

## **Jõhvi linna Pargi tänava T9, Pargi tänava T8 ja Pargi tänava T2 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang**

### **1. Õiguslik alus**

Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõige 6 sätestab: *Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.*

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering (edaspidi ka DP) põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Eelhindang antakse, kuna antud detailplaneeringuga toimub üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

### **2. Sissejuhatus**

KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest, keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusest nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi *VV määrus*) ja juhendist „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise meetodika täpsustamine“.

Arvesse on võetud detailplaneeringu taotlus, eskiis, avalikult kasutatavad materjalid.

Samuti on arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel 2015. aastal koostatud töödega „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse kohane menetlus“.

Töö tulemusena selgitati välja, kas Jõhvi linna, Pargi tänava T9, Pargi tänava T8 ja Pargi tänava T2 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu (DP) algatamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine või mitte.

### **3. Üldinfo**

#### **3.1. Planeeritava tegevuse lühikirjeldus**

Detailplaneeringuala asub Jõhvi kesklinna piirkonnas – loodest Tallinn-Narva raudtee ja edelast raudteed ületava viadukti vahetuses läheduses. Juurdepääs kinnistule on tagatud Pargi tänava kaudu.

Planeeritava ala suurus on ca 23017 m<sup>2</sup> (planeeritava maa-ala skeem, joonis 1).

Pargi tänava T9 krundist moodustatakse vähemalt kaks krunti sihtotstarbega 100% ärimaa eesmärgiga majutus ja muu äri- ja teenindusettevõtte hoonete ehitamiseks.

### 3.2. Planeeringuala ning selle ümbruse iseloomustus

Planeeritav maa-ala hõlmab täielikult Pargi tänava T9 (katastritunnus 25301:007:0128, Transpordimaa 100%, pindala 9315 m<sup>2</sup>), Pargi tänava T8 (katastritunnus 25301:007:0126, Transpordimaa 100%, pindala 5386 m<sup>2</sup>), Pargi tänava T2 (katastritunnus 25301:007:0118, Transpordimaa 100%, pindala 6018 m<sup>2</sup>), Pargi tänava T3 (katastritunnus 25301:007:0131, Transpordimaa 100%, pindala 1703 m<sup>2</sup>) ja Pargi tänava L3 (katastritunnus 25301:007:0132, Transpordimaa 100%, pindala 595 m<sup>2</sup>) kinnistuid.

Planeeritav maa-ala piirneb 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L10 (katastritunnus 25301:007:0119, transpordimaa 100%, pindala 11616 m<sup>2</sup>), Pargi tänava T6 (katastritunnus 25301:007:0123, transpordimaa 100%, pindala 2462 m<sup>2</sup>), Pargi tn 1 (katastritunnus 25301:007:0102, üldkasutatav maa 100%, pindala 49425 m<sup>2</sup>) Pargi tänav L5 (katastritunnus 25301:013:0074, transpordimaa 100%, pindala 5923 m<sup>2</sup>), Pargi tn 40 (katastritunnus 25301:008:0108, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 19473 m<sup>2</sup>), Pargi tn 40k (katastritunnus 25301:008:0114, üldkasutatav maa 100%, pindala 8697 m<sup>2</sup>), Pargi tn 28 (katastritunnus 25301:008:0033, ärimaa 100%, pindala 1882 m<sup>2</sup>), Pargi tn 40u (katastritunnus 25301:008:0130, transpordimaa 100%, pindala 76 m<sup>2</sup>), Pargi tn 40s (katastritunnus 25301:008:0132, üldkasutatav maa 100%, pindala 367 m<sup>2</sup>), Säde tänav L1 (katastritunnus 25301:008:0144, transpordimaa 100%, pindala 2061 m<sup>2</sup>) ja Jõhvi raudteejaama (katastritunnus 25301:001:0013, transpordimaa 100%, pindala 383922 m<sup>2</sup>) kinnistutega.

### 3.3. Planeeringulahenduse lühikirjeldus

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistute piiride muutmine, kinnistute sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine uute hoonete ehitamiseks, planeeringuala liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamine, haljastuse ja heakorrastuse korraldamine, avalikult kasutatava tee ja raudtee kaitsevööndis ehitustegevuse teostamine.

Pargi tänava T9 ja Pargi tänava T8 kruntidest moodustatakse vähemalt kaks krunti eesmärgiga majutushoonete ehitamiseks, lisaks põhisihtotstarbele on võimalik kruntidel ehitada kaubandus-, tootlustus- ja teenindushooneid.

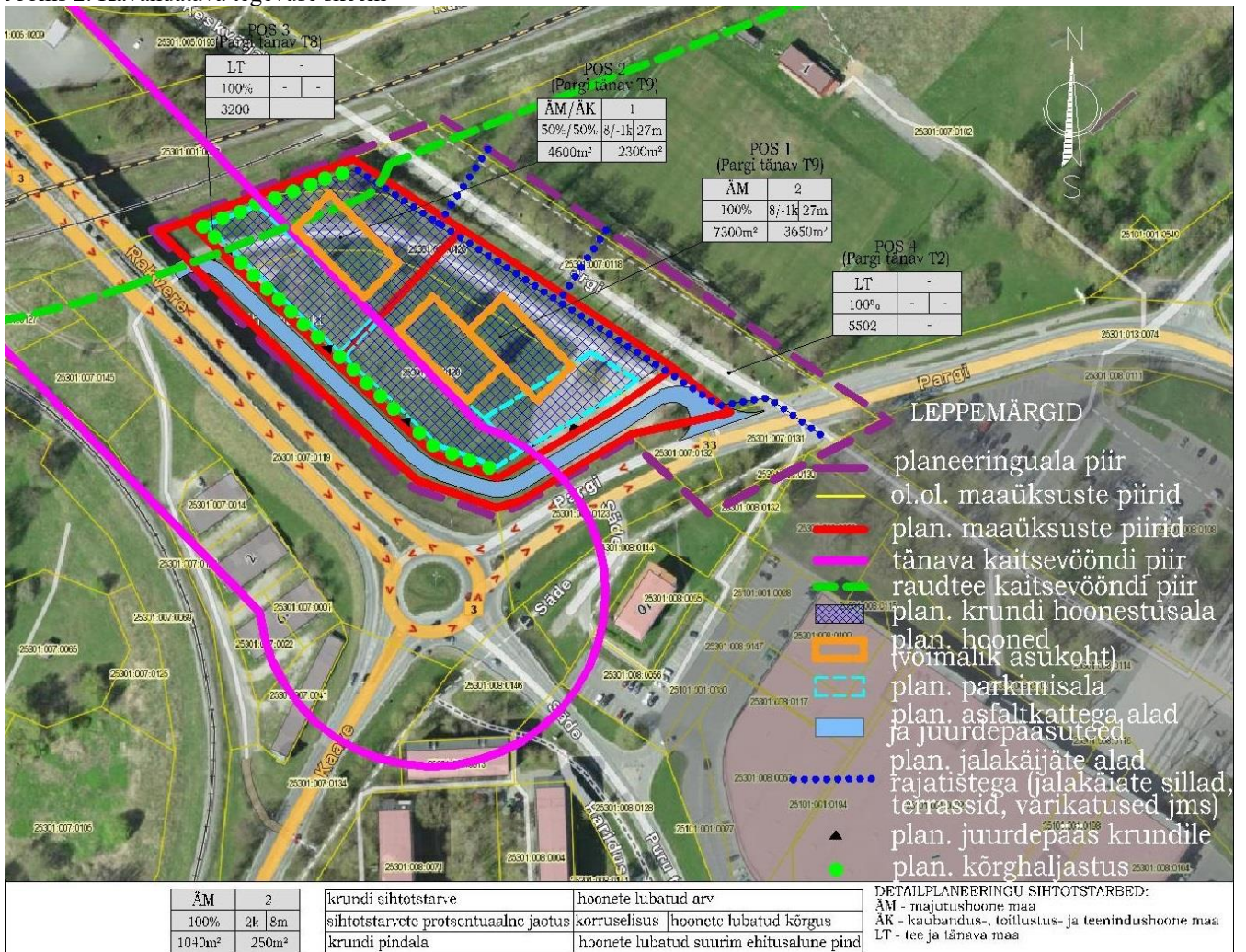
Pargi tänava T8 kinnistul asuva kohaliku sissesõidu teed on kavas nihutada viadukti poole, et vähendada viadukti negatiivset mõju kavandatavale hoonestusele.

Pargi tänav T2, Pargi tänava T3 ja Pargi tänava L3 katastriüksustel säilitatakse katastri sihtotstarve 100% transpordimaa. Plaanis on jalakäijate ala arendamine ning selle inimestele mugavamaks ja turvalisemaks muutmine. Pargi tänav T2 kinnistu täiendatakse kergliikluse taristu rajatistega, sh sildadega üle olemasoleva promenaadi tee. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse.

Joonis 1. Planeeringuala asukoha plaan



Joonis 2. Kavandatava tegevuse skeem



#### 4. Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilistele planeerimisdokumentidele

Üleriigilises planeeringus „Eesti 2030+” väljenduvad üldstrateegilised eesmärgid ja seisukohad maakonnaplaneeringutele on:

1. tänaste toimepiirkondade funktsionaalsuse säilimine;
2. ruumi mõistlik ettevalmistamine elukvaliteedi säilimiseks ja tõusuks rahvastiku kahanemise tingimustes;
3. olemasolevale asustusstruktuurile toetuva mitmekesise ja valikuvõimalusi pakkuva elu- ja majanduskeskkonna kujundamine;
4. töökohtade, haridusasutuste ja mitmesuguste teenuste kättesaadavuse tagamine toimepiirkondade siseses ja omavahelises sidustamises kaudu;
5. avaliku teenuse tagamine toimepiirkondades ja äärealadel vähemalt minimaalsel tasemel.

Algatav DP ei ole üleriigilise planeeringuga „Eesti 2030+” vastuolus.

Ida-Viru Maakonnaplaneering 2030+. Maakonnaplaneeringu lahendus keskendub sh järgmistele teemadele:

- keskuste võrgustiku määramine, et luua eeldused kahaneva elanikkonna tingimustes toimivaks asustusstruktuuriks, kus teenused ja töökohad on koondunud väljakujunenud keskustesse. Keskustega seotakse teedevõrk, (sh täpsustatakse kergliiklusteede vajadust ja põhimõttelist paiknemist) ja ülejäänud tehniline taristu;
- linnalise asustuse alade määramine, et tõsta olemasolevate keskuste tihedust ja kompaktsust. Eesmärgiks on suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist ja teket, sh ettevõtlusalade arengut. Kompaktne linnaline asustus võimaldab hoida tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamise ja säilitamisega seotud kulutused võimalikult madalal tasemel.

Algatav DP ei ole Ida-Viru Maakonnaplaneeringuga 2030+ vastuolus.

Jõhvi valla üldplaneering (2013). Koostatav detailplaneering sisaldab Jõhvi valla üldplaneeringu (kehtestatud Vallavolikogu 18. juuli 2013 määrusega nr 127) muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu järgi on Pargi tänav T9 ja Pargi tänav T8 sihtotstarve liiklusmaa (L). Planeeringuga soovitakse Pargi tänava T9 ja Pargi tänava T8 kinnistuid 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 eesmärgiga teha hoonestus nähtavaks viadukti taustal ja külastajatele atraktiivsemaks. Algatav DP on üldplaneeringuga vastuolus.

Jõhvi valla arengukavaga 2024-2030. Jõhvi Vallavolikogu 28.09.2023 määrusega nr 75 kinnitatud Jõhvi valla arengukavas 2024–2030 on esile tõstetud piisava majutuspinna puudumise probleem. Arengut takistavaks piiranguks on nimetatud majutuskohtade nappus nii Jõhvis kui kogu maakonnas. Kaasaegseid majutusettevõtteid, kus voodikohtade arv on 100 või rohkem, on eelkõige vaja Jõhvi valla turismi valdkonna arenguks ning spordi- ja muude suurürituste korraldamiseks. Algatav DP ei ole Jõhvi valla arengukavaga 2024–2030 vastuolus.

Planeeringualal ja lähiümbruses kehtivad DPd. Käesoleva planeeringualal ja lähiümbruses kehtivad detailplaneeringud, millega planeeringuala osaliselt kattub. Antud planeeringu kehtestamisega muutuvad järgmised loetletud planeeringud kas osaliselt või täielikult kehtetuks:

- Jõhvi linna, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 25. novembri 2010 otsusega nr 79);
- Jõhvi linnapargi, Pargi tänava ja perspektiivse Puru tee vahelise maa-ala detailplaneering (kehtestatud Jõhvi Vallavalitsuse 28. jaanuari 2014 korraldusega nr 97);
- Jõhvi linnapargi, Hariduse, Rakvere, Pargi ja Malmi tänavate ning Tallinn-Narva raudtee vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Jõhvi Linnavolikogu 19. mai 2005 määrusega nr 84), osaliselt kehtiv.

Kehtivas detailplaneeringus „Ida-Virumaal Jõhvi vallas Jõhvi linnas Jõhvi-Tartu-Valga maanteel

asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala” on Pargi tänav T9 kinnistule määratud kuni viie korruselise (lisaks üks maa-alune korrus) parkimishoone ehitamine, mis käesoleval ajal ei ole enam aktuaalne.

## 5. Mõjutava keskkonna kirjeldus

### 5.1. Ala varasem kasutus ja jääkreostus

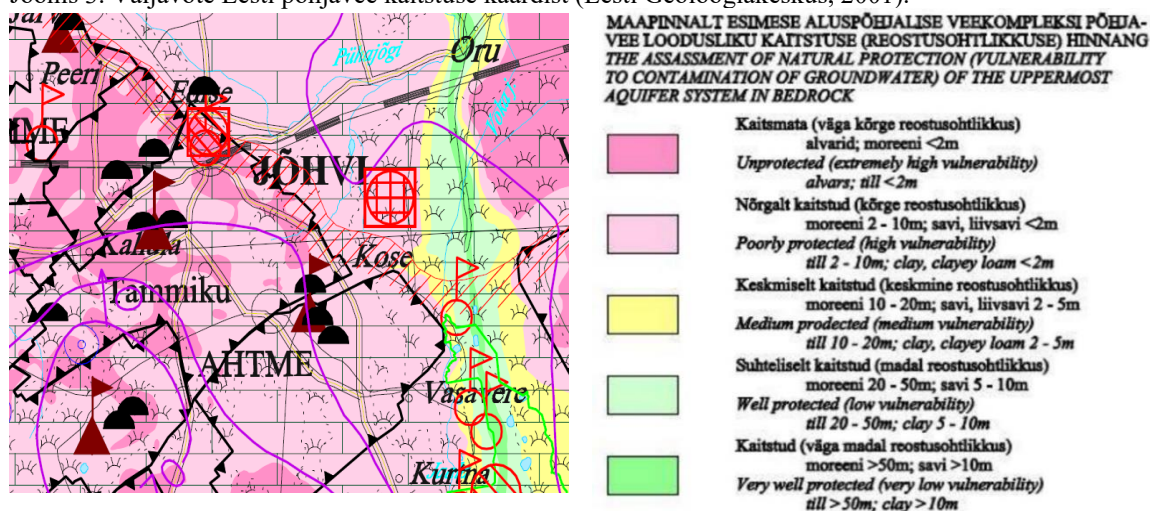
Planeeringu maa-ala ei ole aktiivsel kasutusel. Ehituse alla jääval maa-alal on olemas kõva kattega plats ja tee, haljasala, kõrghaljastus (üksikud puud). Olemasolev juurdepääs on Pargi tänavalt (Pargi tänav T3). Planeeritud krunt on hoonestamata. Lähiumbruses asuvad viadukt, jalgpalli staadion, promenaad, garaažid, elamud ja ärihooned. Jääkreostus ei ole tuvastatud.

### 5.2. Geoloogilised üldtingimused ja põhjavee kaitstus

Kristalse aluskorra pind asub üle 150 m sügavuses ja maastiku arengust otseselt osa ei võta, kuid Jõhvi kohal asub Eesti tugevaim magnetanomaalia (250–700 m sügavuses paiknevad, 25–28% rauda sisaldavad magnetiidiga gneidi ja kvartsiidikihid). Lavamaa on lubjakivi platoo klindi ja Peipsi järve vahel, mille kõrgeimad alad on Rakvere ja Kohtla-Järve ümbruses. Jõhvi kõrgendil on karstivorme. Reljeef on rahulik. Aluspõhjalistest maavaradest leidub Jõhvis põlevkivi, mis esineb vaheldumisi lubjakivikihtidega ordoviitsiumi ladestu kukruse lademes 30 kuni 100 m sügavusel kaldega põhjast lõunasse. Põlevkivi on välja veetud ka linna territooriumilt maa-alustest kaevandustest. Kaevanduskäigud asuvad Jõhvi linna lõuna ja lääneosa all. Jõhvi linna pindalast (7,615 km<sup>2</sup>) on altkaevandatud alade osatähtsus 11,5%. Siia jäävad kaks suletud kaevandust – Kaevandus 2 ja Tammiku kaevandus. Aluspõhi on enamasti kaetud 1–2 meetri paksuse pinnakattega, milleks on lubjarikas rähkne moreen. Muldadest on levinud Jõhvi ümbruses leostunud ja leetjad liivsavimullad.

Jõhvi vald asub alal, kus põhjavesi on looduslikult nõrgalt kaitstud või kaitsmata maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes (joonis 3).

Joonis 3. Väljavõte Eesti põhjavee kaitstuse kaardist (Eesti Geoloogiakeskus, 2001).

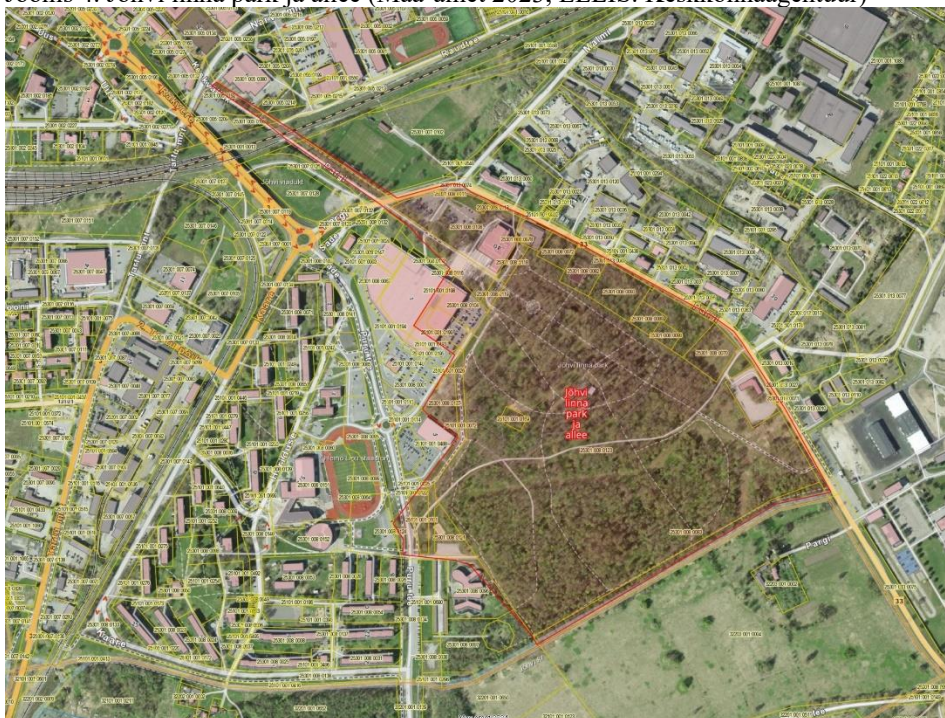


### 5.3. Natura2000 võrgustik ja looduskaitseobjektid

Planeeringuala ei kuulu Natura2000 alade võrgustikku.

Planeeringu maa-ala kattub osaliselt maastikukaitsealaga Jõhvi linna park ja allee, registrikood KLO1200574 (vt joonis 4).

Joonis 4. Jõhvi linna park ja allee (Maa-amet 2023, EELIS: Keskkonnaagentuur)



#### 5.4. Pärandkultuur

Planeeringualal puuduvad pärandkultuuri objektid. Kõige lähimad pärandkultuuriobjektid on Künapuu allee (ca 175 m), Jõhvi vallamaja (ca 220 m), Kindralmajor Aleksander Tõnissoni monument (ca 220 m) ja Jõhvi pargis on mälestuskivi ohvitseride matmiskohas (ca 580 m). Kavandatav tegevus ei ulatu eelnimetatud pärandkultuuri objektideni ning ei saa avaldada sellele negatiivset mõju.

Joonis 4. Lähimad pärandkultuuri objektid (Maa-amet 2023, EELIS: Keskkonnaagentuur)



#### 5.5. Olemasolevad maakasutuse kitsendused, servituudid

Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel jääb planeeringuala Eesti põlevkivimaardla Tammiku

kaevevälja passiivse tarbevaru 2. ja 9. plokile. Eesti põlevkivimaardla on üleriigilise tähtsusega põlevkivimaardla vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 131, 09.06.2005 "Üleriigilise tähtsusega maardlad". Kaevanduskäigud asuvad Jõhvi linna lõuna- ja lääneosa all. Planeeringuala ei jää altkaevandatud maa-alale.

Planeeritaval maa-alal on järgmised kaitsevööndid ja kitsendused:

- elektrimaakaabelliin,
- maa- alune soojatorustik,
- sideehitis maismaal,
- A ja B kategooria gaasitorustik,
- maardla,
- Jõhvi linna park ja allee kaitseala (EELIS kood KLO1200574),
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd,
- raudtee kaitsevöönd,
- riikliku kõrgusvõrgu märk nr 94937 (GPA ID 216077),
- kohaliku võrgu geodeetiline märk nr 525 (GPA ID 215968).

## 6. Võimalikud keskkonnamõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad keskkonnamõjud on seotud peamiselt ehitustöödega (müra, vibratsioon, tolm). Ehitamisega seotud negatiivsed keskkonnamõjud on lokaalsed ja lühiajalised. Kasutusaegsetest mõjudest võib esile tuua müra tekke ja valgustuse reostus.

### 6.1. Mõju maastikule ja maakasutusega kaasnevad muutused

Planeeringuala on oma praegusel kujul maastikuliselt ei ole väärtuslik ala. Erandiks on kaitseala Jõhvi park ja allee (allee osa), kuhu ehitus praktiliselt ei ulatu. Pargi tänav T2 kinnistu täiendatakse kergliikluse taristu rajatistega, sh sildadega üle olemasoleva promenaadi tee, mis ei avalda olulist mõju maastikule, kuna plaanitakse säilitada allee kõrghaljastus.

### 6.2. Mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele

Ette on näha, et hotelli ehitamise käigus avaldatakse pinnasele negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed ja pöördumatud. Juhul, kui parkimiskohtade arv on suurem, kui 20 parkimiskohta, peab paigaldama liiva-õlipüüduuri. Hotelli ja selle taristu rajamine ei avalda olulist mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele.

Tegevuse eksploatatsiooniga ei kaasne heitmeid vette ega pinnasesse, mistõttu ei ole kasutusajal ette näha negatiivset mõju pinnaveele ja põhjaveele. Samuti ei mõjutata hotelli rajamisega ka ala pinnavee- ja põhjaveerežiimi.

### 6.3. Mõju loodusele, sh looduskaitsealale

Ehituse alla jääva ala praegune taimkate ei ole enamasti looduslik ning tegemist ei ole üldiselt väärtuslike taimekooslustega, mille säilimine olemasoleval kujul oluline oleks. Ka loomastiku seisukohalt ei saa praegust planeeringuala pidada selle elupaigaks.

DP realiseerimisel peab kõrghaljastust säilitama nii palju, kui võimalik. Samas tuleks planeerida haljastust täiendada (viadukti poolt).

### Jõhvi linnapark ja allee

Kavandatud planeeringuala jääb osaliselt Jõhvi linna pargi ja allee (edaspidi *park*) kaitsealale, kus kehtib looduskaitsealade (LKS) sätestatud kaitsekord Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrusega

nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri“ (edaspidi *kaitse-eeskiri*) sätestatud erisustega. Lähtudes kaitse-eeskirja § 1 lõikest 2 on pargi kaitse-eesmärk ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega.

Jõhvi linna piirides asuv park on üks väheseid linnas olevaid rohelisi puhkealasid. Park on käesolevaks ajaks kasutuses linlaste puhkealana, kuid tema potentsiaal on ilmselt alakasutatud. Pargi arendamise küsimus on muutunud eriti oluliseks seoses Jõhvi Kontserdimaja rajamisega, mis eeldab enda kõrvale täielikult väärtustatud objekti ja infrastruktuuri.

Planeeringualaga kattuv pargi osa (allee) on muutunud tehnogeenseks: rajatud on promenaad, kõrghaljastus on viimaste aastate jooksul uuendatud – vanad ohtlikud puud on raiatud ja istutatud uued (vt pildid 1 ja 2).

Pilt 1. Vaade promenaadile (Jõhvi pargi osa – allee)



Pilt 2. Vaade Pargi tänavale T2, Pargi tänavale T8 ja Pargi tänav T9 ja tunnelile



Planeeringuga hõlmatav pargi osa ehk allee ei oma ajalooliselt kujunenud väärtust. Promenaadi osa (sh tunnel) on rajatud 2013 aastal arhitektuuri büroo Luhse ja Tuhal projekti „Jõhvi jalakäijate promenaad ja kergliiklustee. III etapp“ alusel. Tunneli osa on jäänud kergliiklustee ja jalakäijate alaks. Kergliiklustee laius on 2,5 m ja jalakäijate tee laius on 4,5 m, nende vahel on 0,5 m laiune madal betoonist voolurenn, rentsliriba. Jalakäijate poole on ehitatud trepp (Raudtee tn pääs). Trepi astmed on betoonist, trepi piirded on metallprofiilist. Tunneli seinad (raudtee ületamiseks) on rajatud monoliitset raudbetoonist. Promenaadi nõlvad on haljastatud mikrobiootadega (vt pilt 3).



Pilt 3. Promenaadi nõlvad



Sillad ja/või kõnniteed tuleb rajada promenaadi piirkonnas ja jätta ajalooline pargiala puutumatuks. Jalakäijate sild on üsna kitsas, kuni 3 m ja kerge konstruktsiooniga, mis võimaldab puude vahel hõlpsalt manööverdada. Silla toed võivad asuda juurestikust kaugel ja silla pind võib olla maapinnast kõrgemal, mis jällegi kaitseb puude kasvuala. Sillakonstruktsioonid on kerged ja valmistatud erinevatest materjalidest ja erineva kujuga, mis võimaldab luua keskkonda kõige paremini sobivaid lahendusi, rõhutades põlispuid. Sildade arhitektuur tuleb valida arhitektuurivõistluse alusel. Sildade, treppide ja muu jalakäijate taristu rajamine ühendab olemasoleva promenaadi ja lähialad ning võimaldab korraldada ja suunata jalakäijate voogusid, mis Pargi tn T9 kinnistu arendes suurenevad, seega tagatakse nii puude kui ka muruplatside säilivuse.

Planeeritav tegevus ei avalda mõju kaitsealale, kuna antud maastikukaitseala osa on juba inimese tegevuse ja linna piirkonna arendamisega muudetud ning olemasolev kõrghaljastus säilib. Samas madalhalbastus (mikrobioota) oli rajatud 2013. aastal ja mitmes kohas on juba hävinud. DP realiseerimisel peab madalhalbastus säilitama nii palju, kui võimalik. Juhul, kui tekib vajadus treppi või jalakäiatee ehituseks, peab selle võimalusel planeerima kohtadesse, kus mikrobioota ei ole istutatud (vt pilt 2). Ehituskäigus rikitud või hävitatud mikrobiootad tuleb asendada ja/või täiendada (nt istutamiseks vabadesse kohtadesse). Seega isegi treppi ehituse mõju madalhalbastusele ei saa nimetada oluliseks.

#### Säilitatava kõrghaljastuse kaitseabinõud

Säilitatava puu juurte juures on nõutav kaevetööde tegemine käsitsi. Vajadusel tuleb need alad tähistada looduses enne ehitustööde algust.

Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega, tuleb rajada tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel.

Kaevetööga seotud alal tuleb piirata üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga.

Kuivaperioodil tuleb katta kahjustatud juurtega puid ning paljastunud juured tuleb katta kuivamise vältimiseks. Katta võib näiteks märja turbapinnasega.

Liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal tuleb maapind katta viisil, mis välistab pinnase tihenemise (näiteks paigaldada geotekstiil alla ning killustiku-liivapadi selle peale). Juurte kaitseks suurte masinate tallamise vastu tuleb asetada maapinnale, ümber tüve,

masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb kaitsta ajutise piirdega; kui piiret ei ole võimalik paigaldada, tuleb vooderdada puu tüvi plankudega või spetsiaalmähisega. Vältimaks okste rebimist, tuleb lõigata alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi võra jääda ühepoolseks. Puude raie on lubatud ainult raieloa alusel. Okste lõikamist tuleb kooskõlastada Jõhvi Vallavalitsuse heakorraspetsialistiga. Pargi kaitsealal on puuvõrade ja põõsaste kujundamine, puittaimestiku istutamine ja raie ilma kaitseala valitseja nõusolekuta keelatud.

#### *6.4. Mõju kultuuriväärtustele*

Detailplaneeringu alal ei leidu kultuurimälestistena registreeritud objekte ega muid kultuuriväärtusi.

#### *6.5. Riigipiiriülene mõju*

Piiriülest mõju planeeritava tegevusega ei kaasne.

#### *6.6. Mõju inimese tervisele ja heaolule ning elanikkonnale ning muud sotsiaal-majanduslikud aspektid*

Kavandatava planeeringu realiseerimisega ei kaasne praktiliselt mõjusid, mis võiksid mõjutada inimeste tervist või heaolu, kuivõrd kavandatava tegevuse tulemusel ei paisata heitmeid välisõhku või veekeskkonda. Samuti piirdub liigne müra ja vibratsiooni levik ehitusperioodiga. Antud maa-ala ei ole aktiivses kasutuses, kuid asub rahvarohkes ja intensiivse kasutusega piirkonnas (lähedal on kontserdimaja, kaubanduskeskus, promenaad, sõiduteed, viadukt, jalgpalli staadion, parklad), kus mingil määral on müra vältimatu. Samas on praegune tegevus seotud mõningal määral valgusreostusega. Algatatava DP realiseerimisega ei ole oodata lisanduvat müra ja valgustusreostust, mis on olulise negatiivse mõjuga.

Samuti ei kaasne kavandatava tegevusega kiirgus- või soojusreostust, mis võiksid inimeste tervist või heaolu mõjutada.

Hotelli ehitamisel ja DP realiseerimisel on positiivne mõju sotsiaal- majanduslikele tingimustele: tekivad töökohad, Jõhvi tulevad turistid, tekib võimalus suurte võistluste ja ürituste korraldamiseks. Arvestades nõudlust kaasaegsete majutuspiindade järele Jõhvi linnas ning spordiasutuste, kaubandus- ja teeninduspiindade olemasolu lähipiirkonnas, on asukoht majutusasutuse ehitamiseks sobilik ning linna arengu aspektist perspektiivikas.

Võttes arvesse planeeringuala omapärasust, ei too kavandatav tegevus kaasa olulist negatiivset mõju inimeste heaolule.

#### *6.7. Jäätmete teke ja käitlus*

Ehitustegevusega kaasnevad ehitusjätmed. Antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeid mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Ehitusjätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jätmed käitlemiseks üle keskkonnakaitseluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjätmete taaskasutamiseks. Ehitus- ja elutegevusega kaasnevate jäätmete ladustamine peab toimuma kinnistu piirides.

Jäätmete, sh ka ehitusjätmete, kogumisel ja käitlemisel tuleb lähtuda Jõhvi Vallavolikogu 14.09.2017 määrusest nr 128 „Jõhvi valla jäätmehoolduseeskiri ja korraldatud jäätmeveo kord”.

#### *6.8. Õhusaastatus*

Täiendav õhusaastatus võib tekkida ehituse käigus (veokite ja ehitusmasinate töö käigus), mille mõju on lühiajaline. Ehitiste kasutamise käigus ei ole oodata täiendavat õhureostuse teket.

### 6.9. Müra, vibratsioon

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud liikluse müra ja masinate töö käigus tekkivaid vibratsiooni tasemeid. Tegemist on mööduvate mõjudega. Kavandatava tegevusega kaasnevana on oodata mõningast liikluskoormuse tõusu. Staadioni kasutamisel on oodata mürataseme tõusu, mis toimub ainult päeval ja ainult teatud aja jooksul (nt võistlused). Samas ei saa seda pidada oluliseks. Hotelli kasutamise käigus võib mingil määral müra tekkida (eriti juhul, kui on tagatud hotelli täituvus), samas ei ole antud piirkonna jaoks see ebatavaline: lähedal on kontserdimaja, kaubanduskeskus jne ning lähim elamu asub ca 50 m kaugusel. Eeltoodut arvestades ei ole hotelli kasutamise käigus oodata üleliigset müra, mis võiks negatiivselt mõjutada inimese tervisele ja heaolule.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse §st 59 tulenevalt tagab müraallika valdaja, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtaseme ületavat müra. Sellest lähtuvalt ei tohi planeeringualale lähimal asuvate elamute territooriumidel planeeritava tegevusega kaasnev liikluse müra ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi *määrus nr 71*) sätestatud piirväärtusi.

Ehituse müra tasemed ei tohi ehituse ala lähedusse jäävatel elamumaadel ajavahemikus 21.00–7.00 ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Planeeringualale lähimal asuvates elamutes ei tohi vibratsioon ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ §s 3 sätestatud piirväärtusi.

### 6.10. Valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

Eelhinnangu koostamise faasis soojuse, kiirguse ja lõhna reostust ei ole ette näha. Valgustatud ala (hotell, parkla) võivad mingil määral tekitada valgusreostust. Samas valgusreostus on antud piirkonna jaoks tavaline ja ei avalda olulist negatiivset mõju keskkonnale ning inimeste tervisele ja heaolule. Kuid peab arvestama, et tegemist on linnapiirkonnaga, mis on juba hästi valgustatud ja antud maa-alal see on loomulik.

### 6.11. Avariolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ega tegevusi. Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tuleneva olulise keskkonnamõjuga avariolukordade võimalikkust.

### 6.12. Loodusvarad

Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmetel asub planeeringuala Tammiku kaevanduse kaevevälja passiivse tarbevaru 2. plokil ja osaliselt altkaevandatud maa-alal.

Hoonete ehitus nõuab ressursse. Samas need ressursid (kruus, liiv, puit jms) pärinevad teistest piirkondadest, sest kohapeal neid ei ole. Ehitustegevuse käigus kasutatavad materjalid ei ole täpselt teada.

### 6.13. Koosmõju

Varem lähipiirkonnas väljaehitatud hoonete, ehitiste ning detailplaneeringu realiseerimisega koos ei ole oodata kavandatava tegevusega seonduvat mõjude kumuleerumist ega koosmõjude esinemist.

### 6.14. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Kuna planeeringuala läheduses asuvad kontserdimaja, kaubanduskeskus ja promenaad, siis on hotelli rajamine paikkonda sobituv.

## **7. Võimaliku keskkonnamõju leevendatavad tingimused:**

7.1. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et planeeringuala kasutusaegsed müratasemed ei tohi ületada lähedal asuvatel maa-aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi määrus nr 71) lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria piirnorme. Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale.

7.2. Kavandatava tegevusega on oodata mõningast liikluskoormuse tõusu. Planeerimisel arvestada, et detailplaneeringu ala välisõhus levivad liiklusmüra tasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud vastava mürakategooria liiklusmüra normtasemeid.

7.3. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

7.4. Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, on soovitatav enne ehitamist planeeritaval alal teostada radoonitasemete mõõtmised. Kui planeeringualale rajatakse tööruume, siis tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ §s 3 toodud radooni viitetaseme nõuetega. Sama määruse lisa 1 kohaselt asub Jõhvi vald kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus, seega oleks detailplaneeringu kehtestamisel asjakohane juba ennetavalt viidata võimalikule radoonihule ning nõuda enne hoonete projekteerimist pinnaseõhu radooniuuringu korraldamist ning vajadusel radoonitõkke meetmete rakendamist.

7.5. Ehitusperioodil tuleb valgustuse paigutamisel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

7.6. Majutusasutuse planeerimisel tuleb arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 21.04.2021 määruses nr 17 „Majutusteenuse osutamise nõuded“ sätestatud nõuetega.

7.7. Planeeritaval alal joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ nõuetele.

7.8. Hoonete planeerimisel on soovitatav arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ja EVS 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

7.9. Ennetamiseks elektripaigaldistest tulenevaid võimalikke ohte, tuleks vältida hoonete planeerimist elektripaigaldiste kaitsevõõndisse.

7.10. Juhul, kui parkimiskohtade arv on suurem, kui 20 parkimiskohta, tuleb paigaldada parklasse liiva-õlipüüdur.

7.11. Kaitseala Jõhvi linna park ja allee (registrikood KLO1200574) kõrghaljastust peab säilitama.

7.12. Juhul, kui tekkitab vajadus trepi või jalakäiatee ehituseks, peab selle võimalusel planeerima

kohtadesse, kuhu mikrobioota ei ole istutatud (vt pilt 2).

7.13. Ehituse käigus rikutud või hävitatud mikrobiootad tuleb asendada ja/või täiendada (nt istutamisega vabasse kohtadesse).

7.14. Ehitus- ja kaevetöö korraldamisel peab rakendama kõrghaljastuse kaitseabinõusid (punkt 6.2).

## **8. Ettepanek KSH algatamata jätmise kohta**

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamise seonduvat täiendavat olulist negatiivset keskkonnamõju, sh ka mõju kaitsealusele loodusobjektile. Kavandatav tegevus on mõnede aspektide suhtes positiivse mõjuga, eriti linna arengu jaoks. Planeeritud ei ole tegevusi, millega kaasneksid täiendavad olulised keskkonnamõjud planeeringualast väljaspool.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise 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 ette näha antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta keskkonna vastupanuvõime ületamist;
- 4) planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda negatiivset mõju Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määruse nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri” § 1 lõikes 2 nimetatud komponentidele;
- 5) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, müra taseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- 6) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele;
- 7) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne soojuse, kiirguse, valgusreostusega seotud olulist negatiivset keskkonnamõju ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Lähtudes eeltoodust, ei algatata Jõhvi linna, Pargi tänava T9, Pargi tänava T8 ja Pargi tänava T2 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH).

Eelhindangu koostaja: Svetlana Jürgens, Jõhvi Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist