

Köide – Detailplaneering

Detailplaneeringu nr:

Detailplaneeringu nimetus:

**Jõhvi vallas, Kotinuka külas, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20
kinnistute ja lähiala detailplaneering**

Töö nr:

260605

Tunnus:

JORDIDP

Planeeringu koostamise korraldaja:

Jõhvi Vallavalitsus (75033483)

Kooli tn 2, Jõhvi linn, 41595 Jõhvi vald,
Ida-Viru maakond.

Johvi@johvi.ee

Huvitatud isik:

SA Ida-Viru Investeeringute Agentuur

Planeerija/konsultant:

Projekt363 OÜ (12692115)

Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn

e-post: info@projekt363.ee

Projektijuht: Reimo Ilp

Tel.: 5661 0040; e-post: reimo@projekt363.ee

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

1	Üldosa.....	3
1.1	Üldandmed	4
1.1.1	Planeeringuala asukoha kirjeldus.....	4
1.1.2	Planeeringu koostamises osalevad isikud	4
1.1.2.1	Planeerijad.....	4
1.1.2.2	Planeeringu koostamise korraldaja	4
1.2	Alusdokumendid	4
1.2.1	Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid	4
1.2.1.1	Alused	4
1.2.1.2	Lähtedokumendid.....	5
2	Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	5
2.1	Detailplaneeringu eesmärk	6
2.2	Planeeringuala kontaktvööndi analüüs	6
3	Planeeringulahenduse kirjeldus	7
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	8
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	8
3.3	Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ja hoonete ning maaüksuste koormusnäitajad	9
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	10
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	10
3.5.1	Haljastus ja heakord	10
3.5.2	Jäätmekäitluse põhimõtted	10
3.6	Liikluskorraldus ja parkimine	11
3.6.1	Teed ja platsid.....	11

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	2 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

3.6.2	Parkimispõhimõtted	11
3.7	Tehnorajatised	11
3.7.1	Vee- ja kanalisatsiooni varustus	12
3.7.1.1	Veevarustus	12
3.7.1.2	Kanalisatsioonivarustus	13
3.7.1.3	Tuletõrjeevarustus	13
3.7.1.4	Sadevee varustus	13
3.7.2	Soojavarustus	13
3.7.3	Elektrivarustus	14
3.7.4	Sidevarustus	14
3.7.5	Tänavavalgustus	14
3.8	Kehtivad ja planeeritud kitsendused	14
3.8.1	Seadusjärgsed kitsendused	15
3.8.2	Planeeritud kitsendused	15
4	Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	15
4.1	Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded	16
4.2	Piirete rajamisega seotud nõuded	16
4.3	Müra leevendamise nõuded	16
4.4	Tuleohutusnõuded	16
4.5	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	16
4.6	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas	17
5	Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	
	17	
5.1	Vastavus üldplaneeringule	18

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	3 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

5.2	Vastavus lähtedokumentidele	18
6	Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	18
7	Riskihinnang	19

Joonised

- DP-01 – Situatsiooniskeem
- DP-02 - Kontaktvööndi-analüüs
- DP-03 - Tugiplaan
- DP-04 - Põhijoonis

Menetlusedokumentid

- Jõhvi Vallavalitsuse 30. juuni 2026 korraldus nr 580 "Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine"

Tehnilised tingimused

- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 519080 Jordi tee 18 võrguühenduse ja detailplaneeringu elektrivarustuse lahendamiseks;
- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 40366212 Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute detailplaneeringule;
- Gren Viru AS tehnilised tingimused Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute soojusvarustuse lahendamiseks;
- OÜ Järve Biopuhastus tehnilised tingimused Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks;
- OÜ Järve Biopuhastus liitumispunktide asukoha skeem;
- Elektrilevi OÜ eskiisjoonis võimaliku alajaama asukoha ja keskpingetrassi kohta;
- Telia Eesti AS skeem sidekaevu JHVKL01 ja võimaliku sidekanalisatsiooni trassi kohta.

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	4 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

Lisad

Kooskõlastused

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	5 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

1 Üldosa

1.1 Üldandmed

1.1.1 Planeeringuala asukoha kirjeldus

Planeeringuala hõlmab Jordi tee 18 (25201:005:0402, 10364 m², 60% Ärimaa ja 40% Tootmismaa) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404, 10523 m², 50% Ärimaa ja 50% Tootmismaa) kinnistuid.

Ala asub Kotinuka külas Jõhvi Tööstuspargi territooriumil 1 Tallinn-Narva tee ääres.

1.1.2 Planeeringu koostamises osalevad isikud

1.1.2.1 Planeerijad

Ruth Egipti, diplomeeritud arhitekt tase 7, 139148.

Hermas Lilleorg, Volitatud arhitekt tase 7, 177586.

1.1.2.2 Planeeringu koostamise korraldaja

Jõhvi Vallavalitsus.

1.2 Alusdokumendid

1.2.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

1.2.1.1 Alused

- Planeerimisseadus;
- Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Jõhvi Vallavalitsuse 30. juuni 2026 korraldus nr 580 “Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”

1.2.1.2 Lähtedokumendid

- Ehitusseadustik;
- Jõhvi valla üldplaneering (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18. juuli 2013 määrusega nr 127);

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	6 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

- Jõhvi Äri ja logistikapargi detailplaneering (DP-128, kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 17. novembri 2011 otsusega nr 154);
- Muud Eesti Vabariigis kehtivad asjakohased õigusaktid, normid, standardid jm nõuded;

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	7 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

2 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

2.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Jordi tee 18 ja 20 kinnistute jagamine neljaks äri- ja tootmismaa ning kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, neile ehitusõiguse määramine, hoonestusalade piiritlemine, liikluse korraldamine ning haljastuse ja tehnovõrkude kavandamine.

2.2 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala asub Kotinuka külas Jõhvi Tööstuspargi territooriumil. Planeeritava ala pindala on ca 2,2 ha. Planeeritav ala ei ole altkaevandatud ja sinna ei ulatu maardlate ala. Planeeritav ala piirneb lõunast 1 Tallinn-Narva maanteega (riigimaantee), läänest Jordi tee 16 (25201:005:0399 , 10809 m², 70% Ärimaa ja 30% Tootmismaa) kinnistuga, põhjast ja kirdest Jordi L4 teega, mille kaudu toimub juurdepääs nimetatud maa alale. Jordi tee 20 ja Jordi tee 22 vahele jääb Jordi haljasala P1.

Planeeringuala ümbritsevad teised äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid ning transpordimaad. Lähim elamupiirkond jääb lõuna suunas teisele poole 1 Tallinn-Narva maanteed. Kirde suunda jäävad Farmi Piimatööstus AS hooned, mille C kategooria ohuala ulatub ka planeeritavatele kruntidele (Vt joonis DP-02)

Jordi tee 18 ja 20 kinnistud on moodustatud vastavalt Jõhvi Vallavolikogu 17. novembri 2011 määrusega nr 154 kehtestatud Jõhvi Äri ja logistikapargi detailplaneeringule. Detailplaneeringuga on kinnistutele antud ehitusõigus.

Ehitusõigus, mis detailplaneeringuga on varem kehtestatud:

Jordi tee 18:

- Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet.
- Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 4250 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m.

Jordi tee 20:

- Ehitada on lubatud kuni kolm maksimaalselt kolmekorruselist hoonet.

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	8 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

- Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3950 m² ja maksimaalne kõrgus on 15 m.

Lähimad kehtestatud detailplaneeringud (vt. Joonis DP-02):

- DP-165 - Jõhvi valla Kotinuka küla Jõhvi äri ja logistikapargi II etapi maaala detailplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine, kehtestatud 01.03.2022.a.
- DP-157 - Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 6 ja Jordi tee 2 kinnistute ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 19.09.2016.a.
- DP-161 - Jõhvi linna, Linda tn 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 17.04.2018.a.

Üldplaneeringu järgi on antud alale ette nähtud segahoonestusala. Antud detailplaneering kehtivat üldplaneeringut ei muuda.

Lisaks on planeeritav ala seotud teemaplaneeringuga "E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine", mis määrab planeeritava maantee kaitsevööndi kauguse ja sellega seotult lubatud hoonestusala piiri kauguse maantee poole jäävast krundipiirist.

Lähim ühistranspordi peatus on Jõhvi äripark, mis jääb planeeritavast alast umbes 50-60 m kaugusele. Ülejäänud ühistranspordi teenindus jääb juba Jõhvi linna.

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	9 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

3 Planeeringulahenduse kirjeldus

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringuga on kavandatud jagada Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistud kuueks krundiks: neljaks äri- ja tootmismaa krundiks ning kaheks transpordimaa krundiks.

Pos. nr.	Aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest või riigimaast	Lahutatavad osad m ²	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Jordi tee 18	Ä 50 %/T 50%	4460	Jordi tee 18	-4460	Ärimaa 60%/ Tootmismaa 40%
2	Jordi tee 18a	Ä 50 %/T 50%	5454	Jordi tee 18	-5454	Ärimaa 60%/ Tootmismaa 40%
3	Jordi tee 20	Ä 50 %/T 50%	4190	Jordi tee 20	-4190	Ärimaa 50%/ Tootmismaa 50%
4	Jordi tee 20a	Ä 50 %/T 50%	5433	Jordi tee 20	-5433	Ärimaa 50%/ Tootmismaa 50%
5	Jordi tee 18b	L 100%	450	Jordi tee 18	-450	Ärimaa 60%/ Tootmismaa 40%
6	Jordi tee 20b	L 100%	900	Jordi tee 20	-900	Ärimaa 50%/ Tootmismaa 50%

Kokku: 20887 -20887

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusalad on näidatud igale krundile eraldi ja lisaks võimalusega hoonestusalade liitmiseks erinevatel kruntidel. Põhihoonestusalad on näidatud vähemalt 4 m krundi piiridest, mis piirnevad teiste äri- ja tootmismaakruntidega. Sedasi on tagatud tuleohutuskaja 8 m erinevatele kruntidele rajatavate

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	10 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

hoonete vahel. Mitme krundi hoonestusalade liitmisel hoonestusalade vahele vahet ei pea jääma. See võimaldab rajada hooneid ka krundipiirile ning ka üle krundi piiri, juhul kui kruntidel on sama omanik või krundid liidetakse või selleks ilmneb muu vajadus. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusallas. Hoonestusalad on näidatud võimalikult suured, sest puudub täpne hoonestuskava.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ja hoonete ning maaüksuste koormusnäitajad

Vastavalt Planeerimisseaduse § 126 punkt (4) on detailplaneeringuga määratud kruntide kasutamise sihtotstarbed, hoonete maksimaalne arv krundil, suurim ehitisealune pind kokku, ehitiste maksimaalne kõrgus.

Krunt 1 suurus on 4460 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kuus hoonet, millest kaks põhihooned ja neli abihoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3122 m² ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 2 suurus on 5454 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kuus hoonet, millest kaks põhihooned ja neli abihoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3818 m² ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 3 suurus on 4190 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kuus hoonet, millest kaks põhihooned ja neli abihoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2933 m² ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 4 suurus on 5433 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kuus hoonet, millest kaks põhihooned ja neli abihoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3803 m² ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 5 suurus on 450 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa. Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt 6 suurus on 900 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa. Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistule, see tuleb immutada pinnasesse omal krundil või juhtida olemasolevasse kraavi.

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	11 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasolevat haljastust ja olemasoleva sõidutee kõrgusmärke, näha ette liiklusvahendite jaoks sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavale alale.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

3.5.1 Haljastus ja heakord

Täpne haljastus kruntidel kavandatakse hoonete ehitusprojektidega.

Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses.

Käsitletava maa-ala kohta on varem koostatud detailplaneeringu (DP-128, kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 17. novembri 2011 otsusega nr 154) koosseisus tehtud keskkonnamõju strateegiline hindamine. Kuna planeeringualale ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust, siis täiendavate uuringute teostamise vajadus puudub.

3.5.2 Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmekäitlusel lähtuda kehtivast Jäätmeseadusest ning Jõhvi valla jäätmehoolduseeskirjast ja korraldatud jäätmeveo korrast (vastu võetud Jõhvi Vallavolikogu 26.06.2025 määrusega nr 125). Arvestada tuleb ka Jõhvi valla jäätmekavaga 2025-2029.

Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Olmeprügi kogumiseks tuleb ette näha jäätmemahutid. Mahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

3.6 Liikluskorraldus ja parkimine

3.6.1 Teed ja platsid

Juurdepääs kruntideni toimub Jordi tee kaudu, mis omakorda saab alguse 13136 Jõhvi-Uikala teelt.

Sissepääs kruntidele on kavandatud Jordi teelt üle olemasoleva kraavi (mis jääb Jordi tee lõunaküljele).

Täpsed sissepääsuteede asukohad ja lahendused antakse ehitusprojektidega.

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	12 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

Krundisest teede ja platside lahendus antakse samuti ehitusprojektidega.

3.6.2 Parkimispõhimõtted

Normatiivne parkimisvajadus on seotud projekteeritavate hoonete suletud brutopindadega ning see selgub hoonete ehitusprojektidega. Parkimine lahendatakse oma krundil. Täpne lahendus antakse ehitusprojektidega.

3.7 Tehnorajatised

Planeeringualale on kavandatud elektri-, side-, veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja soojusvarustuse lahendused vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele (Vt. Lisadokumendid). Tehnovõrkude täpsed asukohad, ühenduspunktid ja tehnilised parameetrid täpsustatakse projekteerimise järgmistes staadiumites ning kooskõlastatakse vastavate võrguvaldajatega. Tehnovõrkude kavandamisel on arvestatud olemasolevate tehnorajatiste, nende kaitsevööndite, juurdepääsuvajaduse ja servituutide seadmise vajadusega.

Tänavamaale ja üldkasutatavale maale on varem rajatud tehnovõrgud. Kruntide läheduses transpordimaal paiknevad olemasolevad tehnovõrgud (vt. Joonis DP-04).

Planeeringulahenduses on arvestatud olemasolevate kaitsevöönditega. Olemasolevate OÜ Järve Biopuhastus ühisveevärgi ja -kanaliseerimise torustike kaitsevööndites ei ole planeeritud tegevusi, mis kahjustaksid torustike nõuetekohast toimimist või takistaksid hooldus- ja remonttööde tegemist. Kaitsevööndites ei ole ette nähtud juurdepääsu tõkestamist rajatistele ega puude istutamist.

3.7.1 Vee- ja kanalisatsiooni varustus

3.7.1.1 Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on kavandatud OÜ Järve Biopuhastus olemasoleva ühisveevärgi baasil. Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistutel OÜ-le Järve Biopuhastus kuuluvaid kommunikatsioone ei paikne, kuid kinnistute läheduses Jordi tee 11 ja Jordi tee 8a kinnistutel paikneb olemasolev joogivee magistraal DN300 malm. Joogiveetorustiku kaitsevööndi ulatuseks on arvestatud 2,5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

Planeeritava krundi Pos 1 liitumispunktiks ühisveevärgiga on planeeritud olemasolev maakraan MK-1. Planeeritava krundi Pos 3 liitumispunktiks on planeeritud olemasolev maakraan MK-2. Planeeritavate

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	13 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

kruntide Pos 2 ja Pos 4 veevarustuse ühenduspunktid on planeeritud olemasoleva veetorustiku lõikudele A-B ja C-D. Uute ühenduspunktide täpsed asukohad määratakse projekteerimise käigus ning kooskõlastatakse OÜ-ga Järve Biopuhastus.

3.7.1.2 Kanalisatsioonivarustus

Planeeringuala reoveekanaliseerimine on kavandatud OÜ Järve Biopuhastus olemasoleva ühiskanaliseerimise baasil. Planeeringuala läheduses paiknevad kaks DN700 terasest reovee survekollektorit, mille kaitsevööndi ulatus on 3,0 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

Planeeritava krundi Pos 1 liitumispunktiks ühiskanaliseerimisega on planeeritud olemasolev kanalisatsioonikaev KK-1. Planeeritava krundi Pos 3 liitumispunktiks ühiskanaliseerimisega on planeeritud olemasolev kanalisatsioonikaev KK-2. Planeeritavate kruntide Pos 2 ja Pos 4 reoveekanaliseerimise ühenduspunktid on planeeritud olemasoleva reoveetorustiku lõikudele E-F ja KK-3-G. Uute ühenduspunktide täpsed asukohad määratakse projekteerimise käigus ning kooskõlastatakse OÜ-ga Järve Biopuhastus.

3.7.1.3 Tuletõrjeverustus

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Jordi tee ääres. Planeeritavate kruntide vahetus läheduses paikneb kaks hüdranti. Jordi tee äärde on varasemalt rajatud hüdrandid iga 100-200 m tagant. (vt. Joonis DP-01)

3.7.1.4 Sadevee varustus

Sademevee ärajuhtimine lahendatakse lokaalselt.

3.7.2 Soojavarustus

Planeeringuala soojusvarustus on kavandatud Gren Viru AS olemasoleva kaugküttetrassi baasil. Krunte on võimalik soojusenergiaga varustada olemasolevast soojustrassist tähisega LP. Täpne liitumispunkt, torustiku läbimõõt ja tehniline lahendus määratakse projekteerimise käigus. Jaotusvõrk kuni hoonete soojussõlmedeni on üldjuhul planeeritud Gren Viru AS maa-alusest soojustrassist alates ühenduspunktist LP.

Hoonete küttesüsteemi, ventilatsiooni ja sooja tarbevee varustuse ühendusskeem on kavandatud kinnisena ehk soojusvahetitega. Sekundaarkontuuri täitmine on planeeritud hoone veevõrgust ning

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	14 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

sedas ei ole ette nähtud kaugküttevõrgust. Soojussõlmede projekteerimiseks taotletakse eraldi tehnilised tingimused ning soojussõlme projekt kooskõlastatakse Gren Viru AS esindajaga.

3.7.3 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuseks on planeeritud uus komplektalajaam võimalikult koormuskeskme lähedusse ja tee äärde. Alajaama teenindamiseks on ette nähtud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on kavandatud 6 kV maakaabelliiniga 6512 ja Jõhvi nr 73 alajaamadest. Tarbimiskohtade elektrivarustuseks on planeeritud alajaamast 0,4 kV maakaabelliinid, soovitatavalt ringtoiteliinidena. Tarbimiskohtade võrguühendustele on kinnistute piiridele ette nähtud liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Elektrilevi tehnorajatistele on planeeritud vajalikud servituudialad

3.7.4 Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud Telia sidevõrgu lõpp-punktist, milleks on sidekaev JHVKL01. Olemasolev Telia sidevõrk planeeringualal puudub. Planeeritud hoonestuse sideühenduse tagamiseks on kavandatud sidekanalisatsiooni põhitrass alates sidekaevust JHVKL01 kuni hoonete sisevõrgu ühendus- või jaotuskohtadeni. Põhitrass on ette nähtud 100 mm UPOTEL PVC torust või multitorust. Igale hoonele või kinnistule on planeeritud individuaalne sidekanalisatsiooni sisend ning vajalik mahus optiline kaabel. Hoonetes on ette nähtud optilise kaabli otsastamine SC/APC adapteritega ning sisevõrgu lahendamine vastavalt Telia nõuetele.

3.7.5 Tänavavalgustus

Jordi tee ääres paikneb olemasolev tänavavalgustus. Antud planeeringuga tänavavalgustust ei planeerita. Krundisisene valgustuslahendus selgub ehitusprojektidega.

3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

3.8.1 Seadusjärgsed kitsendused

Aadress	Liik	Omanik	ID	Pindala (m²)
Jordi tee 18	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	AS Gaasivõrk	A000957399	2,82
Jordi tee 18	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	AS Gaasivõrk	A000957401	51,38
Jordi tee 18	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	AS Gaasivõrk	A000957400	1,22

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faali nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	15 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

Jordi tee 20	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	AS Gaasivõrk	A000957399	2,57
Jordi tee 20	Gaasipaigaldise kaitsevöönd	AS Gaasivõrk	A000957401	1,43
Jordi tee 20	Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrilevi OÜ	ELV677781162-2	52,97
Jordi tee 20	Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrilevi OÜ	224027387	120,46

3.8.2 Planeeritud kitsendused

Puuduvad.

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	16 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

4 Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

4.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Hoonete välisviimistlus määrata konkreetsete ehitusprojektidega.

- Hoonestusviis – lahtine;
- Katusekalle kõigil hoonetel 0 - 45°;
- Viimistlusmaterjalidele kitsendusi ei seata;
- Hoone 0,00 täpsustada järgnevas projekteerimisstaadiumis;

4.2 Piirete rajamisega seotud nõuded

Piirete vajadusele, materjalile ja kõrgusele tingimusi ei seata.

4.3 Müra leevendamise nõuded

Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga ja lähtuda Eesti Standardist 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

4.4 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule leviku takistamiseks projekteerida uued hooned normikohasele tuleohutusklassile vastavalt. Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812- 7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuletõrjerveevarustus on kirjeldatud punktis 3.7.1.3.

4.5 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Korrashoid – korras hoitud ala paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve, seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda.

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	17 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

Nähtavus ja vaateväli – tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalikke peidupaiku. Vajalik on piisav välisvalgustus, mis lahendada hoonete projekteerimise etapis.

Juurdepääsud – konkreetsed ja selgesti eristuvad juurdepääsud loovad selge arusaama, kus algab mitteavalik ala ja hoiavad alaga mitteseotud isikud eemal.

Materjalid - vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine hoiab ehitised vandaalikindlad pikemat aega kui mittekvaliteetsed materjalid.

Ala korrashoid tervikuna;

Varustada uus ettevõtluskeskkond infoviitadega, see tagab selge arusaamise liikumisteede süsteemist ja seda ümbritsevast linnakeskkonnast.

Tagada äri- ja tööstusettevõtete territooriumite üle piisav kontroll – nt soovitavalt kasutada videovalvet või mehitatud valvet, piirata ala aiaga jne.

4.6 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas

Ehitusprojekti staadiumis täpsustatakse tehnovõrkude lahendused, torustike ja kaablite täpsed asukohad, liitumispunktid, läbimõõdud, kõrguslikud lahendused ning rajatiste tehnilised parameetrid. Veevarustuse, reoveekanaliseerimise projekti koostatakse OÜ-ga Järve Biopuhastus. Elektrivarustuse lahendus koostatakse Elektrilevi OÜ-ga. Sidevarustuse tehniline lahendus esitatakse Teliale koostööks enne ehitusloa või ehitusteatiselise menetlust. Soojussõlmede ja kaugkütelahenduse projekti koostatakse Gren Viru AS esindajaga.

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	18 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

5 Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja –seisukohtadele

5.1 Vastavus üldplaneeringule

Üldplaneeringu järgi on antud alale ette nähtud segahoonestusala. Antud detailplaneering kehtivat üldplaneeringut ei muuda. Vt. Joonis DP-02

5.2 Vastavus lähtedokumentidele

Detailplaneeringu lahendus on koostatud vastavalt Jõhvi Vallavalitsuse 30. juuni 2026 korraldusele nr 580 "Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine".

Koostatav detailplaneering jälgib juba antud alale kehtestatud Jõhvi Äri ja logistikapargi detailplaneeringut (DP-128, kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 17. novembri 2011 määrusega nr 154), mille kohaselt on planeeringu maa-ala maakasutuse sihtotstarbeks äri-, tootmis ja liiklusmaa. Liikluslahendust ja juurdepääsuteid antud planeeringuga ei muudeta.

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	19 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamiseks. Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringu ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega ja avaliku kasutusega tehnovõrkude puhul koostöös kohaliku omavalitsusega.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord:

- Ehitusprojekti(de) koostamine vastavalt detailplaneeringus määratud ehitusõigusele ja tingimustele;
- Püstitatakse hooned ja rajatised ehituslubade alusel;
- Kasutusload hoonetele ja rajatistele.

Ehitistele kasutusloa saamiseks välja ehitada kõik hoonetega seotud tehnovõrgud, tuletõrjehüdrandid ja kõnniteed ning istutada planeeritud haljastus.

Teede, trasside ja muude rajatiste asukohad täpsustatakse järgnevas projekteerimise faasis, vajadusel on võib nende asukohtasid muuta.

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	20 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

7 Riskihinnang

Detailplaneeringus on arvestatud kemikaalseaduse § 32 kohaste erinõuetega maakasutuse planeerimisel ja ehitise projekteerimisel. Maakasutuse planeerimisel on arvestatud suurõnnetuse ohuga ja ohtlikest ettevõtetest lähtuvate asjaoludega, sealhulgas ohutute vahemaade, võimalike ohualade, doominoefekti võimaluse ning kavandatava maakasutuse tundlikkusega. Päästeameti juhendi kohaselt peab detailplaneeringu või muu planeeringu juurde kuuluvatest materjalidest selguma riskihinnang koos kaitsemeetmetega juhul, kui planeeritakse ohtliku ettevõtte või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse või selle lähedusse.

Planeeringuala lähiümbruses paikneb C-kategooria ohtlik ettevõtte Farmi Piimatööstus AS, aadressiga Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Linda tn 15. Käitise tegevusalaks on külmhoone. Käitises käideldavateks kemikaalideks on SU 231 Kaustic, lämmastikhape 20-60%, veevaba ammoniaak ja põlevkiviõli. Käitise ohutüübiks on märgitud mürgised ained. Käitise ohtliku ala raadiuseks on märgitud 338 m. Planeeritava ala kaugus Farmi Piimatööstus AS hoonest on ca 280 m, mistõttu paikneb planeeringuala käitise ohtliku ala sees.

Planeeringuga ei ole kavandatud uut ohtlikku ettevõtet ega suurõnnetuse ohuga ettevõtet. Planeeringuga kavandatud ehitised on käsitletud tavapärase kasutusega äri- ja/või tootmishoonetena, kuhu ei ole planeeritud kõrgema tundlikkusega objekte, näiteks haiglat, hooldekodu, kooli, lasteaeda või muud suure hulga abivajavate või raskesti evakueeritavate inimestega ehitist. Kavandatava hoonestuse tundlikkuse astmeks on käsitletud 1.

Ammoniaagiga seotud stsenaarium

Farmi Piimatööstus AS käitises käideldakse veevaba ammoniaaki. Päästeameti juhendi kohaselt on ammoniaagiga seotud võimalike ohtlike olukordadena käsitletavad mürgise gaasi levik ja plahvatus, kuid konkreetne ohtlik olukord tuleb välja selgitada riskide hindamise käigus. Käesolevas detailplaneeringu riskihinnangus on konservatiivse stsenaariumina arvestatud veevaba ammoniaagi lekkest tuleneva mürgise gaasipilve levikuga kuni käitise avaldatud ohtliku ala piirini 338 m.

Stsenaariumi kohaselt võib ammoniaagi lekke korral tekkida mürgise gaasi levik käitise lähiümbrusse. Kuna planeeringuala paikneb käitisest ca 280 m kaugusel ning jääb 338 m ohuala sisse, on planeeringuala käsitletud olemasoleva ohtliku ettevõtte võimaliku mõjupiirkonnana. Ohuala olemusest

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	21 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

tulenevalt võib risk planeeringualale avalduda eelkõige välisõhus leviva mürgise aine kaudu. Sellest tulenevalt on riskihinnangus hinnatud, kas planeeritud kasutus suurendab õnnetuse tagajärgede raskust ning kas kavandatud maakasutus on ohualas aktsepteeritav.

Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda Farmi Piimatööstus AS käitises ammoniaagi lekke tekkimise tõenäosust, kuna planeeringualale ei ole kavandatud käitise tehnoloogilise protsessiga seotud rajatisi, ohtlike kemikaalide käitlemist ega sellist tegevust, mis võiks põhjustada käitises õnnetuse või selle eskaleerumise. Planeeringuala kasutamine võib teoreetiliselt suurendada ohualas viibivate inimeste arvu, kuid kavandatud kasutus on madala tundlikkusega tavapärane töökeskkond ning ei näe ette abivajavate või raskesti evakueeritavate inimeste püsivat koondumist.

Mõju planeeritavale tegevusele

Olemasolevast ohtlikust käitisest lähtuv risk võib planeeringualale avalduda ammoniaagi lekke korral mürgise gaasi levikuna. Planeeritud hoonestuse kasutajad võivad sellisel juhul vajada kiiret teavitamist, siseruumidesse varjumist, ventilatsiooni peatamist või evakueerumist vastavalt ohuolukorra iseloomule ja Päästeameti või käitise juhistele.

Planeeritud hoonete puhul on riskimaandavateks lahendusteks järgmised põhimõtted:

- hoonetesse ei ole planeeritud kõrgema tundlikkusega kasutust;
- hoonete kasutus on kavandatud tavapärase töökeskkonnana;
- hoonete tehnosüsteemide projekteerimisel nähakse ette võimalus ventilatsiooni kiireks väljalülitamiseks või sulgemiseks ohuolukorra korral;
- hoonete kasutamise korralduses nähakse ette ohuolukorra käitumisjuhised ammoniaagi või muu mürgise aine leviku korral;
- evakuatsiooni- ja teavitamiskorraldus täpsustatakse ehitusprojekti ning hoone kasutuselevõtu etapis;
- välialadele ei ole planeeritud sellist avalikku või rahvarohket kasutust, mis suurendaks ohuolukorra tagajärgede raskust võrreldes tavapärase töökeskkonnaga.

Mõju olemasolevale ohtlikule käitisele.

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	22 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

Planeeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta Farmi Piimatööstus AS käitise tehnoloogilist toimimist ega suurenda käitise suurõnnetuse riski. Planeeringualale ei ole kavandatud selliseid ohtlikke kemikaale, surveseadmeid, mahuteid või tootmisprotsesse, mis võiksid põhjustada välise doominoefekti käitise suhtes. Farmi Piimatööstus AS andmetes on välise doominoefekti kohta märgitud „Ei“. Päästeameti juhendi kohaselt tähendab doominoefekt käitise või käitiste rühmade puhul võimalikku suuremat suurõnnetuse riski või raskemaid tagajärgi käitiste geograafilise asukoha, vastastikuse kauguse ja ohtlike ainete varu tõttu.

Käesoleva planeeringulahenduse puhul ei ole planeeringualale kavandatud sellist täiendavat riskiallikat, mis võiks põhjustada Farmi Piimatööstus AS käitises õnnetuse eskaleerumist või doominoefekti. Seetõttu ei suurenda planeeringulahendus olemasoleva ohtliku käitise suurõnnetuse riski.

Kaitsemeetmete piisavuse hinnang

Päästeameti juhendi kohaselt tuleb ohualasse planeerimisel kirjeldada, millise suurõnnetuse ohuga või ohtliku ettevõtte ohualasse kavandatav tegevus jääb, millised on mõjutavad stsenaariumid koos ohuala suurusel ja kuidas olemasolev käitis mõjutab kavandavat tegevust ja kavandatav tegevus olemasolevat käitist. Samuti tuleb kirjeldada riskide maandamiseks kavandatud meetmeid.

Kaitsemeetmeid on hinnatud piisavaks, kuna:

- Planeeringuala jääb küll Farmi Piimatööstus AS 338 m ohuala sisse, kuid planeeritava ala kaugus käitisest on ca 280 m ja kavandatud kasutus on madala tundlikkusega.
- Planeeringuga ei ole kavandatud kõrgema tundlikkusega objekte ega suure hulga inimeste koondumist.
- Planeeringuga ei ole kavandatud uut ohtlikku ettevõtet ega suurõnnetuse ohuga ettevõtet.
- Planeeringuga ei ole kavandatud tegevust, mis suurendaks Farmi Piimatööstus AS käitise õnnetuse tõenäosust.
- Planeeringuga ei ole kavandatud tegevust, mis põhjustaks doominoefekti.
- Ammoniaagiga seotud peamiseks arvestatavaks stsenaariumiks on mürgise gaasi levik, mille puhul on planeeringu tasandil asjakohased kaitsemeetmed hoonete kasutuse madal tundlikkus, ventilatsiooni sulgemise võimalus, kasutajate teavitamine ja ohuolukorra käitumisjuhiste koostamine.

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	23 / 24

Töö nimetus:	Jõhvi vallas, Kotinuka küla, Jordi tee 18 ja Jordi tee 20 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Töö nr:	260605
Aadress:	Jordi tee 18 (25201:005:0402) ja Jordi tee 20 (25201:005:0404) kinnistud.	Väljaandmise kuupäev:	11.08.2026

- Täpsemad tehnilised ja korralduslikud meetmed täpsustatakse ehitusprojekti ja hoone kasutuskorralduse staadiumis.

Riskimaatriksist lähtuvalt on planeeringulahendus kavandatava maakasutuse ja ehitise tundlikkuse seisukohalt aktsepteeritav. Planeeritud ehitiste tundlikkus on hinnatud astmele 1 ning kavandatud tegevus ei suurenda olemasoleva ohtliku käitise suurõnnetuse riski ega õnnetuse tagajärgede raskust. Maatriksist tulenev otsus on „JAH“.

Projekt363 OÜ	Versiooni kuupäev:	Faili nimi:	Leht/lehti
Jalgpalli tn 1, 11312 Tallinn	11.08.2026	SK100_Jordi18-20_DP_Seletuskiri.docx	24 / 24