



# JÕHVI VALLAVALITSUS

Transpordiamet  
[info@transpordiamet.ee](mailto:info@transpordiamet.ee)

Teie: 05.07.2023 nr 7.2-2/23/13331-2

Meie: 25.10.2023 nr 7-1.3/2883-9

## **Jõhvi valla Pauliku küla Sulevi maaüksuse detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks**

Jõhvi Vallavalitsus algatas 13.06.2023 korraldusega nr 1408 Jõhvi valla Pauliku küla Sulevi maaüksuse detailplaneeringu.

Detailplaneeringuala asub Jõhvi vallas Pauliku külas Tartu maantee kergliiklustee (tee nr 2510739) ja Tammemäe tee vahelises piirkonnas, Jõhvi linnast ca 0,6 km kaugusel, Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa vahetus läheduses. Planeeritav ala asub riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 4,07-4,18 kaitsevööndis.

Planeeringuga on hõlmatud osa Sulevi (katastritunnus 25101:001:0934, maatulundusmaa 100%, pindala 5,32 ha) ning osa Pae (katastritunnus 25201:005:0100, maatulundusmaa 100%, pindala 2,29 ha) katastriüksust. Planeeritava maa-ala suurus on 1,4 ha. Planeeringualal ja selle lähiümbruses on maakasutuse olulisemateks funktsioonideks maatulundusmaa ja elamumaa. Detailplaneeringuga hõlmatud alal puudub olemasolev hoonestus. Ehitisregistri andmetel asub planeeringualal ehitusmaterjalide laoplatz pindalaga 5300 m<sup>2</sup>, ehitisregistri kood 220292216. Laoplatstil hoiustatakse kasutatud raudbetoonpaneelid ja rõngad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Sulevi maaüksuse jagamine ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning ärimaa kruntidele ehitusõiguse määramine ärihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuga liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Planeeringu lahenduse kohaselt on planeeringualal kokku viis krunt, millest kaks on planeeritud ärimaa ning kolm transpordimaa sihtotstarbega krunt. Planeeringualast Sulevi kinnistu lääne-edela poole jääv ala säilib maatulundusmaana. Igale ärimaa krundile kavandatakse ehitada kokku kuni viis hoonet (kolm põhi- ja kuni kaks abihoonet), maksimaalse ehitusaluse pinnaga kokku 1600 m<sup>2</sup>. Põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast on 9,5 m (kuni 2 korrust), abihoonetel 6 m (1 korrus).

Koostatava detailplaneeringu eesmärgid vastavad piirkonna eesmärkidele ning on kooskõlas Jõhvi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127). Üldplaneeringu kohaselt maakasutuse juhtotstarbeks on määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa (BT).

Juurdepääs planeeringualale toimub riigimaanteelt nr 3 (E264) Jõhvi-Tartu-Valga ning Tammemäe tee kaudu. Tammemäe tee osa on kaasatud planeeringualasse.

Oma 05.07.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/13331-2 esitasite Jõhvi Vallavalitsusele seisukohad Jõhvi valla Pauliku küla Sulevi maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringu liikluskorralduse lahendamisel on suuresti lähtutud kirjas toodud tehnilistest tingimustest. Anname mõningaid selgitusi ja seisukohti seoses Transpordiameti nõudega ehitada ümber olemasolev mahasõit kanaliseeritud ristmikuks:

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud riigimaantee km 4,178 ristumiskoha kaudu (Transpordiamet on ekslikult määranud ristumiskoha aadressiks km 1,976), mis oli ümberehitatud 2016 aastal vastavalt *Põhimaantee 3 (E264) Jõhvi-Tartu-Valga teelõigu Jõhvi-Ahtme-Puru km 3,57-8,25* rekonstrueerimise projektile, Ramboll Eesti AS (projekt nr 2014-0151).

Tammemäe tee liikluskoormus on väike (ca 10 autot ööpäevas 4 ühepereelamu tarbeks) ning Sulevi kinnistu detailplaneeringu realiseerimisel lisandub liiklusvoogu eeldatavalt vaid 46 autot (5 a/h), juhul kui realiseeritakse maksimaalne ehitusalune pind.

Vastavalt kehtivale planeerimisseadusele on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Olemasoleva Jõhvi valla üldplaneeringu kehtestamisest on möödas 10 aastat. Käesoleval ajal planeeringuala lähiümbruses puuduvad algatatud või kehtestatud detailplaneeringut nimetatud regiooni arendamise kohta. Sulevi kinnistu omanik ei soovi planeeringualast Sulevi kinnistu lääneedela poole jääv ala arendada ärimaana ning nimetud osas säilitakse maatulundusmaa juhtotstarve.

Eeldatakse, et planeeringumenetlused viiakse lõpuni ühe aasta vältel ja realiseeritakse kolme aasta jooksul. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmib vallavalitsus planeeringust huvitatud isikuga haldusleping planeeringu realiseerimiseks, mille kohaselt huvitatud isik kannab kõik detailplaneeringu koostamisega ja elluviimisega kaasnevad kulud.

Käesoleva planeeringu realiseerumisel ei suurene liiklusvoog nii palju, et oleks vajalik riigimaanteega ristumise ümberehitamine täielikult kanaliseeritud ristmikuks. Olemasolev ristmiku lahendus ja mõõtmed on piisavad teenindamiseks olemasolevat ning lisanduvat liiklust. Samuti ei mõjuta planeeringu lahendus olemasoleva ristmiku nähtavust.

Jõhvi Vallavalitsuse hinnangul ei saa ühele arendajale, kelle tegevuse mõju ristmiku liiklusvoole saab olema väike, panna planeeringu kehtestamisel lepinguga riigimaantee ristmiku ümberehitamise kohustust. Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel ei kaasne kohest vajadust ristmiku ümberehitamiseks. Ristmiku ümberprojekteerimist ja -ehitust võib teostada ka ilma detailplaneeringuala laiendamiseta kui selleks tekib reaalne vajadus.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 edastame Teile Jõhvi valla Pauliku küla Sulevi maaüksuse detailplaneeringu lahendus kooskõlastamiseks.

Planeeringu materjalid on kättesaadavad valla veebilehel [www.johvi.ee](http://www.johvi.ee) / Ehitus ja planeerimine / Detailplaneeringud / Dokumendihalduse planeeringute register / DP-189 või otselingilt: [https://wd.johvi.ee/?page=pub\\_view\\_dynobj&pid=3265893&tid=1611&u=20231025103140&desktop=1017&r\\_url=%2F%3Fpage%3Dpub\\_list\\_dynobj%26pid%3D%26tid%3D1611%26u%3D20231025103140](https://wd.johvi.ee/?page=pub_view_dynobj&pid=3265893&tid=1611&u=20231025103140&desktop=1017&r_url=%2F%3Fpage%3Dpub_list_dynobj%26pid%3D%26tid%3D1611%26u%3D20231025103140)

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Jekaterina Prudnikova

GIS spetsialist

5330 0565

[jekaterina.prudnikova@johvi.ee](mailto:jekaterina.prudnikova@johvi.ee)