

## JÕHVI LINNA PARGI TÄNAVA T9, PARGI TÄNAVA T8 JA PARGI TÄNAVA T2 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

### 1. ÜLDANDMED

- 1.1. Huvitatud isik:** Jõhvi Vallavalitsus  
(registrikood 75033483)
- 1.2. Asukoht:** Jõhvi vald, Jõhvi linn, Pargi tänav T9,  
Pargi tänav T8, Pargi tänav T2, Pargi tänav T3,  
Pargi tänav L3 kinnistud
- 1.3. Lähteseisukohtade kehtivus:** 3 aastat
- 1.4. Lähteseisukohtade koostamise alus:** Planeerimisseadus
- 1.5 Detailplaneeringu koostaja** Planeeringu koostaja peab vastama  
Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele.

### 2. PLANEERINGU EESMÄRK

2.1 Detailplaneeringu eesmärgiks on Pargi tänava T9, Pargi tänava T8 ja Pargi tänava T2 kinnistute piiride muutmine; Pargi tänava T9 krundist vähemalt kaks krunti sihtotstarbega 100% ärimaa moodustamine ja ehitusõiguse määramine majutus ja muu äri- ja teenindusettevõtte hoonete ehitamiseks; Pargi tänav T2, Pargi tänav T3 ja Pargi tänav L3 transpordimaa katastriüksustel liikluskorralduse põhimõtete määramine kergliikluse taristu rajamiseks, sh jalakäijate sildade asukoha määramiseks.

2.2 Koostatava detailplaneeringu eesmärk ei ole kooskõlas Jõhvi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18. juuli 2013 määrusega nr 127). Üldplaneeringu järgi on Pargi tänav T9 ja Pargi tänav T8 sihtotstarve liiklusmaa (L). Planeeringuga soovitakse Pargi tänava T9 kinnistut muuta kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maaks (BT). Üldplaneeringu järgi kuulub planeeringuala kuni 5-korruselise ja kuni 18 m kõrguse hoonestusalale, planeeringuga kaalutletakse kavandatavate hoonete kõrguse ja korruste arvu suurendamise vajadust.

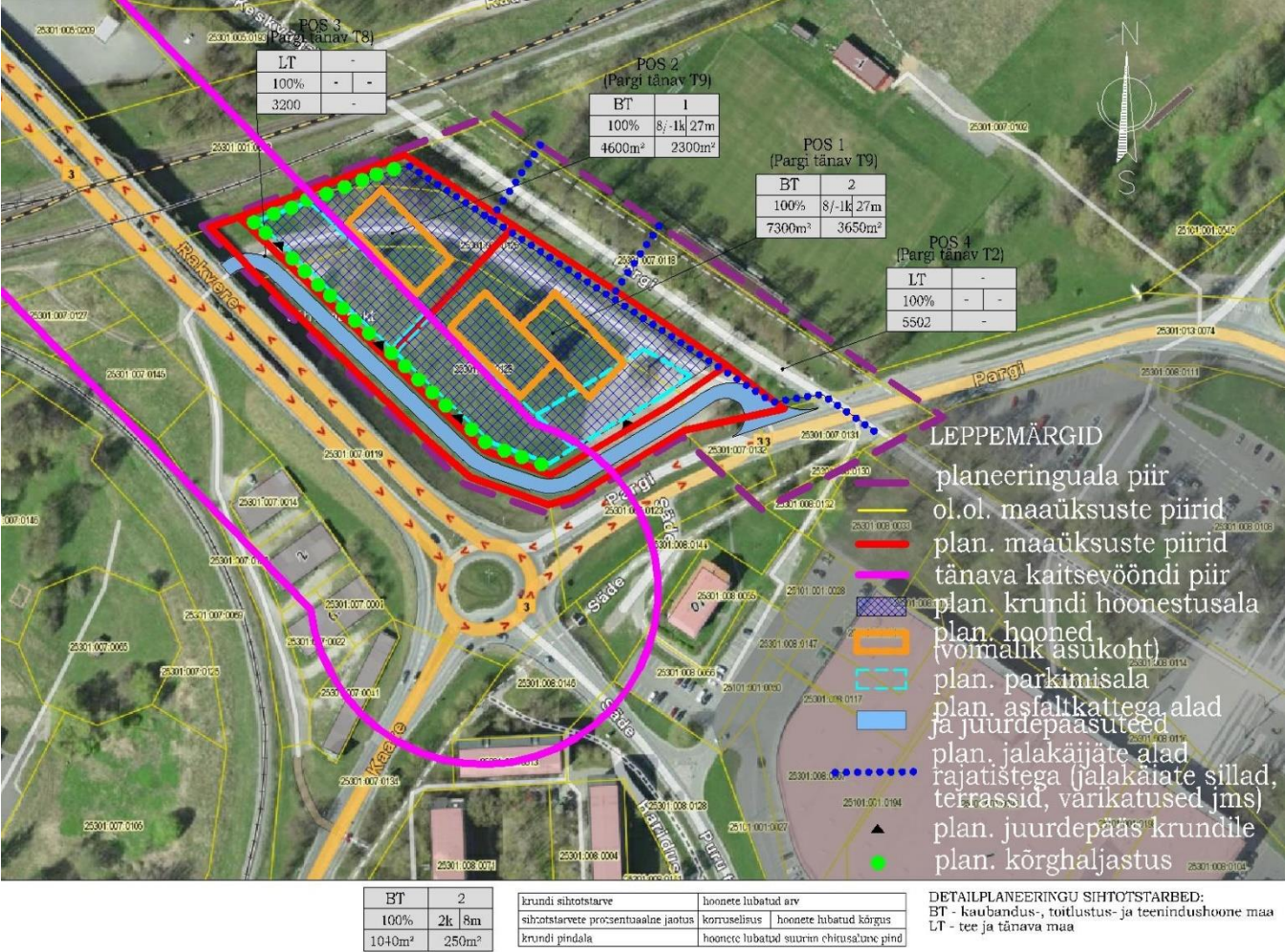
2.2 Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded:

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

Planeeritava ala suurus on ca 23017 m<sup>2</sup>



Planeeritava maa-ala skeem



Kavandatava tegevuse skeem



### **3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA ASJAOLUD**

- 3.1. Jõhvi valla üldplaneering (kehtestatud 18.07.2013 Jõhvi Vallavolikogu otsusega nr 127).
  - 3.2. Jõhvi linnapargi ja selle lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 19. juuni 2008 otsusega nr 227).
  - 3.3. Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278).
  - 3.4. Jõhvi valla arengukava 2024-2030.
  - 3.5. Detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutvana.
  - 3.6. Arvesse võtta Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi arvamus detailplaneeringu algatamise ja KSH mittealgatamise kohta (21.05.2024 nr 7-1.3/198-1).
  - 3.7. Arvesse võtta Terviseameti arvamus detailplaneeringu algatamise ja KSH mittealgatamise kohta (21.05.2024 nr 7-1.3/198-2).
- Arvestada, e planeeringualale rakenduvad keskkonnaministri 01.02.2017 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 välja toodud müra sihtväärtused.
- 3.8. Arvesse võtta Keskkonnaameti arvamus detailplaneeringu algatamise ja KSH mittealgatamise kohta (21.05.2024 nr 7-1.3/198-4).
  - 3.9. Arvesse võtta Transpordiameti arvamus detailplaneeringu algatamise ja KSH mittealgatamise kohta (21.05.2024 nr 7-1.3/198-4).
  - 3.10. Arvesse võtta Maa-ameti arvamus detailplaneeringu algatamise ja KSH mittealgatamise kohta (21.05.2024 nr 7-1.3/198-4).

### **4. ERINÕUDED**

- 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.
- 4.3. Planeeringu koostamisel on nõutav vähemalt üks planeeringu eskiisi avalik arutelu.

### **5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

- 5.1. Planeeringu maa-ala ei ole aktiivsel kasutusel. Ehituse alla jääval maa-alal on olemas kõva kattega plats ja tee, haljasala, kõrghaljastus (üksikud puud). Olemasolev juurdepääs on Pargi tänavalt (Pargi tänav T3). Paneeritav maa-ala on hoonestamata. Lähiumbruses asuvad viadukt, jalgpalli staadion, promenaad, garaažid, elamud ja ärihooned.
- 5.2. Paneeritav maa-ala hõlmab Pargi tänav T9, Pargi tänav T8, Pargi tänav T2, Pargi tänav T3 ja Pargi tänav L3 kinnistuid.
- 5.3. Kitsendused: elektrimaakaabelliin, maa- alune soojatorustik, sideehitis maismaal, A ja B kategooria gaasitorustik, maardla, Jõhvi linna park jaallee kaitseala (EELIS kood KLO1200574), avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, raudtee kaitsevöönd.

### **6. NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE**

- 6.1. Esitada planeeritava ala ja lähiumbruse planeeritav liiklusskeem. Pargi tänavalt kohalikku sissesõidu kinnistu moodustamisel arvestada kahesuunalise liikluskorralduse vajadusega ja transpordi ümberpööramise võimalusega. Arvestama peab planeeringualale busside ja teenindustranspordi ligipääsu võimalusega. Määrata kergliikluse taristu põhimõtted, sh planeeringualale sissepääsud Pargi tänav T2 promenaadi tee poolt ning jalakäijate sildade võimalikud asukohad.
- 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 (olemasolul) planeeringualal;
- 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;
- 6.5. Teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek;
- 6.6. Lahendada planeeringualaga seonduv tuleohutus;
- 6.7. Näidata kõrg- ja madalhaljastus;
- 6.8. Pöörata tähelepanu kavandatava hoonestuse arhitektuursele sobivusele;
- 6.9. Ligipääsetavus;
- 6.10. Tehnovõrgud:
  - 6.10.1. esitada olemasoleva olukorra iseloomustus;
  - 6.10.2. küsida planeeringuala teenindavate tehnovõrkude valdajatelt lähtetingimused planeeringu koostamiseks;
  - 6.10.3. lahendada tehnovarustus koos uute tehnovõrkude torustikega;
  - 6.10.4. kooskõlastada detailplaneeringplaneeringualasse jäävate ja seda teenindavate tehnovõrkude valdajatega.
- 6.11. Kitsendused ja servituudid:
  - 6.11.1. esitada vajadusel ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks: teeservituudid, liiniservituudid ja muud servituudid;
  - 6.11.2. kanda tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid tehnovõrkude koondplaanile.
- 6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt eesti Standardi EVS 809-1:2002 nõuetele.
- 6.13. Määrata planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
- 6.14. Majanduslikud võimalused ja kruntide ümberkorraldamisega seotud planeeringu elluviimiseks lahendada planeeringu elluviimise peatükis, kus näha ette vajalikud kokkulepped ja võimalused planeeringu realiseerumisel.
- 6.15. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu alusel määrata keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
- 6.16. Planeeringu elluviimise peatükis tuua välja planeeringu realiseerimise etapid ja kohaliku omavalitsuse ja arendaja või huvitatud isiku kohustused planeeringu rakendamisel.
- 6.17. Arendaja või huvitatud isik on kohustatud enne planeeringu kehtestamisele suunamist sõlmima omavalitsusega lepingu planeeringukohaste avalikult kasutatavate teede, haljastuse ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise kohta.

## **7. DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE KOOSTAMISE NÕUDED**

- 7.1 Detailplaneeringu eskiislahendus esitada mahus, mis võimaldab hinnata kavandatava ruumimuudatuse sobivust ja mõju antud piirkonnas. Kavandatava hoonestuse kõrguse suurendamise vajaduse kaalutlemiseks esitada planeeringulahenduse mahulised illustratsioonid, millest vähemalt 1 vaade linnulennult, 4 vaadet - viadukti poolt, Puru tee, Kaare ja Pargi tänavate poolt.
- 7.2 Detailplaneeringu graafilises osas esitada topo-geodeetilisel alusplaanil olemasoleva ja 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.

## 8. KOOSTÖÖTEGIJAD

Keskkonnaamet, Päästeamet, Maa-amet, Terviseamet, Transpordiamet.

## 9. KAASATAVAD:

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Järve Biopuhastus OÜ, Puru tee 11 (25301:008:0038), Puru tee 24 (25301:008:0020), Puru tee 9 (25301:008:0020), Pargitaguse (25301:008:0083), Pargitaguse (32203:001:0004) 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

Detailplaneeringu koostamisel juhendada Rahandusministeeriumi poolt koostatud juhendist „Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks“ (<https://planeerimine.ee/dp-noustik/>).

Detailplaneeringu vormistamisel lähtuda riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/122102019001?leiaKehtiv>) ja kasutada juhendit „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

Detailplaneering esitada kahes eksemplaris paberkandjal ning elektrooniliselt struktureeritud failikogumina. Detailplaneering esitada planeeringute andmekogusse (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>) sobivas vormingus. Enne detailplaneeringu esitamist teha planeeringuandmete nõuetele vastavuse kontroll (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>).

Palume arvestada asjaoluga, et vastavalt seadusandluse arengule ja vormistusnõuete täiendamisele võivad järgmist 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
30.05.2024	algatamine volikogus. Otsuse lisad: KSH eelhinnang, lähteseisukohad
10.06.2024	algatamise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
juuni 2024	hanke korraldamine planeeringu koostaja leidmiseks
aug 2024	detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek
sept- okt 2024	detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste arutelu
okt 2024- jaan 2025	planeeringu lahenduse koostamine ja kooskõlastamine (planeeringu koostamiseks kuluva aja lisandumisel, kooskõlastuste sujumisega seotud asjaoludel või korduvkooskõlastamise vajaduse korral võib etapi läbiviimiseks vajalik aeg pikendada)
veebr 2025	planeeringu esitamine vastuvõtmiseks (planeeringu kaust on valmis)
märts 2025	vastuvõtmine volikogus
märts- mai 2025	vastuvõtmise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
mai-juuni 2025	detailplaneeringu avalik väljapanek (kui tekib avaliku väljapaneku tulemuste arutelu vajadus, lisandub täiendav arutelu; arvestada tuleb ka 10-päevase etteteatamisega)

<b>aug-sept 2025</b>	planeeringu esitamine Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks (kuni 60 päeva-PlanS § 138 lg 3)
(kui ministri heakskiit laekub varem, on detailplaneeringu kehtestamine mõeldav varem; kui heakskiit võtab rohkem aega, võib vastavalt nihkuda ka kehtestamine)	
<b>nov- dets 2025</b>	kehtestamine volikogus
<b>dets 2025- jaan 2026</b>	kehtestamise teate avaldamine ajalehes Põhjarannik
<b>+ 30 päeva</b>	vaidlustusaeg

Lähteseisukohtade koostaja:

Nelli Sameli  
Jõhvi Vallavalitsuse arhitekt