

JÕHVI VALLA, VOKA ALEVIKU, NARVA MNT 6 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. ÜLDANDMED

- 1.1. Huvitatud isik:** WOOGS Enterprises OÜ (registrikood 16244201)
- 1.2. Asukoht:** Jõhvi vald, Voka alevik, Narva mnt 6
- 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, ehitusõiguse määramine uue hoone ehitamiseks, planeeringuala liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamine, haljastuse ja heakorrastuse korraldamine, avalikult kasutatava tee kaitsevööndis ehitustegevuse teostamine.

Algatatava detailplaneeringuga soovitakse luua eeldused Narva mnt 6 kinnistule uue kortermaja rajamiseks. Juurdepääsutee kinnistule planeeritakse Aia tänava poolt.

2.2. 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).

2.3. Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded:

- 2.3.1. krundi hoonestusala määramine;
- 2.3.2. krundi ehitusõiguse määramine;
- 2.3.3. detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehno võrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede asukoha määramine;
- 2.3.4. ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- 2.3.5. ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 2.3.6. liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 2.3.7. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 2.3.8. kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 2.3.9. servituutide seadmise vajaduse määramine;
- 2.3.10. müra-, vibratsiooni-, saasteriski ning muid keskkonnanõuete tagavate nõuete seadmine;
- 2.3.11. muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Planeeritava ala suurus on ca 2300 m²



Planeeritava maa-ala skeem



Kavandatava tegevuse skeem

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA ASJAOLUD

3.1. Toila valla üldplaneering (kehtestatud Toila Vallavolikogu 23. aprilli 2025 otsusega nr 88).

3.2. Lähiala detailplaneeringud:
Puuduvad.

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

3.4. Toila 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 Transpordiameti 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. Planeeringu maa-ala asub Voka aleviku keskosas, Narva maantee ja Aia tänava ristumiskohas, tööstusalaga vahetus läheduses. Olemasolev juurdepääs on Aia tänavalt.

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. Kinnistu ida pool paikneb Voka tööstusala. Kinnistul asub kahekorruseline krohvitud telliskivihoone (teenindusmaja, ehitisregistri kood 102017737); hoone on kasutuseta.

Planeeringuala ei jää altkaevandatud maa-alale.

5.2. Planeeritav maa-ala hõlmab täielikult Narva mnt 6 (katastritunnus 80201:002:0401, ärimaa 100%, pindala 1465.0 m²) ning osaliselt Aia tänav (katastritunnus 80201:001:0684, transpordimaa 100%, pindala 2946.0 m²) ja 13198 Voka-Sillamäe tee (katastritunnus 80201:002:0146, transpordimaa 100%, pindala 43586.0 m²) kinnistuid.

5.3. Kitsendused: kõrvalmaantee nr 13198 Voka-Sillamäe tee kaitsevöönd; muudest varasematest kõrguslikest võrkudest geodeetiline märk nr 90161 (GPA ID 78847); elektrimaakaabelliin; sideehitis maismaal; vee- ja kanalisatsiooni trassid. Pärandkultuuri objekt: Voka postijaama kaitseala (EELIS kood KLO1200574),

Muud mõisaaegsed tootmishooned: Voka vana rahvamaja. Voka postijaama juurde kuulunud töllakuur. Voka postijaama töllakuur,

6. ERINÕUDED, -TINGIMUSED JA PIIRANGUD PLANEERINGU KOOSTAMISEL

6.1. Esitada planeeritava ala ja lähiümbruse planeeritav liiklusskeem. Aia tänavalt kohalikku sissesõidu kinnistule planeerimisel arvestada kahesuunalise liikluskorraldusega. Lahendada ja näidata põhijoonisel maa-aluse parkla juurdepääsu võimalus. Määrata kergliikluse taristu põhimõtted, sh ohutu ühenduse olemasoleva kergliiklusvõrgustikuga.

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;

6.3.6. mänguväljaku paiknemine planeeringualal.

6.3.7. ehitusloakohustusega väikehoonete (ehitisealune pind alla 20 m², kõrgus alla 5 m) ja rajatiste (nt terrass) püstitamise tingimused ja lubatavus.

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. Narva mnt ja Aia tänava äärde ei ole piirdeaia rajamine lubatud.

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. Kaaluda võimalust ja vajadust rajada planeeritava korterelamu ja tootmisala vahele kõrghaljastusega eraldusriba.

6.8. Ligipääsetavus.

6.9. Tehnovõrgud:

6.9.1. esitada olemasoleva olukorra iseloomustus;

6.9.2. küsida planeeringuala teenindavate tehnovõrkude valdajatelt lähtetingimused planeeringu koostamiseks;

6.9.3. näha ette elektriautode laadimistaristu;

6.9.4. tehnovõrkude koondplaanel näidata ära kõik planeeritud tehnovõrgud (kaablid, torustikud ja liinid) koos vajalike liiniservituutide või kaitsevööndite äranäitamisega. Vajalikud võimsused esitada seletuskirjas;

6.9.5 lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee ärajuhtimine. Planeeringuga mitte halvendada naaberladelt vee ärajuhtimise võimalusi.

6.9.6. kooskõlastada detailplaneeringplaneeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega.

6.10. Kitsendused ja servituudid:

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

6.10.2. kanda tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid tehnovõrkude koondplaanile.

6.10.3. pärandkultuuri objekt: Voka postijaama kaitseala (EELIS kood KLO1200574). Hinnata olemasoleva hoone või selle osade kultuuriväärtust ning kaaluda detailplaneeringus säilitamise, dokumenteerimise, arhitektuursete elementide taaskasutamise, eksponeerimise, infotahvli paigaldamise ning muude meetmete tingimusi.

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

6.12. Määrata planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

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

6.14. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu alusel määrata keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

6.15. 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, Transpordiamet.

9. KAASATAVAD:

Maa- ja Ruumiamet.

Planeeringualal asuvate tehnovõrkude valdajad: Vekanor AS, Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ.

Planeeringuala piirinaabrid: Narva mnt 8 (80201:002:0246), Aia tn 3 (80301:001:0629), Tööstuspargi tn 25 (80201:002:0020), Narva mnt 4a (80201:002:0467), Narva mnt 4 (80201:002:0466) 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 jätud 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 ameti 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