



JÕHVI VALLAVOLIKOGU

1. KOOSSEISU 5. ISTUNGI OTSUS

Jõhvi

29.01.2026 nr 33

Aiandi keskuse detailplaneeringu algatamine

Huvitatud isik avaldas soovi Jõhvi vallas Edise külas, Aiandi keskus 5, Aiandi keskus 17, osaliselt Aiandi keskus 18 (katastritunnus 25101:001:1200; 25201:001:0022; 25201:001:0023), Aiandi keskus 5b (25101:001:1199), Aiandi keskus 9 (25101:001:1201), Aiandi üldmaa1 (25101:001:1202) kinnistutel detailplaneeringu algatamiseks (lisa 1 detailplaneeringu asukoha skeem).

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada planeeringualale jäävad katastriüksused tootmis- ja kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa sihtotstarbega kruntideks ning määrata kruntidele ehitusõigus, hoonestustingimused ja juurdepääsud. Osa planeeringualast jääb üldplaneeringuga määratud pereelamu juhtotstarbega alale. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek: määrata planeeringuala maa-ala juhtotstarbeks segahoonestusala. Detailplaneeringu alale nähakse ette kõrghaljastusega haljasribad olemasolevate elamualade ning üldplaneeringuga ette nähtud elamualade eraldamiseks ja kaitseks (nt müra, valguse vm reostuse eest).

Planeeringualal paikneb põllumajanduslik tootmis- ja laohoonete kompleks ning selle teenindamiseks vajalik infrastruktuur. Planeeringualale kavandatakse 15 tootmis- ja kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa sihtotstarbega krunti, mille suurus on vahemikus 3146 m² kuni 17858 m². Üks krunt, millele jääb alal olev hoonestus, on kavandatud suurusega 30124 m². Planeeringuga nähakse ette võimalus vajadusel krunte pärast detailplaneeringu kehtestamist omavahel liita, mille tulemusena liitub lubatud ehitusõigus. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 12 m, lubatud maksimaalne maapealne korruselisus on 2 ning maa-alune 1. Juurdepääs planeeringualale on olemas kõrvalmaanteelt 13213 Jõhvi-Tänumetsa tee (1 Tallinn-Narva tee, katastritunnus 25201:001:0015) ning kõrvalmaanteelt 13215 Aiandi tee (13215 Aiandi tee L1, katastritunnus 25201:005:0269 ja 13215 Aiandi tee L3, katastritunnus 25201:005:0226) (lisa 2 detailplaneeringu plaan).

Jõhvi Vallavolikogu 18. juuli 2013 määrusega nr 127 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu alal enamus maa-alast reserveeritud segahoonestus alana ja pereelamu juhtotstarbega alana. Hetkel kehtivas üldplaneeringus on juhtotstarbed seotud kinnistu piiridega. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Jõhvi valla üldplaneeringut Aiandi keskus 5, Aiandi keskus 17 ja osaliselt Aiandi keskus 18 kinnistute osas nii, et olemasolev segahoonestus maa juhtotstarve (S) muudetakse tootmismaa ja kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa juhtotstarveteks (T, BT) ja pereelamumaa (EP) juhtotstarve muudetakse segahoonestusmaa juhtotstarbeks (S). Planeeringuala suurus on 177390 m².

Detailplaneeringu asukohale on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang (lisa 3 KSH eelhindang).

Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju

hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1. Lähtudes planeerimisseaduse § 142 lõikest 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda KSH hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetest 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Eelhindamise kohustus tuleneb ka KeHJS § 33 lg 2 punktist 4, mille kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneeringut, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Aiandi keskuse detailplaneeringu keskkonnamõju hindamist ei algatata lähtuvalt KeHJS) § 35 KSH algatamata jätmise tingimustest.

Vabariigi Valitsuse 9.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 15 punkti 8 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda tegevuste korral, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

Lähtudes eelhindangust ja arvestades kavandatud tegevuse mahtu ja iseloomu ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ettevõtluse arendamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega ei ole planeeritud tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole antud asukohas ette näha olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta keskkonna vastupanuvõime ületamist;
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- 5) planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda negatiivset mõju looduskaitse objektidele ja kaitsealustele liikidele;
- 6) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Järgmiste leevendusmeetmete järgimine aitab minimeerida kavandatava tegevusega kaasnevat ebasoodsat mõju keskkonnale:

- 1) arvestades piirkonna lähedust elamutele, ei ole planeeringualal lubatud keskkonnamõjuga ettevõtete rajamine;
- 2) arvestades piirkonna lähedust elamutele, ei ole planeeringualal lubatud müra tekitava või vibratsiooniohtliku äri- ja tootmistegevuse arendamine;
- 3) arvestades piirkonna lähedust elamutele, ei ole planeeringualal lubatud ebameeldivat lõhna tekitava äri- ja tootmistegevuse arendamine;
- 4) arvestades piirkonna lähedust elamutele, ei ole planeeringualal lubatud õhusaastet tekitava äri- ja tootmistegevuse arendamine;
- 5) planeeritud hoonete soojavarustuseks on lubatud liituda kaugküttega või kasutada küttesüsteeme nagu näiteks päikeseküte, maaküte (kui geoloogilised või hüdrogeoloogilised tingimused võimaldavad), elektriküte; lubatud ei ole kütteõlide ja kivisöe kasutamine;
- 6) müra vähendamiseks on oluline, et planeeringu maa-alale rajatavate hoonete ventilatsiooniavad ja teised müra tekitavad seadmed ei paikneks elamupoolsetel külgedel;
- 7) kinnistutel peab kasutama madalat tootmis- ja äriterritooriumile suunatud valgustust;
- 8) pinna- ja põhjavee saastatuse vältimiseks on vajalik kõikidel planeeritavatel kinnistutel kõva kattega aladelt kokku kogutav sademevesi enne sademevee süsteemi juhtimist või pinnasesse immutamist juhtida läbi õli-mudapüüduuri. Haljasaladelt ning hoonete katustelt lähtuva sademevee võib juhtida otse sademeveekraavi või immutada pinnasesse;

- 9) segahoonestusalal peab planeeritud krundi pindalast vähemalt 20% moodustama haljasala. Tootmismaa del on kohustus vähemalt 25% planeeritud tootmisalast haljastada (eelkõige puhvervööndi rajamiseks ala piirile, leevendamaks tootmisega kaasneva id mõjusid);
- 10) olemasolevate ning üldplaneeringus määratud elamumaade poolsetele piiridele kavandada kruntidele haljastuspuhvrid, et vähendada planeeringuga kavandatava tegevuse mõju elamupiirkonnale. Haljastuspuhvri ala tuleks laiendada kõikidele elamutele, sh ka Aiandi keskus 4 kinnistu juurde. Samuti peab arvestama, et haljastuspuhvri leevendav toime võib olla sõltuv aastaajast. Parima müra leevendava efekti annab müra tekitavate seadmete mõju suunamine müratundlikest aladest eemale, kasutades muuhulgas madala müratasemega tehnoloogilisi lahendusi. Vajadusel tuleks rajada müratõkke müraallika või müratundliku ala vahetusse lähedusse;
- 11) projekteerimise etapis tuleb hinnata planeeritava tegevuse müra- ja vibratsioonitasemeid ja vajadusel teostada mürauur ing. Samuti tuleb hinnata lähestikku asuvate seadmete võimalikku koosmõju müra ja vibratsiooni osas;
- 12) planeeringuala asub kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonnas. Seega on antud alal otstarbekas kaaluda detailsemate uuringute tegemist ning vajadusel hoonete radoonikaitse meetmete rakendamist;
- 13) planeeringuala jääb maakonnaplaneeringuga määratletud väärtuslikule Järve-Edise-Peeri maastikule. Seega tuleb arvestada 18. juuli 2013 määrusega nr 127 kehtestatud Jõhvi valla üldplaneeringu punktis 2.3.2.3 sätestatuga.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on Aiandi keskuse kinnistute detailplaneeringu algatamise ja KSH mittealgatamise otsuse eelnõu koos lisadega edastatud 01.09.2025 kirjaga nr 7-1.3/2141-2 Keskkonnaametile, Terviseametile, Päästeametile ja Maa- ja Ruumiametile seisukoha kujundamiseks. Maa- ja Ruumiamet, Terviseamet, Päästeamet ja Keskkonnaamet on Aiandi keskuse kinnistute detailplaneeringu KSH eelhinnangu ja planeeringu KSH mittealgatamise otsuse eelnõu kooskõlastanud. KSH eelhinnangusse on sisse viidud kooskõlastamisel esitatud märkused. Planeeringudokumentidega on kaasas ka Aiandi keskuse detailplaneeringu lähteülesanne (lisa 4).

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ja § 77 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2, Jõhvi Vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Jõhvi valla Aiandi keskuse kinnistute detailplaneeringu koostamine.
2. Jätta algatamata Jõhvi valla Aiandi keskuse kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
3. Jõhvi valla Aiandi keskuse kinnistute detailplaneeringu koostamise korraldaja on Jõhvi Vallavalitsus ja kehtestaja Jõhvi Vallavolikogu (aadress: Jõhvi linn, Kooli tn 2).
4. Kinnitada Jõhvi valla Aiandi keskuse kinnistute detailplaneeringu lähteülesanne.
5. Jõhvi valla Aiandi keskuse kinnistute detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda 30 päeva jooksul alates otsuse jõustumisest Jõhvi valla veebilehel www.johvi.ee ja tööpäevadel Jõhvi Vallavalitsuse hoones aadressil Kooli tn 2, 41595 Jõhvi.
6. Teatada detailplaneeringu algatamisest:
 - 6.1. ajalehtedes Põhjarannik ning Jõhvi Teataja;
 - 6.2. Ametlikes Teadaannetes;
 - 6.3. Jõhvi Vallavalitsuse veebilehel;

6.4. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile;

6.5. koostöötegijatele ja puudutatud isikutele.

7. Otsus jõustub asjaosalistele teatavakstegemisest.

8. Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Jõhvi Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud alustel ja korras või esitada kaebus Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtu menetluse seadustikus sätestatud alustel ja korras 30 päeva jooksul alates käesoleva korralduse teadasaamisest või päevast millal asjast huvitatud isik pidi käesolevast korraldusest teada saama.

(allkirjastatud digitaalselt)

Maris Toomel
Volikogu esimees