

*Töö nr:* DP-6.1-12.1/69

***Jõhvi linna, Narva mnt 137, Narva mnt 139c,  
1 Tallinn-Narva tee T6 kinnistute ja lähiala  
detailplaneering***

*Asukoht:* Ida-Viru maakond, Jõhvi linn

*Planeeringu koostamise korraldaja:* Jõhvi Vallavalitsus

*Tellija:* Jõhvi Vallavalitsus

*Huvitatud isik:* OÜ Järve Biopuhastus

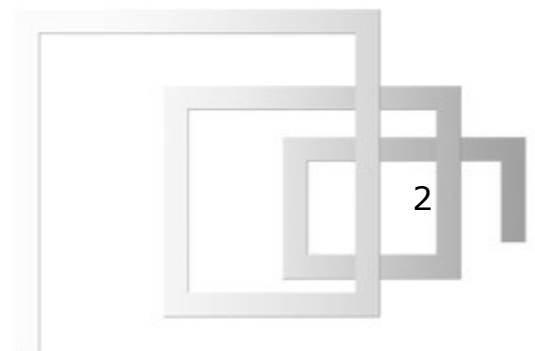
*Planeerija:* Laura Andla, diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc (diplomi nr MD 002413)

**SELETUSKIRI**

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2	Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	6
4	Jõhvi valla üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.....	8
5	Planeeringu lahendus.....	10
5.1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	10
5.2	Krundi ehitusõigus.....	10
5.3	Krundi hoonestusala piiritlemine .....	10
5.4	Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
5.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	12
5.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	12
5.7	Ehitistevahelised kujad.....	12
5.8	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	12
5.8.1	Veevarustus.....	12
5.8.2	Tuletõrjevõrk .....	13
5.8.3	Kanaliseerimine ja sademevesi .....	13
5.8.4	Elektrivarustus .....	13
5.8.5	Soojavarustus.....	14
5.8.6	Sidevarustus.....	14
5.9	Keskkonnamõjude seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	14
5.10	Arhitektuurinõuded ehitisele.....	16
5.11	Planeeringuga kaasnevad mõjud .....	17
5.12	Servituutide määramise vajadus .....	18
5.13	Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	18
5.14	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine .....	19
5.15	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	19
5.16	Planeeringu rakendamise tingimused .....	19
5.17	Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja põhjendus.....	20
5.18	Koostöökoostuste ja koostöö koondtabel.....	23

**JOONISED**

1. Olemasolev olukord M 1:500
2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:5000
3. Põhijoonis M 1:500
4. Tehnovõrgud M 1:500
5. Ruumiline illustatsioon



# 1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

## Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Jõhvi reoveepumpla rajamine, Narva mnt 139c ja 1 Tallinn-Narva tee T6 kinnistute jagamine, kinnistupiiride muutmine, kinnistute sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine, kalda ehituskeeluvööndis ehitustegevuse teostamine ning kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 otsusega nr 127 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneeringut. Üldplaneering näeb ette Narva mnt 137 kinnistu juhtotstarbeks tootmismaa, Narva mnt 139c kinnistu juhtotstarbeks puhke-, virgestus- ja haljasalamaa ning 1 Tallinn-Narva tee kinnistu juhtotstarbeks liiklusmaa. Planeeringu koostamise eesmärk ei ole Narva mnt 139c ja 1 Tallinn-Narva tee kinnistute maakasutuse juhtotstarbe osas kooskõlas üldplaneeringuga. Planeeringuga soovitakse muuta Narva mnt 139c ja 1 Tallinn-Narva tee kinnistute jagatavad osad tootmismaaks.

Ida-Viru maakonnaplaneeringus 2030+ on sätestatud, et veevarustuse ja kanalisatsiooniga seotud küsimused tuleb lahendada üldplaneeringutes ning ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavades. Planeeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus maakonnaplaneeringuga.

## Lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Jõhvi Vallavolikogu 20. juuni 2024. a otsus nr 204 „Jõhvi linna, Narva mnt 137, Narva mnt 139c, 1 Tallinn-Narva tee T6 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“.

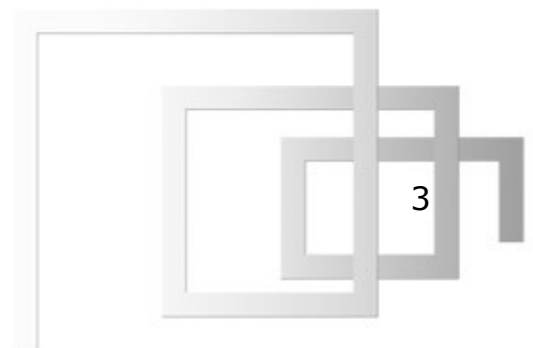
## Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on WeW OÜ poolt 2024. aasta septembris mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr GEO-173-24).

## Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

- Jõhvi valla üldplaneering (kehtestatud 18.07. 2013 Jõhvi Vallavolikogu otsusega nr 127);
- Jõhvi linnas soojatorustiku detailplaneering (kehtestatud Jõhvi Vallavalitsuse 23. mai 2023 korraldusega nr 1356);
- Jõhvi linna Narva mnt 141, 143, 141A, 143A ja 141E vahelise maa-ala detailplaneering (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 14. veebruari 2006 määrusega nr 17);
- Jõhvi linnas, Narva mnt 139 krundi detailplaneering (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 15. aprilli 2004 määrusega nr 51);
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);
- Jõhvi valla arengukava 2024-2030.

Planeeringu koostamisel arvestatakse kõikide kehtivate määruste ja õigusaktidega.



## 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala asub Jõhvi linnas. Planeeringuala suurus on ca 11 500 m<sup>2</sup>. Planeeringualale jäävate kinnistute andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala andmed

<i>Katastriüksuse nimi</i>	<i>Tunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
Narva mnt 137	25301:011:0008	tootmismaa 100%	2327 m <sup>2</sup>
Narva mnt 139c (hõlmatud osaliselt)	25101:001:0352	üldkasutatav maa 100%	13546 m <sup>2</sup>
1 Tallinn-Narva T6 (hõlmatud osaliselt)	25101:001:0288	transpordimaa 100%	9272 m <sup>2</sup>
1 Tallinn-Narva tee (hõlmatud osaliselt)	25201:005:0078	transpordimaa 100%	96280 m <sup>2</sup>



Foto 1. Vaade planeeringualale idast. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.  
Allikas: Maa-ameti fotoladu.

Juurdepääs planeeringualale toimub 1 Tallinn-Narva teelt. Narva mnt 137 kinnistul paikneb Jõhvi reoveepumpla ning alajaam. Jõhvi reoveepumpla tagab Kohtla-Järve Oru ja Ahtme linnaosade ning Jõhvi linna reovee juhtimise Kohtla-Järve regionaalsele reoveepuhastile. Narva mnt 139c ja 1 Tallinn-Narva T6 kinnistud on hoonestamata. Rajatistest paiknevad planeeringualal elektri maakaabelliinid, kanalisatsiooni-, vee- ning sidetrassid. Narva mnt 139c kinnistut läbib planeeringuala edelaosas gaasitrass.

Planeeringuala ei jää altkaevandatud maa-alale.

Planeeringualal väärtuslik kõrghaljastus puudub. Tegemist on valdavalt rohumaaga, osaliselt on ala kaetud võsaga.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, kergelt Pühajõe suunas langev. Kõrgused jäävad vahemikku 41,00 m – 46,00 m.

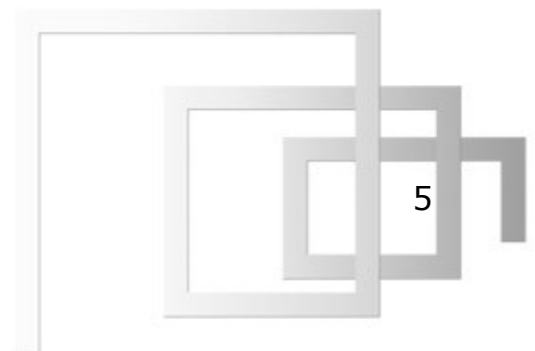
Planeeringuala läbib lääne küljelt Pühajõgi, millel on ehituskeeluvöönd 50 m veekogu piirist ning piiranguvöönd 100 m veekogu piirist.

Vastavalt Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) Natura elupaikade kaardikihi andmetele jääb planeeringualale nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (EÜT L 2006, 22.07.1992, lk 7–50) I lisas nimetatud elupaigatüübile lamminiidud (6450) vastav kooslus (EELIS ID -1 881 745 083). Ala ei ole kaitse alla võetud ja ei kuulu Natura 2000 võrgustikku.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 1.

#### Kehtivad piirangud ja kitsendused

- Pühajõe kallasrada veekogu veepiirist 4 meetrit;
- Pühajõe kalda veekaitsevöönd veekogu veepiirist 10 meetrit;
- Pühajõe kalda ehituskeeluvöönd veekogu veepiirist 50 meetrit;
- Pühajõe kalda piiranguvöönd veekogu veepiirist 100 m;
- Riigitee 1 Tallinn-Narva kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 50 meetrit;
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd liini äärmistest kaablitest 1 meeter;
- Alajaama kaitsevöönd 2 meetri seinast.



### 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Jõhvi linna kirdeosas 1 Tallinn-Narva tee ääres. Ala piirneb idast ärimaa kruntidega, mis on hoonestatud kaubandus- ja teenindushoonetega, lõunast hoonestamata üldkasutatava maaga, läänest Pühajõega ning põhjast riigiteega 1 Tallinn-Narva. Planeeringuala vahetus läheduses elamuid ei paikne. Lähimad elamud jäävad planeeringualast ca 200 m kaugusele läände ja edelasse.

Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringuala piirinaabrid

<i>Katastriüksuse nimi</i>	<i>Tunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
Narva mnt 141	25301:011:0026	ärimaa 100%	13866 m <sup>2</sup>
Narva mnt 141a	25101:001:0010	ärimaa 100%	8049 m <sup>2</sup>
Narva mnt 139	25301:010:0035	veekogude maa 70% ärimaa 30%	12631 m <sup>2</sup>
1 Tallinn-Narva tee T7	25101:001:0290	transpordimaa 100%	8841 m <sup>2</sup>

Kehtiva Jõhvi valla üldplaneeringu kohaselt on Narva mnt 137 kinnistu juhtotstarbeks tootmismaa, Narva mnt 139c kinnistu juhtotstarbeks puhke-, virgestus- ja haljasalamaa ning 1 Tallinn-Narva tee T6 kinnistu juhtotstarbeks liiklusmaa. Detailplaneering on üldplaneeringuga vastuolus Narva mnt 139c ja 1 Tallinn-Narva tee T6 kinnistute jagatavate osade osas, mis planeeritud liita Narva mnt 137 kinnistuga. Tegemist on tiheda liiklussagedusega põhimaantee äärde jääva alaga, mistõttu on tegemist pigem sobiliku alaga tootmismaa jaoks kui puhkeala rajamiseks.

Kontaktvööndi krundistruktuur ja hoonestus on välja kujunenud kehtestatud detailplaneeringute alusel. Planeeringualast idas on Jõhvi Vallavolikogu 15.04.2004 määrusega nr 51 kehtestatud **Jõhvi linna Narva mnt 139 detailplaneering**. Detailplaneeringu alusel moodustati üheksa krunti ning kavandati majandus-, kaubandus-, teenindushooned, spordiväljakud ning puhkeala koos teenindava hoonega. Planeeringu aluses on rajatud veekogud ning Narva mnt 139 kinnistule on ehitatud 2-korruseline ärihoone (külalisteamaja) ehitisealuse pinnaga 452 m<sup>2</sup> ning kõrgusega 8,3 m.

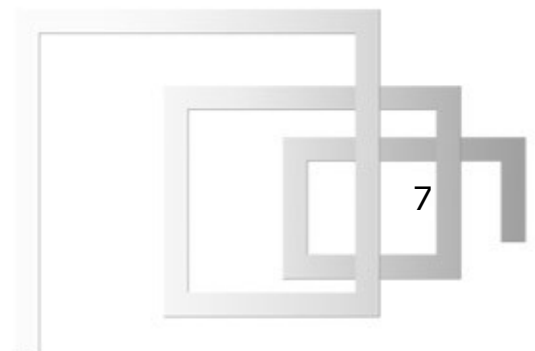
Jõhvi Vallavolikogu 14.02.2006 määrusega nr 17 on kehtestatud **Jõhvi linna Narva mnt 141, 143, 141A, 143A ja 141E vahelise maa-ala detailplaneering**, mis muutis Narva mnt 139 detailplaneeringu osaliselt kehtetuks. Detailplaneeringu eesmärgiks oli kruntide piiride, ehitusõiguse ning maakasutuse sihtotstarbe muutmine. Planeeringuga nähti ette hoonete maksimaalsed lubatud ehitisealused pinnad vahemikus 1900 – 6000 m<sup>2</sup>, hoonete arv krundil kuni 2, hoonete katusekalle 0-45°. Planeeringulahendust on ellu viidud ning Ehitisregistri andmetel on valdavalt aastatel 2005 – 2007 ehitatud hooneid ehitisealuse pinnaga 2162 – 4970 m<sup>2</sup>, hoonete kõrgused on 7,5 – 13,9 m ning korruselisus 1 – 3. Hoonete katusekalded jäävad vahemikku 0-15°.

Planeeringualast kagus kehtib **Jõhvi linnas soojatorustiku detailplaneering** (kehtestatud Jõhvi Vallavalitsuse 23. mai 2023 korraldusega nr 1356), mis kattub osaliselt mõlema eelneva planeeringualaga. Planeeringuga on kavandatud soojatorustik, mis läbib Pühajõe ning jääb osaliselt Pühajõe kalda ehituskeeluvööndisse. Muus osas arvestab detailplaneering alal varem kehtinud planeeringud ning varem planeeritud ehitusõigust ei muudeta.

Eeltoodust lähtuvalt saab järeldada, et kontaktvööndis olemasoleva hoonestuse puhul on tegemist erineva kõrguse ja ehitisealuse pindalaga hoonetega. Arhitektuursete lahendustena on kasutatud erinevaid välisviimistlusmaterjale (*sandwich*-paneel, klaas, krohv), ühtset arhitektuurset joont välja kujunenud ei ole. Hoonestust on rajatud riigitee kaitsevööndisse, ühtset ehitusjoont välja kujunenud ei ole.

Planeeringuga määratakse ehitus- ja arhitektuursete tingimused, mis on kooskõlas olemasoleva hoonestusega. Kontaktvööndis jäävad hoonete ehitisealused pinnad vahemikku 452 – 4970 m<sup>2</sup>, kõrgused vahemikku 7,5 – 13,9 m ning korruselisus 1 – 3. Käesoleva planeeringuga on ette nähtud üks uus 1-korruseline hoone maksimaalse ehitisealuse pinnaga 220 m<sup>2</sup> (koos olemasoleva säilitatava alajaamaga 345 m<sup>2</sup>), kõrgusega 7,6 m. Hoone sobitub kontaktvööndi kõrguse, korruselise ning määratud arhitektuursete tingimustega olemasolevasse olukorda.

Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

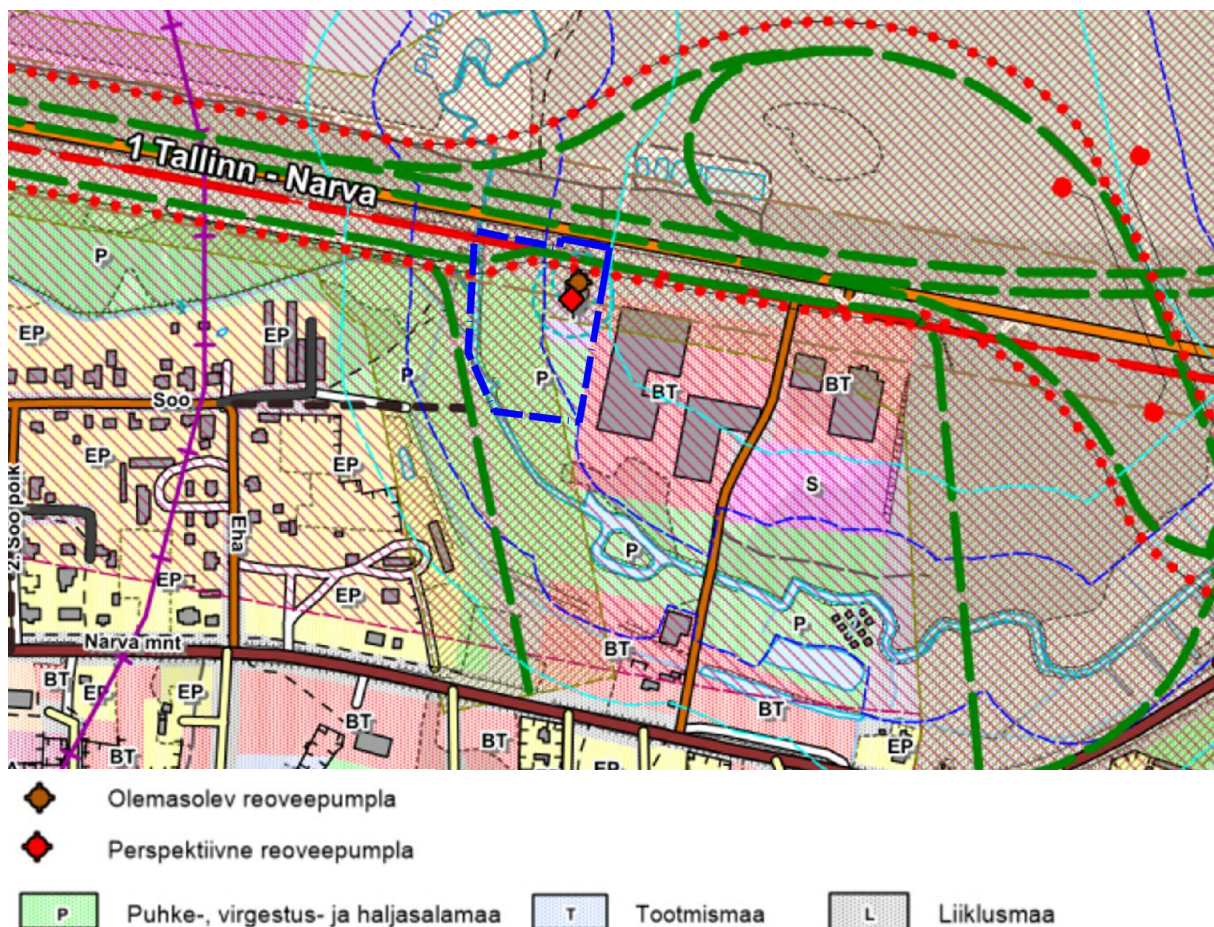




## 4 Jõhvi valla üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

Planeeringuga tehakse ettepanek Pühajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ning põhjendused on täpsemalt kajastatud peatükis 5.17.

Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 otsusega nr 127 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneeringu kohaselt on Narva mnt 137 kinnistu juhtotstarbeks tootmismaa, Narva mnt 139c kinnistu juhtotstarbeks puhke-, virgestus- ja haljasalamaa ning 1 Tallinn-Narva tee T6 kinnistu juhtotstarbeks liiklusmaa (vt skeem 1).



*Skeem 1. Väljavõte kehtivast Jõhvi valla üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud sinise katkendjoonega.*

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Narva mnt 139c ja 1 Tallinn-Narva tee kinnistute jagatavad osad tootmismaaks lähtudes järgmistest asjaoludest:

- kehtivas Jõhvi valla üldplaneeringus on märgitud olemasoleva Jõhvi reoveepumpla (edaspidi ka RVP) asukoht ning selle kõrvale (planeeritav) uus RVP. Samuti on üldplaneeringu seletuskirjas säte, et Narva mnt 137 kinnistule on ette nähtud uus purgimissõlm;



- vastavalt kehtivale Jõhvi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2021–2032 on ette nähtud RVP rekonstrueerimine (sh ühtlustusmahuti rajamine, võreseedmete vahetus ja tehnohoone laiendamine) ja uue purgimissõlme rajamine;
- RVP näol on tegemist piirkondliku peapumplaga, mis tagab ümberkaudsete piirkondade, nagu Kohtla-Järve linna Oru linnaosa, Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa, Jõhvi linna jm asustusüksuste, reovee ärajuhtimise Kohtla-Järve regionaalsele reoveepuhastile ning ühes sellega nõuetekohase reovee puhastamise;
- RVP asukoht asub alt kaevandamata alal;
- RVP asukoha määrab olemasoleva kanalisatsioonivõrgu voolurežiim. Olemasoleva kanalisatsioonivõrgu voolurežiimi alusel on üles ehitatud Oru linnaosa, Ahtme linnaosa, Jõhvi linna jm asustusüksuste kanalisatsioonisüsteemid;
- Narva mnt 137 kinnistul paikneb alajaam, elektri maakaabelliinid, reoveekanaliseerimise pumbamaja, reoveekanaliseerimise pump, reoveekanaliseerimise survetorustik, iseoolne reoveekanaliseerimise torustik, joogiveetorustik;
- Narva mnt 137 kinnistul on alajaama ja maakaabelliinide talumiskohustus;
- tehniliselt ei ole RVP (reoveekanaliseerimise pumbamaja ja pump) ümberehitamine või osa asendamine samaväärsega (ehitusseadustiku mõistes) majanduslikult otstarbekas. Samuti on tehniliselt kordades keerukam ning majanduslikult kulukam ehitada olemasoleva RVP asemele uus RVP;
- ruumi planeerimise seisukohalt on kõige otstarbekam rajada uus RVP (koos purgimise võimekusega) olemasoleva RVP kõrvale ning pärast uue RVP valmimist lammutada senine RVP ja asemele rajada avariimahutid. Perspektiivse RVP ruumiplaneeringu koostamisel on arvestatud, et uus RVP ja avariimahutid, ehk uued hooned ja rajatised, paikneksid väljaspool ranna või kalda ehituskeeluvööndit. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on planeeritud RVP hoolduseks ja teeninduseks asfaltkattega tee ning olemasolevate reoveekanaliseerimise torustike ümberehitamine;
- RVP asukoha muutmisel, Narva mnt 137 kinnistust või sellega piirnevast alast mujale, tuleb arvestada täiendavate investeeringutega, mida senine asukoht ei nõua. Investeeringute maht sõltub RVP asukohast, seega peale asukoha valikut on võimalik koostada eskiisprojekt ning selgitada välja asukoha muudatuse mõjud ja täiendavad investeerimisvajadused;
- RVP hoolduseks ja teeninduseks ette nähtud asfaltkattega tee planeerimisel on aluseks võetud Jõhvi valla üldplaneering (kaart 2), mille kohaselt on Pühajõe teisele kaldale planeeritud perspektiivne riigimaantee (katastritunnus 25101:001:0290), mis läbib samuti ranna või kalda ehituskeeluvööndit ning planeeritud on Pühajõe õgvendus.

## 5 Planeeringu lahendus

Planeeringuga määratakse ehitusõigus reoveepumpla rajamiseks. Olemasolev reoveepumpla on ette nähtud likvideerida ning selle kõrvale rajada uus reoveepumpla koos kogumiskambri, pumbaruumi, tehnoloogilise ruumi, kilbiruumi, hügieeniruumi ning pургimissõlmeaga. Olemasolevas tehnohoones paiknev trafoalajaam säilitatakse ja rekonstrueeritakse vajalikus ulatuses. Lisaks on planeeritud avariimahuti (kahekambriine, maksimaalne avariimaht kokku ca 7400 m<sup>3</sup>), heitõhu puhastusseade, kanalisatsioonitorustikud, juurdepääsuteed, teenindusplatsid ning kõrg- ja madalhaljastus. Joonisel on esitatud planeeritavate hoonete ja rajatiste orienteeruv paiknemine. Täpne lahendus määratakse projektis.

Planeeringu lahendus on täpsemalt kirjeldatud edasistes peatükkides ja näidatud joonistel.

### 5.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritava maa-ala moodustavad Narva mnt 137, Narva mnt 139c (osaliselt) ja 1 Tallinn-Narva tee T6 (osaliselt) kinnistud. Narva mnt 137 kinnistut suurendatakse Narva mnt 139c kinnistu arvelt 2504 m<sup>2</sup> ning 1 Tallinn-Narva tee T6 arvelt 370 m<sup>2</sup> võrra. Moodustatud uue krundi piir ning andmed kruntide moodustamiseks on toodud joonisel 3.

### 5.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus ja absoluutsügavus;
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast.

Lammutamisele kuulub Narva mnt 137 kinnistul paiknev kanalisatsiooni pumbamaja (Ehitisregistri kood 102033665 ja 220193843). Krundil POS 1 paiknev olemasolev alajaam säilitatakse ja rekonstrueeritakse vajalikus ulatuses. Lisaks planeeritakse krundile üks uus hoone (pumpla hoone).

Krundile POS 1 on lubatud rajada avariimahuti, heitõhu puhastusseade ning muid reoveepumpla toimimiseks vajalikke rajatiseid.

Krundi ehitusõiguse tabel on toodud joonisel nr 3.

### 5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda sissepääsu trepid ja konsoolsed

varikatused kuni 1,5 m ulatuses. Põhijoonisel (joonis 3) on näidatud hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega. Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud olemasoleva hoonestuse, tuleohutuskujade ning Pühajõe kalda ehituskeeluvööndiga. Projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate elektri maakaabelliinide paiknemisega ning vajadusel näha ette nende ümbertõstmise. Planeeritud hoone täpne ehitisealune pind ja asukoht selgub lõpliku hooneprojektiga.

#### **5.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringualast põhja jääb 1 Tallinn-Narva tee, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus planeeringualaga piirneval lõigul 2023 aastal oli 7075 sõidukit. Riigitee 1 Tallinn-Narva EhS § 71 kohane kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast ulatub planeeringualale. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Planeeritud hoonestusala jääb osaliselt riigitee kaitsevööndisse. Transpordiamet on andnud nõusoleku hoonete kavandamiseks tee kaitsevööndisse lähtuvalt väljakujunenud hoonestusjoonele.

Ida-Viru maavanema 17.04.2013 korraldusega nr 1-1/2013/124 on kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva übersõidu trassikoridori määramine“. Teemaplaneeringus on määratud 2+2 ristlõikega maantee kavandamiseks vajaliku trassikoridori asukoht ning põhimõtteline liikluskorraldus. Vastavalt teemaplaneeringule on Skepast&Puhkim OÜ koostanud töö nr 2020-0055 „Põhimaantee nr 1 (E20) Tallinn-Narva km 162,5 – 172,5 Jõhvi - Toila teelõigu eelprojekt“. Põhijoonisel on kajastatud projektkohane lahendus ning seotud see planeeritava juurdepääsulahendusega. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud 1 Tallinn-Narva teelt olemasoleva mahasõidu asukohal.

Parkimine lahendada oma kinnistu piirides vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normatiividele.

Põhijoonisel (joonis 3) on näidatud nähtavuskolmnurk 1 Tallinn-Narva tee ja planeeringuala juurdepääsute ristumiskohas. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

1 Tallinn-Narva tee olemasolev liiklustihedus on suur (7075 autot/ööp) ning planeeringu lahenduse elluviimisega olulist tõusu liiklussageduses ei kaasne. Arvestades, et planeeringualal on juba käesoleval hetkel toimiv reoveepumpla, siis uue pumpla rajamisega võib liiklussagedus suureneda vaid vähesel määral. Eeldatav liiklussageduse kasv jääb alla 10 auto ööpäevas. Tegemist on vaid teenindava transpordiga. Ehitamise ajal võib kaasneda ajutiselt suuremat liiklussageduse tõusu, kuid liiklussagedus taastub planeeringu lahenduse realiseerumise järel.

Detailplaneeringus on toodud kavandatava liikluskorralduse põhimõtteline lahendus. Täpne liikluskorraldus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

## 5.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Jõhvi valla üldplaneeringu kohaselt on tootmismaadel kohustus vähemalt 25% planeeritud tootmisalast haljastada. Haljastatud alast vähemalt vähemalt 15% peab olema kõrghaljastus. Kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel. Kõrg- ja madalhaljastuse põhimõtteline lahendus ning võimalikud asukohad on näidatud põhijoonisel. Istutatavate puude ja põõsaste arv ja liigid tuleb täpsustada ehitusprojekti mahus.

Jäätmekäitlus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätme äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Jõhvi linna jäätmehoolduseeskirjale ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Jõhvi valla heakorraeeskirja.

## 5.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuga ei ole ette nähtud olulist maapinna tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladelt sadevee ärajuhtimiseks.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Täpne maapinna muutumine pannakse paika ehitusprojekti koostamise käigus.

## 5.7 Ehitistevahelised kujad

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" 8 meetrit, olenemata hoone tuleohutusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonete tuleohutusklass täpsustatakse konkreetse ehitusprojektiga.

## 5.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud tehnovõrkude ja rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimise staadiumides.

### 5.8.1 Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks SWECO Projekt AS koostatud töö nr 23240-0010 "Jõhvi reoveepumpla projekteerimine".

Pumpla veevarustuse tagamiseks on planeeritud ühendustoru DN50 (PE De63) olemasolevast veetorust, mis kulgeb piki kinnistu idapiiri Narva mnt 141 kinnistul. Täpne lahendus antakse projekteerimisel.

### 5.8.2 Tuletõrjeverustus

Kavandatud reoveepumpla hoone lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus. Vajalik minimaalne vooluhulk välikustutuseks 10 l/s. Nõutav vooluhulk peab olema kättesaadav ühest tuletõrjehüdrandist.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad planeeringualast ca 30 m kaugusel kagus (JÕ165H) ning ca 115 m kaugusel loodes. Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate hüdrantide baasil.

### 5.8.3 Kanaliseerimine ja sademevesi

Planeeritud pumpla hoonele eraldi kanalisatsioonivarustust ei kavandata. Tekkiv reovesi kogutakse hoones kokku ning suunatakse otse pumplasse.

Tehnovõrkude joonisel on kajastatud olemasolevate reoveekanaliseerimise torustike ümberehitamine vastavalt SWECO Projekt AS koostatud tööle nr 23240-0010 "Jõhvi reoveepumpla projekteerimine". Torustike asukohad on tinglikud ning täpsustuvad edasisel projekteerimisel.

Planeeritud vabavoolused reoveekanaliseerimise torud on seotud pumpla sissevooluga. Olemasolevalt kollektoritult tehakse ühendus uude pumplasse.

Avariivool on planeeritud kõrval asuvasse Pühajõkke. Avariivoolu kõrgus kavandatakse sellisena, et see hakkab tööle erakorralises olukorras kui vesi tõuseb üle pumpla võreruumi põrandanivoo. Avariitorule paigaldatakse tagasivooluklapp vältimaks jõe vee sattumist kanalisatsiooni. Arvestades uputuse riski tuleks kaaluda kirjeldatud avariilaskme vajadust.

Pumpla sissevooluga ühendatakse kinnistu loodeosast sisenev toru. Samale torule ühendatakse avariimahutite tühjendustoru, millesse juhitakse ka mahutite avariivool.

Reovee survekanaliseerimine on planeeritud pumplast kahe toruna, mis ühendatakse olemasolevate survetorudega ülalpool olemasolevaid siibrikaeve. Olemasolevad kaevud likvideeritakse ja rajatakse uued.

Sademevee ärajuhtimine kõvakattega pindadelt on ette nähtud pinnasesse immutamise meetodil. Kõvakattega pindadelt ja katuselt ärajuhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele. Reostuse esinemise ohuga alade sademevesi kanaliseeritakse pumplasse.

### 5.8.4 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse olemasolevate liitumispunktide baasil. Planeeringualal on kaks olemasolevat liitumispunkti (mõlemad 3x600A), mis asuvad planeeringualal paiknevas alajaamas. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga.



Elektrilevi OÜ tehnorajatiste kasutusõiguse tagamiseks on planeeritud servituudi alad, mis on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

#### 5.8.5 Soojavarustus

Kaugkütet ei ole piirkonnas välja arendatud. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Täpne soojavarustuse lahendus anda projekteerimisel.

Lubatud on päikesepaneelide kasutamine (pumpala hoone ja avariimahuti katusel). Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

#### 5.8.6 Sidevarustus

Sidevarustuse aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 10.02.2025 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39451932.

Sidekaevust JHV114 on planeeritud rajada sidetoru kuni hoone tehnoruumini. Sidekaevust JHV122 on planeeritud paigaldada 24 kiuline singlemode optiline kaabel kuni sidekaevuni JHV114. Paigaldada sinna 1/32 splitter. Alates splitterist paigaldada 12 kiuline SM optiline kaabel hoonesse. Otsastada kaablid. Eelnevalt on vajalik neljas jätkus keevitada.

Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonesse vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada jaotlast SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega.

Tööde teostamine sisevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

### 5.9 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Jõhvi Vallavolikogu 20.06.2024. a otsuse nr 204 alusel ei ole planeeringualal algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna eeldatavalt ei kaasne kavandatava tegevuse elluviimisega vahetut või kaudset mõju, mis võiks ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Planeeringuga seatakse järgmised võimalikku keskkonnamõju leevendatavad tingimused:

- Avariiväljalaskme kaudu Pühajõkke reovee juhtimiseks tuleb esitada Keskkonnaametile keskkonnalaos nr L.VV/325554 muutmistaotlus keskkonnaotsuste infosüsteemis KOTKAS.
- Reoveepumpla ja sellele kuuluvate ehitiste ja rajatiste planeerimisel ja ehitamisel peab arvestama sellega, et tegemist on alaga, kus on registreeritud lamminiidud. Ehitustööd peab teostama selliselt, et lamminiidud oleksid rikutud või hävitatud võimalikult väikeses ulatuses. Lammutus- ja ehitustööde lõppedes tuleb ala heakorrastada selliselt, et oleks tagatud laminiitide taastumine võimalikult suures ulatuses.
- Ehitusetapis pinnase ja laminiitide kahjustamise ulatuse piiramiseks tuleb võimalusel vältida tegevust väljaspool ehitusala (sh ehitusmaterjalide ja jäätmete ladustamine, sõidukite ja ehitusmasinatega liikumine, nende hoiustamine ja hooldamine vms).
- Ehitusmaterjalide, jäätmete ja muude tööks vajalike materjalide ladustamiskohad peavad olema sellised, kust on välistatud nende laialikandumine, sattumine pinnasesse ning pinna- ja põhjavette.
- Ehitustöödel tuleb kasutada töökorras ja hooldatud transpordi- ja ehitusmasinaid. Vältida tuleb sõidukitest ja masinatest kütte- ja määrdeainete ning muude ohtlike ainete lekkimist keskkonda.
- Ehitusperioodil valgustuse paigutamisel arvestada elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevusega ei ole lubatud rikkuda Pühajõe hüdroloogilist režiimi ja olemasolevat kvaliteediseisundit.
- (Ehitus)materjalide ja jäätmete sattumisel veekogusse ning kandumisel ladustamisalast väljapoole (nt õhu, vee või autorataste mõjul) tuleb laialikandunud materjal ja jäätmed koheselt kokku koguda ning pinnase- või veereostuse tekkimisel see koheselt likvideerida.
- Juhul, kui tööde käigus on vajalik puu- või põõsarinde raie Pühajõe veekaitsevööndis (10 m), tuleb veeseaduse § 119 punkti 2 kohaselt saada selleks nõusolek Keskkonnaametilt.
- Tööde teostamisel jõesängis tuleb Pühajõe kalastiku kaitseks vältida lammutus- ja ehitustöid kalade kudemisajal (üldjuhul aprillist juunini).
- Ehitustöödel tuleb tagada Pühajõe kallaste ja jõesängi minimaalne muutmine. Planeeringualaga piirnevas lõigus on tegemist veekogumiga Pühajõgi lähtest Kose jõeni (1067000\_1). Juhul, kui muudetakse pinnaveekogumiga hõlmatud veekogu kaldajoont, on veeseaduse § 187 p 17 alusel vajalik veeluba.
- Kooritav kasvupinnas tuleb pinnase kohaliku loodusliku väärtuse säilitamiseks võimalikult suures ulatuses taaskasutada objektil kohapeal.
- Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59 alusel muraallika valdaja tagab, et tema

müraallika territooriumilt ei levi normtasel ületavat müra. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala ehitus- ja kasutusaegsed müratasemed ei tohi ületada lähedal asuvatel maa-aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria piirnorme. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale.

- Ehitusmüra tasemed ei tohi elamu maa-aladel ajavahemikus 21.00- 7.00 ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel.
- Seoses ehitusaegsete tegevustega tekkiv vibratsioon ei tohi ületada elamutes sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtusi.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32. Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liiklusemüra sihtväärtused planeeringualal on 60 dB päeval ja 50 dB öösel.

Vastavalt Maa-ameti mürakaardi kaardirakenduse kaardikihile „2022 strateegilised mürakaardid“ on muuhulgas hinnatud liiklusemüra 1 Tallinn-Narva teel planeeringualast ca 3,5 km kaugusele jääval teelõigul. Hinnatud teelõigul on kiiruspiirang 110 km/h ning aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 11116 autot/ööp. Planeeringuga kavandatud reoveepumpla hoone jääb riigiteest ca 85 m kaugusele. Koostatud mürakaardilt nähtub, et teest ca 85 m kaugusel on müratase päeval ajal 55-59 dB ning öisel ajal 45-49 dB, mis jäävad mõlemad normide piiridesse. Planeeringualaga piirneval 1 Tallinn-Narva teelõigul on nii kiiruspiirang (90 km/h) kui ka liiklussagedus (keskmine ööpäevane liiklussagedus on 7075 autot/ööp) väiksemad ning võib eeldada, et müratase on veelgi madalam.

## 5.10 Arhitektuurinõuded ehitisele

Tabelis 3 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitisele, millega tuleb arvestada edasise projekteerimise käigus.

**Tabel 3.** Arhitektuurinõuded planeeritud ehitisele

Katusekalle	0-15°
Katusetüüp	lamekatus, kaldkatus
Katusekatte materjalid	rullmaterjal, plekk vm kvaliteetne materjal

Välisviimistlusmaterjalid	krohv, plekk, kivi vm kvaliteetne materjal
Piirded	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lubatud on kuni 1,8 m kõrgused läbipaistvad piirded (nt metall- või võrkpiire)</li> <li>▪ Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga</li> <li>▪ Piirdeid võib rajada mööda katastriüksuse piire. Krundipiirist väljapoole piirete rajamine ei ole lubatud.</li> </ul>

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning sobima naabruses oleva hoonestusega. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning keskkonda sobivaid materjale. Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

## 5.11 Planeeringuga kaasnevad mõjud

### Majanduslikud mõjud

Planeeritav tegevus on pigem positiivse majandusliku mõjuga, kuna planeeritakse purgimissõlme ehitus, millega on tagatud purgimisvõimalus Jõhvi piirkonnas. Võttes arvesse teenuste kallinemist ja asjaolu, et hetkel purgijad peavad kasutama Kohtla-Järve Järve linnaosa purgimisvõimaluse, siis kohaliku sõlme kasutus võib odavam olla. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju.

### Sotsiaalsed mõjud

Planeeringu realiseerimisega ei ole oodata lisanduvat müra ja valgustusreostuse, mis on olulise negatiivse mõjuga. Samuti ei kaasne kavandatava tegevusega kiirgus või soojusreostust, mis võiksid inimeste tervist või heaolu mõjutada. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid kuna tegemist on ajutise loomuga tegevusega ning planeeringuala vahetus läheduses ei paikne elamuid, siis planeeringu realiseerimisega negatiivne sotsiaalne mõju puudub.

### Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Vastavalt Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) Natura elupaikade kaardikihi andmetele jääb planeeringualale nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (EÜT L 2006, 22.07.1992, lk 7–50) I lisas nimetatud elupaigatüübile lamminiidud (6450) vastav kooslus (EELIS ID -1 881 745 083). Ala ei ole kaitse alla võetud ja ei kuulu Natura 2000 võrgustikku. Kavandatav tegevus põhjustab laminiitide täielikku kadumist ainult maapealse osa kohal. Torustikute paigaldamiskohal pärast ehitustööde lõpetamist lamminiidud taastuvad uuesti. Kaduvate laminiitide seisund on keskmine, paiguti ka kesine, kuna niite ei majandata (niideta) ning need on osaliselt võsastumas või lausa metsastumas. Laminiitide kao näol on tegu negatiivse mõjuga, kuid mõju tugevus on väike, sest

kavandatav tegevus eeldatavalt ei mõjuta oluliselt lamminiitude levikut ja hulka piirkonnas.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et planeeritav tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale.

## 5.12 Servituutide määramise vajadus

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 4. Servituudi vajadusega alad täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
POS 1	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvat alajaama ning läbi kinnisasja kulgevaid elektri maakaableid.
Narva mnt 139c		
1 Tallinn-Narva tee T6	Kanalisatsioonivõrgu valdaja	Kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal olemasolevaid ja planeeritud kanalisatsioonitorustikke.
Narva mnt 139c		
POS 1	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal olemasolevaid sidetrasse.
Narva mnt 139c	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud ning kinnisasja läbivat olemasolevat sidetrassi.

## 5.13 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud veekogu (Pühajõgi), riigitee (1 Tallinn-Narva tee) ja tehnovõrkude kaitsevöönditega. Vastavates vööndites tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusest, määrustest ja eeskirjadest.

Planeeringuala läbib Pühajõgi ning planeeringuga kavandatakse ehitustegevust (asfaltkattega tee ning olemasolevate reoveekanaliseerimise torustike ümberehitamine) Pühajõe kalda ehituskeeluvööndis. Tehnovõrgule ja tehnorajatisele kehtib kalda ehituskeeluvööndis looduskaitseaduse § 38 lg 5 punktis 8 sätestatud ehituskeeluvööndis ehitamise erand, mille kohaselt ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga, kehtestatud üldplaneeringuga või kehtestatud tuuleparki kavandava kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.



## 5.14 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal arvestada Eesti Standardi EVS 809-1:2002 tingimustega. Äri-, büroo- ja tööstuspiirkondade keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- Tuleb tagada hea nähtavus ja valgustus hoonete vahel, et vähendada kuriteooriski.
- Tagada maa-ala korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, ning järelevalve, et vähendada seeläbi kuritegude tõenäosust ning süttimise ohtu.
- Jälgitavuse parandamiseks tuleb sissepääsud territooriumile ja hoonetesse hoida võimalikult avatuna ning varustada turvaseadmetega, et vähendada sissemurdmist riski.

## 5.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku käitlemist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega eelpool nimetatud nõuete täitmise vastavalt kehtivale seadusandlusele.

## 5.16 Planeeringu rakendamise tingimused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuala ehitusõiguse realiseerib kinnistu igakordne omanik.

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb sõlmida Huvitatud isiku ja Jõhvi valla vahel planeeringukohaste avalikult kasutatavate teede, haljastuse ning tehnovõrkude ja – rajatiste väljaehitamise kokkulepe.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Detailplaneeringu realiseerimise ehitusetapid:

- Katastritoimingud krundi POS 1 moodustamiseks;
- Servituudilepingute sõlmimine;
- Planeeritud tehnovõrkude (kuni liitumispunktideni) rajamine;

- Haljastuse rajamine;
- Planeeritud pumpla hoonele ehitusloa väljastamine;
- Püsikattega juurdepääsuteede rajamine ja pumpla hoonele kasutusloa väljastamine;
- Olemasoleva reoveepumpla lammutamine;
- Olemasoleva alajaama rekonstrueerimine vajalikus mahus;
- Lammutatud reoveepumpla asemele avariimahutite rajamine.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist

Kõik arendusalaga seotud ehitusobjektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Transpordiamet ei võta endale PlanS § 131 lg 1 kohaselt kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

## 5.17 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja põhjendused

Pühajõe kalda ehituskeeluvööndi laius vastavalt looduskaitseadusele ja Jõhvi valla üldplaneeringule on 50 meetrit veekogu veepiirist. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Pühajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik planeeritud reoveepumpla hoolduseks ja teeninduseks ette nähtud asfaltkattega platsi rajamiseks. Reoveepumpla näol on tegemist piirkondliku peapumpplaga, mis tagab ümberkaudsete piirkondade, nagu Kohtla-Järve linna Oru linnaosa, Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosa, Jõhvi linna jm asustusüksuste, reovee ärajuhtimise Kohtla-Järve regionaalsele reoveepuhastile ning ühes sellega nõuetekohase reovee puhastamise. Planeeringu lahenduse elluviimine on olulise avaliku huviga.

Ehituskeeluvööndi ulatus ning vähendamise ettepanek on toodud joonisel 3. Planeeritud lahenduse kaalutlused ja põhjendused on toodud peatükis 4.

Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimub looduskaitseaduse § 40 sätestatud korras. Kalda ehituskeeluvööndit võib vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt looduskaitseaduse § 34 kohaselt on kalda kaitse eesmärk kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeringu lahendus ei ole vastuolus kalda kaitse eesmärkidega lähtudes alljärgnevast:

### Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

Planeeringuala ei kuulu Natura2000 alade võrgustikku. Planeeringualal puuduvad looduskaitseobjektid ja looduskaitsealad.

Vastavalt Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) Natura elupaikade kaardikihi andmetele jääb planeeringualale nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning

loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (EÜT L 2006, 22.07.1992, lk 7–50) I lisas nimetatud elupaigatüübile lamminiidud (6450) vastav kooslus (EELIS ID -1 881 745 083). Nimetatud ala ei ole kaitse alla võetud. Kuigi ala pole kaitse alla võetud, ei saa kooslust väärtusetuks nimetada. Kavandatav tegevus põhjustab laminiitide täielikku kadumist ainult maapealse osa kohal. Torustikute paigaldamiskohal pärast ehitustööde lõpetamist lamminiidud taastuvad uuesti.

Planeeritud reoveepumpla krundile (POS 1) ulatub lamminiitude ala vaid osaliselt ning ehituskeeluvööndi ettepanek tehakse osas, mis jääb valdavalt lamminiitude alalt välja. Lamminiitude kao näol tegu negatiivse mõjuga, kuid mõju tugevus on väike, sest kavandatav tegevus eeldatavalt ei mõjuta oluliselt lamminiitude levikut ja hulka piirkonnas. Planeeringuala kontaktvööndis olevad kinnistud on hoonestatud ning looduslikud kooslused (mh lamminiidu ala) on seal juba inimtegevuse tulemusel hävinud või tugevalt mõjutatud.

Eeltoodust lähtuvalt ei kaasne planeeringu elluviimisega olulist mõju kaldal asuvatele looduskooslustele.

### Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Planeeringu lahenduse elluviimisel on pigem positiivne mõju võrreldes olemasoleva olukorraga. Planeeringualal asub olemasolev reoveepumpla, mis on amortiseerunud. Reoveepumpplasse suunatakse ka osa sademeveest ning puudub võimalus uputuse korral vett mujale suunata, kui otse Pühajõkke. Olemasoleva reoveepumpla rekonstrueerimine on tehniliselt keeruline ja kulukas ning otstarbekam on rajada uus reoveepumpla olemasoleva kõrvale ning avariimahuti olemasoleva reoveepumpla asukohale. Planeeringu lahenduse realiseerumisel suunatakse Pühajõkke avariülevoolu toru, mida kasutatakse vaid juhul, kui avariimahuti on ületäidetud, kuid selle tõenäosus on väike.

Planeeritud lahenduse koostamisel on arvestatud, et inimtegevusest tulenev kahjulik mõju oleks võimalikult väike, mistõttu on suurema keskkonnamõjuga rajatised (avariimahuti) ja hooned (reoveepumpla hoone) planeeritud ehituskeeluvööndist väljapoole. Pumpla hoonet teenindava platsi planeerimisel on arvestatud, et tagatud oleksid teenindavate sõidukite pöörderaadiused ning sellest lähtuvalt ei ole võimalik kogu asfaltkattega ala ehituskeeluvööndist väljapoole ette näha. Kuna tegemist ei ole avaliku teega, siis ei kohaldu sellele looduskaitseeaduses § 38 lg 5 p 10 sätestatud ehituskeeluvööndis ehitamise erand. Samas teenindab planeeritav tee olulise avaliku huviga tehnorajatist. Arvestades, et tegemist ei ole avaliku teega ning liikluskoormus on seetõttu väiksem, võib eeldada et ka keskkonnamõju on väiksem.

Planeeritavate hoonete ja rajatiste asukoha valikul kaaluti alternatiive, mille puhul ei oleks vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine. Võimalik oleks paigutada rajatise planeeringualal ümber selliselt, et pumpla teenindamiseks vajalik asfaltkattega ala jääb ehituskeeluvööndist välja, kuid sellisel juhul tuleb paigutada planeeritav avariimahuti ehituskeeluvööndisse. Avariimahuti näol on tegemist tehnorajatisega, millele kehtib looduskaitseeadusest tulenev ehituskeeluvööndis ehitamise erand. Samas on avariimahuti rajamisel ehituskeeluvööndisse suurem keskkonnamõju kui pumpla teenindamiseks vajalikul asfaltplatsil. Avariimahuti sügavus on 8 m ning selle rajamine nõuab ulatuslikke kaevetöid avaldades suuremat mõju lisaks maapealsele ka maa-

alusele osale.

Eeltoodust lähtuvalt ning arvestades, et ehituskeeluvööndisse hooneid ega rajatise ei planeerita, ei kaasne planeeringu elluviimisega olulist inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju Pühajõe kaldale.

### **Kalda eripära arvestav asustus**

Planeeringu lahenduse elluviimiseks ei ole vajalik maapinna kõrguste oluline muutmine. Planeeringualal on üsna tasane reljeefi ilma olulise kaldeta Pühajõe suunas. Olemasolev maapind krundil POS 1 võimaldab sademeveed kõvakattega aladelt juhtida ehituskeeluvööndist väljapoole. Vajadusel on võimalik sademeveed kanaliseerida pumplasse.

Planeerimisel on aluseks võetud Jõhvi valla üldplaneering (kaart 2), mille kohaselt on Pühajõe teisele kaldale planeeritud perspektiivne riigimaantee (katastritunnus 25101:001:0290), mis läbib samuti ranna või kalda ehituskeeluvööndit ning planeeritud on Pühajõe õgvendus.

Planeeringuala jääb tiheasustusalale ning kontaktvööndis on juba hoonestatud alad. Planeeringu lahendusega ei muudeta senist asustusmustrit. Narva mnt 137 kinnistul asuvad juba püstitatud ehitised ja rajatised. Narva mnt 139c kinnistule planeeritavad rajatised kavandatakse vaid kinnistu osale, mis on praeguse reoveepumpla kõrval. Planeeritav tegevus ei too kaasa maakasutuse olulist muutmist ning ei avalda olulist mõju maastikule.

Planeering arvestab olemasoleva kanalisatsioonivõrgu voolurežiimiga. Olemasoleva kanalisatsioonivõrgu voolurežiimi alusel on üles ehitatud Oru linnaosa, Ahtme linnaosa, Jõhvi linna jm asustusüksuste kanalisatsioonisüsteemid.

Planeeringualale säilib olemasolev juurdepääs riigiteelt 1 Tallinn-Narva tee ning täiendavate juurdepääsude planeerimise vajadus puudub.

Eeltoodust lähtuvalt võib järeldada, et planeering arvestab olemasoleva asustusega ning Pühajõe kalda eripäradega.

### **Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine**

Planeeringu realiseerimisel ei piirata kallasrajale juurdepääsu ning seal vaba liikumise võimalusi võrreldes olemasoleva olukorraga.

Arvestades, et ehituskeeluvööndisse hoonestust ega rajatise ei planeerita, planeeringuala paikneb Jõhvi linnas tiheasustusega piirkonnas, planeeritav tegevus ei mõjuta oluliselt looduskooslusi, inimtegevusest lähtuvalt ei teki senisega võrreldes olulist negatiivset mõju ning kallasrajale ligipääsu ei takistata, võib järeldada, et ehituskeeluvööndi vähendamine asfaltkattega platsi rajamiseks ei avalda olulist ebasoodsat mõju Pühajõe kaldale. Pigem on amortiseerunud reoveepumpla asemele uue rajamine koos purgmimissõlme ja avariimahutiga positiivse mõjuga.