeringutingimustega.

6.9 Liiklusmõju ja ohutus

Liikluse mõju on planeeringu üks keskseid küsimusi, sest olemasolev juurdepääs kinnistule puudub ja sissepääs tuleb lahendada Jaama tänava poolt. Lähteseisukohad nõuavad kahesuunalise liikluskorralduse arvestamist, kergliikluse põhimõtete määramist, ohutut ühendust olemasoleva kergliiklusvõrgustikuga ning Jaama tänava bussipeatuse häireteta toimimise tagamist. Karavanide ja matkautode kasutus eeldab piisavat manööverdamisruumi ning sellist juurdepääsu, mis ei takista tänavaliiklust. Kui need tingimused planeeringus täidetakse, ei ole alust eeldada olulist negatiivset liikluse mõju laiemale piirkonnale.

6.10 Püriülene mõju

Arvestades tegevuse mahtu, iseloomu ja asukohta, ei kaasne planeeringu elluviimisega piiriülest keskkonnamõju. Kavandatav tegevus on selgelt kohaliku iseloomuga ning selle mõju ulatus piirdub planeeringuala ja lähiümbrusega.

7. Leevendavad meetmed ja keskkonnatingimused detailplaneeringu elluviimiseks

Käesoleva eelhinnangu põhjal on vajalik määrata detailplaneeringuga vähemalt järgmised keskkonnatingimused.

Planeeringus tuleb tagada piisav kõrghaljastus ja madalhaljastus ning kavandada Jaama tänava ja puhkeala vahele haljastatud eraldusriba. Planeeringulahenduses tuleb eelistada looduslähedasi pinnakatteid; pideva asfaltkatte rajamine on keelatud.

Juurdepäas Jaama tn 35 kinnistule tuleb lahendada liiklusohutult, arvestades kahesuunalist liiklust, matkautode manööverduvajat, kergliiklejate ohutust ja bussipeatuse häireteta toimimist. Planeeringu graafilises osas tuleb näidata planeeritava ala ja lähiümbruse liiklusskeem.

Reovee käitlus tuleb lahendada viisil, mis välistab pinna- ja põhjavee reostusriski. Enne lokaalse kanalisatsioonilahenduse valikut tuleb hinnata ühiskanalisatsiooniga liitumise võimalust Jaama tänaval või Eesti Kaevandusmuuseumi maa-alal paikneva kanalisatsioonitrassi kaudu. Sademe- ja drenaaživee lahendus ei tohi halvendada naaberalade vee ärajuhtimist.

Altkaevandatud ala tõttu tuleb planeeringu elluviimisele eelnevalt hinnata ehitusgeoloogilisi tingimusi ning vajaduse korral teha täiendavad geotehnilised uuringud. Hoonete projekteerimisel tuleb vajaduse korral teha radooniuuringud ja rakendada radoonikaitse meetmeid.

Planeeringu menetluse käigus tuleb toimikusse lisada kuupäevastatud registrikontrolli tulemused looduskaitse, Natura 2000, kultuurimälestiste ja jääkreostuse kohta. Nende registritulemuste lisamine tugevdab eelhinnangu põhjendatust ja välistab olukorra, kus otsus põhineks üksnes üldisel eeldusel ilma ametliku väljavõtteta.

Välisvalgustus tuleb kavandada nii, et see ei tekitaks ülemäärast valgushäiringut naaberaladele. Jäätmekäitlus tuleb lahendada korrastatud kogumisalana, mis väldib lõhnahäiringut, risustamist ja reostusriski. Planeeringuga tuleb seada tingimus, et tegevus ei tohi põhjustada lähialal ülenormatiivset müra ega muud olulist häiringut.

8. Ettepanek KSH algamata jätmise kohta

Arvestades kavandatava tegevuse mahtu, iseloomu ja asukohta ning olemasolevaid planeerimisandmeid, ei ole alust eeldada, et Jõhvi valla, Kohtla-Nõmme alevi, Jaama tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimisega kaasneks oluline keskkonnamõju KeHJS tähenduses, mida ei oleks võimalik vältida või leevendada detailplaneeringus seatavate tingimustega. Mõjud on valdavalt lokaalsed ja seotud tavapärase ehitus- ning kasutustegevusega. Planeeringuala ei ole olemasolevate materjalide põhjal käsitatav kõrge keskkonnariskiga objektina, kuid selle juures on oluline tagada vee- ja pinnasekaitse, liiklusohutus, haljastus ning altkaevandatud alast tulenevate ehituslike riskide ohjamine.

Käesoleva eelhinnangu põhjal on põhjendatud teha ettepanek **jätta keskkonnamõju strateegiline hindamine algamata**, tingimusel et detailplaneeringu menetluses arvestatakse käesolevas eelhinnangus toodud keskkonnatingimusi, küsitakse KeHJS § 33 lõike 6 kohased asjaomaste asutuste seisukohad ning lisatakse menetlustoimikusse registrikontrolli tulemused looduskaitse, Natura 2000, kultuurimälestiste ja jääkreostuse kohta..

Lähtudes eeltoodust, ei alkatata Jõhvi valla, Kohtla-Nõmme alevi, Jaama tn 35 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH).