

Jõhvi Vallavolikogu 00.00.2026 otsusele nr 000
 „Jõhvi valla, Jõhvi linna, Sompa tn 49, Sompa tänav T12 ja
 Sompa tänav T10 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu
 koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja
 keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“

JÕHVI VALLA, JÕHVI LINNA SOMPA TN 49, SOMPA TÄNAV T12 JA SOMPA TÄNAV T10 KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. ÜLDANDMED

- 1.1. Huvitatud isik:** Elering AS (registrikood 11022625)
- 1.2. Asukoht:** Jõhvi valla, Jõhvi linna, Sompa tn 49, Sompa tänav T12
 ja Sompa tänav T10
- 1.3. Lähteseisukohtade kehtivus:** 3 aastat
- 1.4. Lähteseisukohtade koostamise alus:** planeerimisseadus
- 1.5 Detailplaneeringu koostaja** planeeringu koostaja peab vastama
 planeerimisseaduse § 6 lõikes 10 sätestatud
 tingimustele.

2. PLANEERINGU EESMÄRK

2.1. Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe muutmine, kinnistute piiride muutmine, ehitusõiguse määramine uute hoonete ja rajatiste ehitamiseks, planeeringuala liiklus- ja tehnovõrkude lahendamine, haljastuse ja heakorrastuse korraldamine.

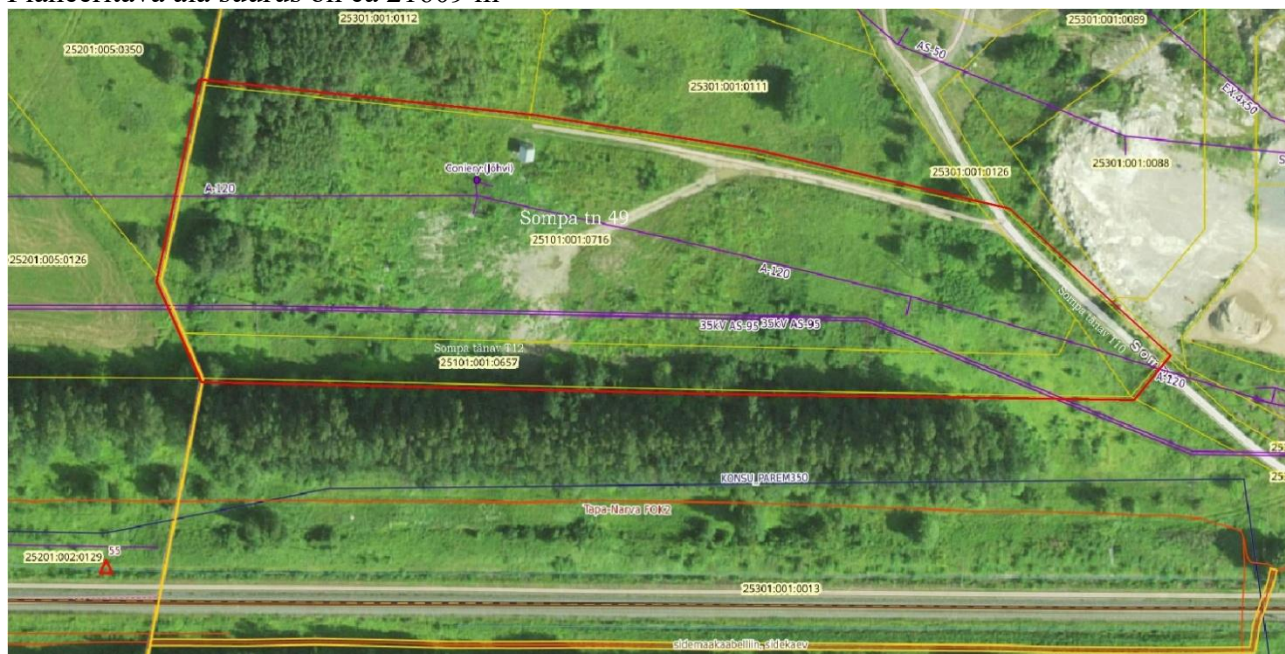
Sompa tn 49 kinnistule kavandatakse kolm krunti, millest kaks on vajalikud alajaama rajamiseks (elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa), millele kavandatakse juhtimishooned maksimaalse kõrgusega kuni 7,7 m. Elering AS alajaama krundi suurus on ligikaudu 4501 m² ning Elektrilevi OÜ alajaama krundi suurus ligikaudu 2562 m². Kolmas krunt suurusega ligikaudu 7063 m² on kavandatud tootmismaa sihtotstarbega ning võimaldab maa-ala edasist kasutuselevõttu piirkonna tootmistegevuse arendamiseks.

2.2. Algatatav detailplaneering sisaldab Jõhvi valla üldplaneeringu (kehtestatud Vallavolikogu 18. juuli 2013 määrusega nr 127) muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu järgi on Sompa tn 49 juhtotstarve puhke-, virgestus- ja haljasmaa (P). Planeeringuga soovitakse Sompa tn 49 kinnistut muuta tootmismaaks (T).

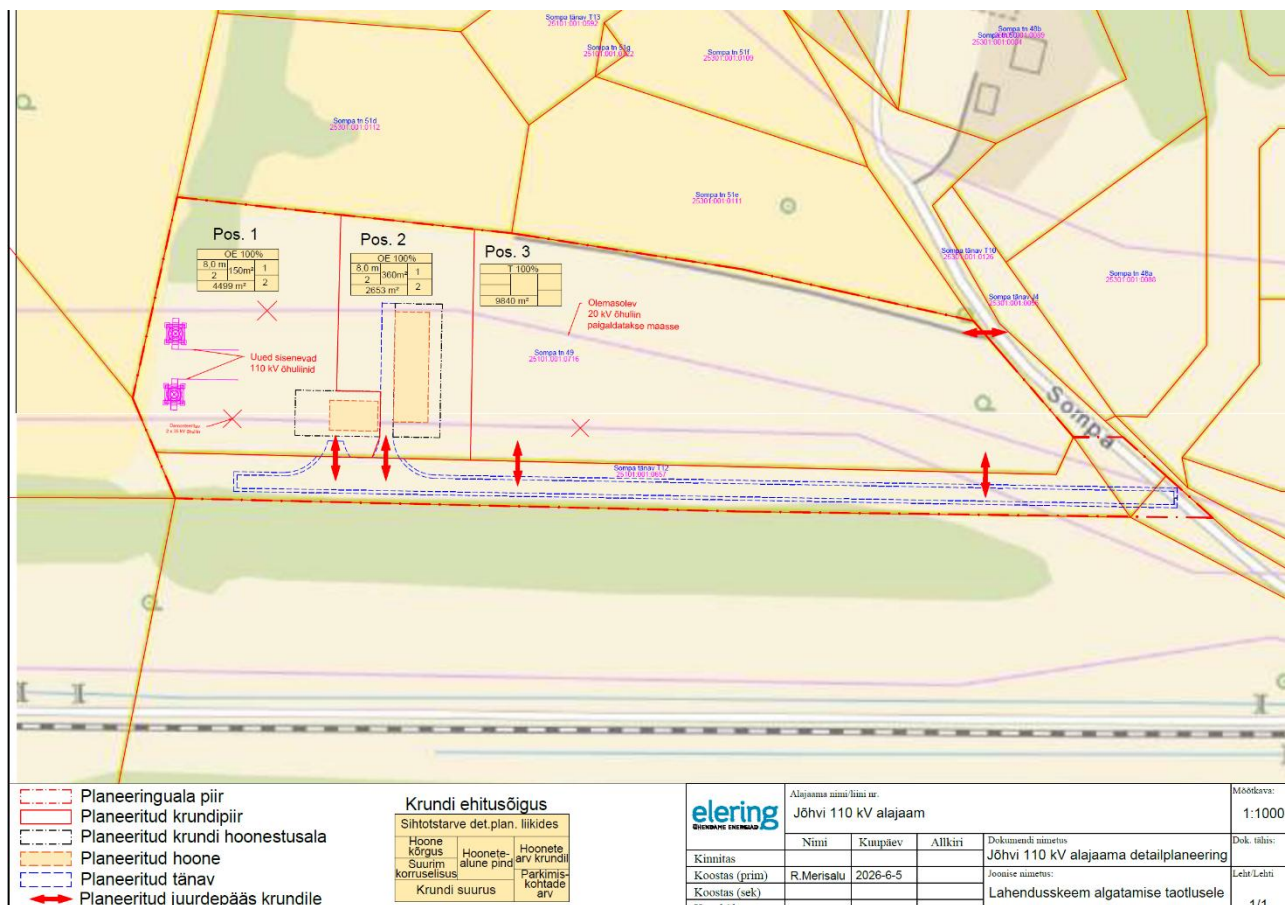
2.3. Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded:

- 2.3.1. planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 2.3.2. krundi hoonestusala määramine;
- 2.3.3. krundi ehitusõiguse määramine;
- 2.3.4. detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede asukoha määramine;
- 2.3.5. ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- 2.3.6. ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;

- Planeeritava ala suurus on ca 21609 m²



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. Lähiala detailplaneeringud:

„Jõhvi kalmistu, Jõhvi linna loode piiri ja Tallinn-Narva raudtee vahelise ala detailplaneering“, kehtestatud 18.11.2004 Jõhvi Linnavolikogu määrusega nr 63.

3.3. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278).

3.4. Jõhvi valla arengukava 2024-2030.

3.5. Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana.

3.6. Arvesse võtta Maa- ja Ruumiameti arvamus detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamine ja KSH mittealgatamise kohta (00.00.2026 nr):

3.7. Arvesse võtta Terviseameti arvamus detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamine ja KSH mittealgatamise kohta (00.00.2026 nr):

3.8. Arvesse võtta Eesti Geoloogiateenistuse arvamus detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamine ja KSH mittealgatamise kohta (00.00.2026 nr):

3.9. Arvesse võtta Keskkonnaameti arvamus detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamine ja KSH mittealgatamise kohta (00.00.2026 nr):

4. UURINGUTE VAJADUS

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.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Detailplaneeringuala asub Jõhvi linna läänepoolses osas Jõhvi vallale kuuluvatel maa-alal, mis paiknevad väljakujunenud tootmismaa piirkonnas ning piirnevad lõunast Tallinna-Narva raudteega. Olemasolev juurdepääs kinnistutele on tagatud Sompa tänava poolt. Kinnistu on hoonestamata.

5.2. Planeeritav maa-ala hõlmab täielikult Sompa tn 49 (katastritunnus 25101:001:0716, üldkasutatav maa 100%, pindala 16992.0 m²), Sompa tänav T12 (katastritunnus 25101:001:0657, transpordimaa 100%, pindala 3923.0 m²) ning osaliselt Sompa tänav T10 (katastritunnus 25301:001:0126, transpordimaa 100%, pindala 2084.0 m²) kinnistuid.

5.3. Kitsendused: Sompas tn 49 kinnistut läbivad 35-110kV kõrgepingeliin koos 50 m laiuse kaitsevööndiga ja 1-20 kV keskpingeliin koos 20 m laiuse kaitsevööndiga, olemasolev veetorustik. Planeeringuala jääb altkaevandatud maa-alale: osaliselt langetatud ala ja osaliselt kvaasistabiilne.

6. ERINÕUDED, -TINGIMUSED JA PIIRANGUD PLANEERINGU KOOSTAMISEL

6.1. Esitada planeeritava ala ja lähiümbruse planeeritav liiklusskeem. Sompas tänavalt kohalikku sissesõidu kinnistule planeerimisel arvestada kahesuunalise liikluskorraldusega.

6.2. Kirjeldada olemasolev olukord.

6.3. Määrata ehitusõigus, mis sisaldab:

6.3.1. planeeritava maa-ala kasutamise sihtotstarbeid;

6.3.2. hoonete suurimat lubatud arvu krundil;

6.3.3. hoonete suurimat lubatud ehitusalust pinda, näidates võimaliku hoonestatava ala täpse paiknemise krundil;

6.3.4. hoonete maksimaalset korruselisust;

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 kujasid;

6.4.2. arhitektuursete piirangutena hoonete katusetüüpe ja -kaldeid ning välisviimistluses kasutatavate materjalide loetelu, eelistades kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ehitusmaterjale ning keelates imiteerivate materjalide kasutamist;

6.4.3. 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; tuua minimaalsele kohustusliku haljastuse protsendi sees välja ka minimaalne kohustuslik kõrghaljastuse protsent.

6.8. Tehnovõrgud:

6.8.1. esitada olemasoleva olukorra iseloomustus;

6.8.2. küsida planeeringuala teenindavate tehnovõrkude valdajatelt lähtetingimused planeeringu koostamiseks;

6.8.3. Keelatud on keskkonda kahjustavad tehnovarustuse, sh küttesüsteemide, lahendused.

6.8.4. Tehnovõrkude koondplaanil näidata ära kõik planeeritud tehnovõrgud (kaablid, torustikud ja liinid) koos vajalike liiniservituutide või kaitsevööndite äranäitamisega. Vajalikud võimsused esitada seletuskirjas. Olemasolevate tehnovõrkude ümbertõstmisel või maa alla paigaldamisel tuleb need paigutada võimalikult kompaktselt, et tagada võrdväärased ehitustingimused (hoonestusalad) kõigil planeeritavatel krundidel;

6.8.5 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee ärajuhtimine. Planeeringuga mitte halvendada naaberladelt vee ärajuhtimise võimalusi.

6.8.6. kooskõlastada detailplaneeringplaneeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega.

6.9. Kitsendused ja servituudid:

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

6.9.2. kanda tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid tehnovõrkude koondplaanile.

6.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt eesti Standardi CEN/TS 14383-2:2022 nõuetele.

6.11. Määrata planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

6.12. Detailplaneeringuga lahendada krundi heakord ning anda lahendus jäätmekäitluse (kogumine, sorteerimine, äravedu) kohta. Pideva asfaltkatte rajamine on keelatud.

6.13. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu alusel määrata keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

6.14. Planeeringu elluviimise peatükis tuua välja planeeringu realiseerimise etapid ja kohaliku omavalitsuse ja arendaja või huvitatud isiku kohustused planeeringu rakendamisel, vajalikud kokkulepped ja võimalused planeeringu realiseerumisel.

7. DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE KOOSTAMISE NÕUDED

7.1 Detailplaneeringu eskiislahendus esitada mahus, mis võimaldab hinnata kavandatava ruumimuudatuse sobivust ja mõju antud piirkonnas.

7.2 Detailplaneeringu graafilises osas esitada topo-geodeetilisel alusplaanil kavandatava hoonestuse ning teiste ruumiliste elementide ligikaudne paiknemine, peamised ehituslikud näitajad ning nende omavaheline vastasmõju antud piirkonnas.

7.3 Detailplaneeringu tekstilises osas esitada olemasoleva olukorra ja kavandatava ruumilise keskkonna muudatuse kirjeldus ning kavandatava sobivuse põhjendused.

7.4. Planeeringu koostamisel on nõutav vähemalt üks planeeringu eskiisi avalik arutelu.

8. KOOSTÖÖTEGIJAD

Keskkonnaamet, Päästeamet, Terviseamet, Eesti Geoloogiateenistus.

9. KAASATAVAD:

Maa- ja Ruumiamet.

Planeeringualal asuvate tehnovõrkude valdajad: Järve Biopuhastus OÜ, Elering AS, Elektrilevi OÜ. Planeeringuala piirinaabrid: Kooli tn 21a // Jõhvi raudteejaam (25301:001:0013), Sompä tänav T9 (25301:001:0125), Sompä tänav J4 (25301:001:0056), Sompä tn 51e (25301:001:0111), Sompä tn 51d (25301:001:0112), Edise tee 28 // Paju (25201:005:0350), Rukkilille (25201:005:0126), Tapa-Narva 260,7-266,4 km // Ääre (25201:002:0129) kinnistute omanikud.

10. LÄHTESEISUKOHTADE MUUTMINE

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

11. KORRALDUSLIKUD KÜSIMUSED

1.1. Detailplaneeringu koostamisel juhendada Maa- ja Ruumiameti poolt koostatud juhendist „Nõuandeid detailplaneeringute koostamiseks“ (<https://planeerimine.ee/docs/noustik/>).

11.2. Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ja kasutada juhendit „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

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

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

12. 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
27.06.2026	algatamine volikogus. Otsuse lisad: KSH eelhindang, lähteseisukohad
sept 2026	algatamise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
sept 2026	hanke korraldamine planeeringu koostaja leidmiseks
nov 2026	detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek
nod - dets 2026	detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste arutelu
jaan - märts 2027	planeeringu lahenduse koostamine ja kooskõlastamine (planeeringu koostamiseks kuluva aja lisandumisel, kooskõlastuste sujumisega seotud asjaoludel või korduvkooskõlastamise vajaduse korral võib etapi läbiviimiseks vajalik aeg pikendada)
apr 2027	planeeringu esitamine vastuvõtmiseks (planeeringu kaust on valmis)
juuni 2027	vastuvõtmine volikogus
juuli 2027	vastuvõtmise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
Juuli - aug 2027	detailplaneeringu avalik väljapanek (kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub täiendav arutelu; arvestada tuleb ka 10-päevase etteteatamisega)
sept – okt 2027	planeeringu esitamine Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks (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)	
nov - dets 2027	kehtestamine volikogus
dets 2027 - jaan 2028	kehtestamise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
+ 30 päeva	vaidlustusaeg

Lähteseisukohtade koostaja:

Nelli Sameli

Jõhvi Vallavalitsuse arhitekt