

Jõhvi

27. augusti 2026 nr 000

Jõhvi valla, Voka aleviku, Narva mnt 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Detailplaneeringust huvitatud isik WOOGS Enterprises OÜ (registrikood 16244201) esitas 08.05.2026 taotluse Jõhvi valla, Voka aleviku, Narva mnt 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringuala asub Voka alevikus, Narva maantee ja Aia tänava ristumiskohas. Asukoht on alevikusisene ning lähiümbruses esineb nii elamu-, äri- kui ka teenindusfunktsioone. Olemasolev juurdepääs kinnistule on tagatud Aia tänava poolt. Planeeritava ala suurus on ca 2300 m<sup>2</sup> (planeeritava maa-ala skeem, lisa 1). Planeeringuala ei jää altkaevandatud maa-alale.

Planeeritav maa-ala hõlmab täielikult Narva mnt 6 (katastritunnus 80201:002:0401, ärimaa 100%, pindala 1465.0 m<sup>2</sup>) ning osaliselt Aia tänav (katastritunnus 80201:001:0684, transpordimaa 100%, pindala 2946.0 m<sup>2</sup>) ja 13198 Voka-Sillamäe tee (katastritunnus 80201:002:0146, transpordimaa 100%, pindala 43586.0 m<sup>2</sup>) kinnistuid.

Planeeritav maa-ala piirneb Narva mnt 8 (katastritunnus 80201:002:0246, elamumaa 100%, pindala 1560.0 m<sup>2</sup>), Aia tn 3 (katastritunnus 80301:001:0629, maatulundusmaa 75%, üldkasutatav maa 25%, pindala 11246.0 m<sup>2</sup>), Tööstuspargi tn 25 (katastritunnus 80201:002:0020, tootmismaa 100%, pindala 994.0 m<sup>2</sup>), Narva mnt 4a (katastritunnus 80201:002:0467, tootmismaa 100%, pindala 35901.0 m<sup>2</sup>), Narva mnt 4 (katastritunnus 80201:002:0466, tootmismaa 100%, pindala 851.0 m<sup>2</sup>) kinnistutega.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine uue hoone ehitamiseks, planeeringuala liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamine, haljastuse ja heakorralduse korraldamine, avalikult kasutatava tee kaitsevööndis ehitustegevuse teostamine.

Algatatava detailplaneeringuga soovitakse luua eeldused Narva mnt 6 kinnistule uue kortermaja rajamiseks. Olemasolev hoonestus soovitakse lammutada. Uusehitise puhul on tegemist kuni ühe maa-aluse ja kuni kolme maapealse korrusega ehitisega. Juurdepääsutee kinnistule on tagatud Aia tänava poolt.

Algatatav detailplaneering sisaldab Toila valla üldplaneeringu (kehtestatud Vallavolikogu 23. aprilli 2025 otsusega nr 88) muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu järgi on Narva mnt 6 sihtotstarve äri- ja teenindusettevõtete maa-ala (Ä). Planeeringuga soovitakse Narva mnt 6 kinnistut muuta korterelamu maa-ala (EK).

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud nii olemasoleva ruumilise olukorra kui ka piirkonna arengusuundadega. Narva mnt 6 kinnistu asub väljakujunenud asustusstruktuuris, kus vahetus läheduses paiknevad üle Narva maantee korterelamud ning naaberkinnistutel üksikelamud. Kinnistu lõuna pool asub hoonestamata munitsipaalmaa, mida kasutatakse haljasalana ning kus paikneb mälestusmärk (Voka EPT likvideerimisel paigaldatud mälestuskivi). Kinnistu ida pool paikneb Voka tööstusala, kuid sellele peamine juurdepääs on Tööstuspargi tänava kaudu. Aia tänav toimib eelkõige kohaliku juurdepääsuna, tänaval puudub tootmisala teenindav transiitliiklus. Tootmisala tegevusega ei kaasne kinnistule märkimisväärt müra-, vibratsiooni- ega õhusaastekoormust, kuna tegemist on väikesemahuliste ettevõtetega, mille tegevus ei avalda negatiivset mõju elukeskkonna kvaliteedile.

Kinnistul paiknev hoone on pikaajaliselt kasutusest seismine ning ärilise kasutuselevõtu vastu puudub piirkonnas tegelik turuhuvi. Seetõttu ei ole olemasoleva ärimaa sihtotstarbe säilitamine põhjendatud. Kinnistu omanik soovib amortiseeritud ja kasutusest hoone lammutada ning rajada selle asemele kaasaegse korterelamu, mis vastaks paremini piirkonna elamufunktsioonile ja eluasemevajadusele. Asukoht sobib elamuarendamiseks ka tänu jalutuskäigu kaugusel paiknevatele avalikele teenustele ja puhke võimalustele. Kinnistu läheduses asuvad lasteaed ja staadion, Voka jõgi ja Voka paisjärv ning merekallas jääb ligikaudu 1,5 km kaugusele. Piirkonna atraktiivsust suurendab täiendavalt Narva mnt äärde kavandatav uus kogukonnahoone koos raamatukogu, loome- ja huvitegevuse ruumide ning avaliku saaliga, mis tugevdab Voka aleviku rolli keskusel.

Kavandatav tegevus on kooskõlas endise Toila valla kehtiva arengukavas seatud eesmärgiga arvestada elamualade planeerimisel tiheasustusalade keskuste terviklikku väljaarendamist ning asumikeskuste jõustamist.

Kavandatav juhtotstarbe muutmine võimaldab olemasolevat maaressursi efektiivsemalt kasutada, aitab kõrvaldada kasutusest hoonest tulenevat visuaalset ja funktsionaalset alakasutust ning toetab Voka aleviku tasakaalustatud ja kestliku arengut.

Planeerimiseseaduse § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Lähtudes kavandatava tegevuse iseloomust, mahust ja asukohast ei ole Narva mnt 6 kinnistu detailplaneeringu elluviimisel eeldada olulist keskkonnamõju, kui detailplaneeringus ja edasises projekteerimises arvestatakse käesoleva eelhinnangus toodud leevendusmeetmeid ning kui ametlik registrikontroll ei too esile kaitstavaid loodus-, kultuuri- või maapõueväärtusi, mis muudaksid mõju hinnangut.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel:

1. Planeeringuala on väike, hoonestatud ja asub Voka aleviku olemasolevas asustus- ja taristukeskkonnas; loodusliku maa ulatuslikku kasutuselevõttu ei kavandata.
2. Kavandatav muudatus asendab ärimaa elamufunktsiooniga, millega ei kaasne keskkonnohtlikku tootmist, olulist õhusaastet, lõhna ega suuremahulist jäätmeteket.
3. Ehituse ja lammutuse mõjud on lokaalsed ja ajutised ning neid saab vähendada tavapäraste ehituskorralduse, jäätmekäitluse ja tolmu/müra tõrje meetmetega.
4. Reovee ja sademevee nõuetekohasel lahendamisel ei ole ette näha olulist mõju pinna- ega põhjaveele.
5. Olulist mõju Natura 2000 võrgustikule ja kaitstavatele loodusobjektidele ei ole eeldada, kui registrikontroll kinnitab, et planeeringuala ei kattu kaitstavate objektidega ning vee- ja sademeveelahendus ei põhjusta reostusriski.
6. Inimese tervisele ja heaolule avalduvad võimalikud mõjud (radoon, müra, liiklus, valgus) on detailplaneeringu ja ehitusprojekti tingimustega kontrollitavad.
7. Riigipiiriülest ega olulist kumulatiivset mõju ei ole eeldada.

KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt on Jõhvi valla, Voka aleviku, Narva mnt 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsuse eelnõu koos lisadega edastatud 30.06.2026 kirjaga nr 7-1.3/2440-4 Keskkonnaametile, Maa- ja Ruumiametile, Terviseametile ja Transpordiametile seisukoha kujundamiseks.

Otsuse eelnõu koos lisadega on korrigeeritud vastavalt esitatud seisukohtadele ja märkustele.

Kõikidelt ametitelt ning Maa- ja Ruumiametist saabunud vastused ei sisaldanud informatsiooni, mis oleks takistuseks detailplaneeringu algatamisele.

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 142 lõike 1, lõike 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2, vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Jõhvi valla, Voka aleviku, Narva mnt 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Jätta Jõhvi valla, Voka aleviku, Narva mnt 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata.
3. Kinnitada Jõhvi valla, Voka aleviku, Narva mnt 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 3).
4. Jõhvi valla, Voka aleviku, Narva mnt 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise korraldaja on Jõhvi Vallavalitsus ja kehtestaja Jõhvi Vallavolikogu (aadress: Jõhvi linn, Kooli tn 2).
5. Jõhvi valla, Voka aleviku, Narva mnt 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja KSH algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda 30 päeva jooksul alates otsuse jõustumisest Jõhvi valla kodulehel 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 Maa- ja Ruumiametile;
  - 6.5 Koostöötegijatele ja puudutatud isikutele.
7. Otsus jõustub asjaosalistele teatavakstegemisest.

Maris Toome  
Volikogu esimees