



JÕHVI VALLAVALITSUS

Päästeamet Ida Päästekeskus
ida@rescue.ee

17.11.2023 nr 7-1.3/659-52

Jõhvi valla Edise küla Edise tee 49 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu uuesti kooskõlastamiseks esitamine

Detailplaneeringu koostamine algatati Jõhvi Vallavalitsuse 28. aprilli 2021 korraldusega nr 3011.

Planeeritav maa-ala hõlmab Edise tee 49 maaüksust (25201:005:0380, maatulundusmaa 100%, pindala 3,25 ha) ja osaliselt Edise tee T3 maaüksust (25201:005:0323, transpordimaa 100%, pindala 5565 m²). Edise tee 49 kinnistu idaosas Edise tee ääres asub üksikelamu koos kahe kõrvalhoonega u 2000 m² suurusel õuealal. Ülejäänud kinnistu on üksikute lehtpuudega rohumaa. Planeeringuala asub altkaevandatud alal.

Planeeritav maa-ala piirneb kirdest Edise tee 51 (25201:005:0103, elamumaa 100%, pindala 10365 m²), kagust Mäe (25201:005:0229, maatulundusmaa 100%, pindala 3,45 ha), Edise tee 48/Kalle (25201:005:0370, maatulundusmaa 100%, pindala 2,95 ha), edelast Edise tee 47 (25101:001:0436, elamumaa 100%, pindala 7726 m²), Edise tee 47a (25101:001:0437, maatulundusmaa 100%, pindala 2,51 ha) ja loodest Arupõllu (25201:005:0278, maatulundusmaa 100%, pindala 29,90 ha) kinnistutega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi Edise tee 49 kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks maatulundusmaast elamu- ja transpordimaaks. Esialgse planeeringulahenduse kohaselt sooviti Edise tee 49 kinnistu jagada üheteistkümneks üksik- ja kaksikelamu, üheks transpordimaa ning üheks tootmismaa krundiks. Kruntide suuruseks oli ette nähtud 2450 m² kuni 3110 m².

Detailplaneering edastati kooskõlastamiseks Maa-ametile ning Päästeametile. Päästeameti poolt sai detailplaneering kooskõlastuse 22.06.2022 kirjaga nr 7.2-3.3/1397-4. Maa-amet oma seisukohti ei andnud (17.03.2022 nr 6-3/21/10117-3). Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 133 lõike 1 alusel teavitati puudutatud isikuid detailplaneeringu kohta arvamuse avaldamise võimalusest. Kaks puudutatud isikut esitasid arvamused detailplaneeringu osas ja taotlesid detailplaneeringu algatamata jätmist. Jõhvi Vallavalitsus jättis esitatud arvamused arvestamata.

Edise tee 49 maa-ala detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Jõhvi Vallavalitsuse 17.07.2022 korraldusega nr 621. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus alates 15.08.2022 kuni 29.08.2022. Avaliku väljapaneku ajal esitasid detailplaneeringu kohta kaks piirinaabrit 25.08.2022 kirjalikult arvamusi ja märkuseid (lisa 1) PlanS § 135 lõike 2 tähenduses.

Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 13.10.2022 Jõhvi Vallavalitsuses. Selle tulemusel arvamuste esitajad oma arvamustest ei loobunud. Tulenevalt PlanS § 138 lõike 4 punktist 2 korraldas Rahandusministeerium (alates 1. juulist 2023 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi vastutusala) 26.01.2023 detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate ära kuulamise. Ära kuulamise tulemusena arvamuste esitajad enda arvamustest ei loobunud.

Detailplaneeringu menetluse käigus sai koostatud KSH eelhindang (lisa 2), mida edastati erinevatesse riigiasutustesse (Keskkonnaamet, Maa-amet, Rahandusministeerium, Terviseamet, Päästeamet-05.10.2022 nr 7-1.3/659-33) seisukoha avaldamiseks.

PlanS § 138 lõike 6 jättis Rahandusministeerium detailplaneeringule heaks kiitmata.

Detailplaneeringu koostaja muutis planeeringulahendust lähtudes Rahandusministeeriumi kirjas toodud märkustest.

Jõhvi valla Edise küla Edise tee 49 kinnistu detailplaneeringu korrigeeritud lahenduse kohastelt on kavas jaotada Edise tee 49 kinnistu kaheksaks üksik- ja kaksikelamu, üheks transpordimaa ja üheks tootmismaa krundiks. Kehtiva Jõhvi valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala pereelamu maale. Rida- ja korterelamute püstitamine ei ole antud detailplaneeringuga lubatud. Planeeritud elamukruntidele on lubatud ehitada üks elamu ning kuni kaks abihoonet. Elamu lubatud kõrgus on kuni 8 m olemasolevast maapinnast. Kruntide suurim täisehituse osakaal on 11-14% ja suurim lubatud ehitisalune pind on 350 m². Suurim lubatud korruselisus on kaks. Transpordimaale on lubatud rajada teid, tehovõrke ja haljastust. Planeeritaval maa-alal on määratud juurdepääsude, tehovõrkude ja -rajatiste ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Korrigeeritud planeeringulahenduse kohaselt vähendati planeeritavate kruntide arvu. Tegemist on linnalähedase piirkonnaga, kus on optimaalne moodustada väiksemaid krunte, mis saavad rajatavaid tehovõrke kasutada suurema efektiivsusega ning hõivavad sama suure hulga inimeste majutamisel vähem põllumajandusmaad. Samas on tegemist väärtusliku maastikuga, kus soovitav krundi suurus on 5000 m². Planeeringulahenduses on suuremad krundid 5000 m², mis moodustavad ligi kaks kolmandikku planeeringualast, määratud avatud maastiku poole ning väiksemad, vähemalt 2500 m² olemasolevate hoonete ja olemasoleva tee poole, kus vaade on juba suletud. Kuna elamukrundid on suured ja elamukruntide koguarv on väike (8), ei kavandata alale ühist puhkeala ega jäätmete liigiti kogumise platsi – nende jaoks ei ole piisavalt tarbijaid.

Planeeringuala asub Jõhvi linnast loodes – kesklinnani on umbes 2 km ning linnapiirini 0,5 km. Krunt paikneb Järve-Edise-Peeri väärtusliku maastiku alal (lisa 3, kaart 10). Jõhvi valla üldplaneeringu (lisa 4, seletuskiri) peatükis 2.3.2.3 on antud eritingimused Järve-Edise-Peeri väärtusliku maastiku kohta.

Detailplaneeringuala asub üldplaneeringu elamumaa juhtotstarbega piirkonnas (üldplaneeringu kaardi nr 1 (lisa 5) alusel on planeeringuala juhtotstarbeks pereelamumaa). Lisaks on joonisel välja toodud, et tegemist on ka põllumaaga, mille boniteet on 40 hindepunkti ja enam.

Üldplaneeringu kaardi nr 6 (lisa 6) alusel asub planeeringuala põlevkivimaardla altkaevandatud alal.

Maakasutuse juhtotstarbed on määratud üldplaneeringu seletuskirja peatükkides 2.1.1 kuni 2.1.10.

Elamumaa juhtotstarve jaguneb pereelamumaaks (ptk 2.1.1, kaardil tähistatud kollasega) ja korterelamumaaks.

Juhtotstarbeta maa (ptk 2.1.9, kaardil värvimata) alla kuuluvad põhiliselt hajaasustuses olevad põllu- ja metsamaad, millele ei ole üldplaneeringuga määratud konkreetset juhtotstarvet. Väärtuslikud põllumaad on toodud välja eraldi alapeatükina 2.1.9.1. ning selle kohta on kehtestatud, et kui juhtotstarbeta maal on soov muuta olemasoleva maatulundusmaa otstarvet ja tegemist on väärtusliku põllumaa, siis käsitletakse seda üldplaneeringu muutmisena. Seega ei menetleta üldplaneeringu muutmisena mitte igasuguse väärtusliku põllumaa sihtotstarbe muutmist, vaid selle muutmist ainult juhtotstarbeta maal. Kuigi väärtuslikku põllumaad asub ka mujal, kehtib sihtotstarbe muutmise üldplaneeringu muutmisena menetlemise kohustus ainult juhtotstarbeta maa kohta.

Eeltoodust lähtudes on detailplaneering ja selle eesmärk kooskõlas Jõhvi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõhvi vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127) ning tegemist on üldplaneeringu elluviimisega.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 edastame Teile Jõhvi valla Edise küla Edise tee 49 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu korrigeeritud lahenduse uuesti kooskõlastamiseks.

Detailplaneeringu uuendatud materjalidega saab tutvuda valla veebilehel www.johvi.ee / Ehitus ja planeerimine / Detailplaneeringud / Dokumendihalduse planeeringute register / DP-180 või otselingilt:

https://wd.johvi.ee/?page=pub_view_dynobj&pid=2620218&tid=1611&u=20220309125107&desktop=1017&r_url=%2F%3Fpage%3Dpub_list_dynobj%26pid%3D%26tid%3D1611%26u%3D20220309125107

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jekaterina Prudnikova
GIS spetsialist
5330 0565
jekaterina.prudnikova@johvi.ee

- Lisad:
1. 25.08.2022 kiri nr 7-1.3/659-27 piirinaabrite seisukoht detailplaneeringu avaliku väljapanekul ajal;
 2. KSH eelhinnang;
 3. Kaart 10- Jõhvi valla üldplaneering- Rohevõrgustiku täpsustamine ja looduskaitsetised piirangud;
 4. Jõhvi valla üldplaneeringu (kehtestatud Jõhvi vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127) seletuskiri;
 5. Kaart 1- Jõhvi valla üldplaneering- maakasutus;
 6. Kaart 6- Jõhvi valla üldplaneering- maakasutus- maardlad ja kaevandatud alad.