



JÕHVI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõhvi

15. oktoober 2024 nr 2918

Jõhvi valla Edise küla Edise tee 49 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Jõhvi Vallavalitsus algatas 28. aprilli 2021 korraldusega nr 3011 Jõhvi valla Edise küla Edise tee 49 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu.

Planeeritav maa-ala hõlmab Edise tee 49 (25201:005:0380, maatulundusmaa 100%, pindala 3,25 ha) ja osaliselt Edise tee T3 (25201:005:0323, transpordimaa 100%) kinnistuid. Edise tee 49 kinnistu idaosas Edise tee ääres asub üksikelamu koos kahe kõrvalhoone ja ca 2000 m² õuealaga. Ülejäänud kinnistu on üksikute lehtpuudega rohumaa. Planeeritava maa-ala suurus on ca 3,4 ha.

Planeeritav maa-ala piirneb kirdest Edise tee 51 (25201:005:0103, elamumaa, pindala 10365 m²), kagust Mäe (25201:005:0229, maatulundusmaa, pindala 3,45 ha), Edise tee 48//Kalle (25201:005:0370, maatulundusmaa, pindala 2,95 ha), edelast Edise tee 47 (25101:001:0436, elamumaa, pindala 7726 m²), Edise tee 47a (25101:001:0437, maatulundusmaa, pindala 2,51 ha) ja loodest Arupõllu (25201:005:0278, maatulundusmaa, pindala 29,90 ha) maaüksusega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Edise tee 49 katastriüksuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamu- ja transpordimaaks. Planeeringuala soovitakse jagada kümneks krundiks, millest kaheksale krundile antakse ehitusõigus üksik- ja kaksikelamute rajamiseks. Üks krunt jääb transpordimaaks ning üks tootmismaaks, kuhu planeeritakse rajada puurkaev. Üksik- ja kaksikelamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 2572–5082 m² ning neile antakse ehitusõigus, mis lubab ehitada kuni kolm hoonet, kõrgusega kuni kaheksa meetrit. Hoonete suurim ehitisealune pind kõigil krundidel on 350 m².

Koostatud detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Jõhvi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127). Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala maakasutuse sihtotstarve pereelamumaa (EP).

Kavandatav ala asub endisel kaevandamisalal. See tähendab, et piirkond on altkaevandatud. Maaameti maardlate kaardilt selgub, et planeeringuala asub kamberkaevandamise servaalal, mille püsivusklass on stabiilne. Planeeritaval alal ei ole puutumust keskkonnaregistri maardlate nimistus asuvate maardlatega.

Planeerimisseaduse § 133 lõike 1 alusel teavitati puudutatud isikuid detailplaneeringu kohta arvamuse avaldamise võimalusest. Kaasatud isik esitas 25.06.2021 kirjaga nr 7-1.3/659-7 vaide Jõhvi Vallavalitsuse 28. aprilli 2021 korraldusele nr 3011 „Jõhvi valla Edise küla Edise tee 49 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine“. Jõhvi Vallavalitsuse 28.07.2021 korraldusega nr 3210 jäeti vaide rahuldamata. Jõhvi Vallavalitsus selgitas, et detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Jõhvi valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala kompaktselt asustatud ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alas, kus maakasutuse sihtotstarbeks on pereelamumaa (EP). Oma vastuses kinnitas Jõhvi Vallavalitsus, et haldusakti andmisel on järgitud kõiki haldusakti vormile ja sisule kehtestatud nõudeid. Sellest lähtuvalt puudub omavalitsusel alus

kaaluda detailplaneeringu menetluse lõpetamist.

Detailplaneeringu algatamise kohta esitasid puudutatud isikud oma arvamuse ka 28.03.2022 kirjaga nr 7-1.3/659-16 ja 11.04.2022 kirjaga nr 7-1.3/659-18. Seisukohtade esitajatele vastas Jõhvi Vallavalitsus 21.04.2022 kirjaga nr 7-1.3/659-19, et detailplaneeringu algatamise vaidlustamise tähtaeg on möödunud ning Jõhvi Vallavalitsus ei saa arvestada seisukohta Edise tee 49 detailplaneeringu algatamise kohta. Ülejäänud seisukohtade esitajate arvamused on käsitletud detailplaneeringu edasises menetluses.

Detailplaneeringu on enne vastuvõtmist kooskõlastanud Päästeamet (22.06.2022 kiri nr 7.2-3.3/1397-4), Maa-amet (17.03.2022 kiri nr 7.2-3.3/1397-4) ja võrguvaldajad.

Jõhvi Vallavalitsuse 12.07.2022 korraldusega nr 621 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 15.08.–29.08.2022 Jõhvi Keskraamatukogus ja Jõhvi Vallavalitsuse hoones. Avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati ajalehes Põhjarannik ja valla veebilehel. Avaliku väljapaneku ajal esitasid kaks piirinaabit kirjalikud arvamused. Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 13.10.2022 Jõhvi Vallavalitsuses. Selle tulemusel arvamuste esitajad oma seisukohtadest ei loobunud. Nende hinnangul ei ole põhjendatud kõrge boniteediga maa muutmine elamumaaks. Väärtuslikel põllumaadel on sihtotstarbe muutmine üldplaneeringu muutmine. Lisaks märkisid arvamuse esitajad, et Edise tee 49 kinnistu suurus on 3,25 hektarit. Detailplaneering on algatatud 11 krundi moodustamiseks, kuid üldplaneeringu kohaselt on selles piirkonnas soovituslik krundi suurus 5000 m² ja sellest lähtuvalt ei ole võimalik Edise tee 49 kinnistust 11 krundi moodustada. Jõhvi Vallavalitsus asus seisukohale, et koostatav detailplaneering on kooskõlas Jõhvi valla üldplaneeringuga ja valla arenguvisionidega, arvestab olemasolevat maakasutust ning järgib piirkonnale omast asutusstruktuuri, mistõttu ei ole põhjendatud määrata minimaalseks elamumaa krundi suuruseks 5000-10000 m².

Detailplaneeringu menetluse käigus on koostatud KSH eelhindang (Edise tee 49 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, lisa 1).

Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1. Samas eelhindamise kohustus tuleneb KeHJS § 33 lõike 2 punktist 4, mille kohaselt KSH algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui koostatakse detailplaneeringut, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust.

Vabariigi Valitsuse 9.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatamata juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamine.

Otsustaja peab vajalikuks eelhindangu andmine, kuna antud maa-alal planeeritakse elurajoon. Keskkonnamõju peetakse oluliseks, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Töö eesmärgiks on välja selgitada detailplaneeringu elluviimisega kaasnev võimalik keskkonnamõju ja selle ulatus.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja elurajooni sihipärase kasutamise seonduvat täiendavat negatiivset keskkonnamõju, sh ka mõju kaitsealusele loodusobjektile.

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) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega

vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;

6) planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda negatiivset mõju looduskaitse objektidele;

7) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Lähtudes eeltoodust, ei algatata Edise tee 49 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH).

KSH eelhindang on esitatud asjaomastele asutustele (Keskkonnaamet, Maa-amet, Rahandusministeerium, Terviseamet, Päästeamet 05.10.2022 nr 7-1.3/659-33) arvamuse avaldamiseks. Asutused ei esita KSH algatamata jätmise osas vastuväiteid.

Lähtudes detailplaneeringu eesmärgist, koostatud KSH eelhindangust, planeeringuala keskkonnaningimustest ja teadaolevast informatsioonist, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmumist ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Jõhvi Vallavalitsus esitas 29.12.2022 kirjaga nr 7-1.3/659-44 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile heakskiidu saamiseks. Tulenevalt planeerimisseaduse § 138 lõike 4 punktist 2 korraldas heakskiidu andja Jõhvi riigimajas 26.01.2023 detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikult esitatud arvamuste ärakuulamise. Ärakuulamisel osalesid Jõhvi Vallavalitsuse esindajad ning arvamusi esitanud puudutatud isik.

Rahandusministeerium andis oma seisukoha kirjalikele arvamustele 08.02.2023 kirjaga nr 15-3/10235-6. Kuna detailplaneeringus esines puudusi, jättis Rahandusministeerium sama kirjaga detailplaneeringu heaks kiitmata. Rahandusministeerium hinnangul ei ole 11 elamumaa krundi (suuruses 2450 –3110 m²) kavandamine piisavalt põhjendatud, kuna ei järgi üldplaneeringus toodud soovituslikku krundisuurust 5000 m². Samuti leidis Rahandusministeerium, et lähtudes üldplaneeringu seletuskirjas toodust, on väärtuslikel põllumaadel sihtotstarbe muutmine üldplaneeringu muutmine ning kui soovitakse Edise tee 49 kinnistu jagada elamumaa sihtotstarbega kruntideks, tuleb menetleda detailplaneeringut üldplaneeringu põhilahendust muutmata.

Tulenevalt Rahandusministeeriumi kirjast korrigeeriti detailplaneeringu lahendust. Kompromisslahendusena esitatud arvamustega arvestamiseks on suurendanud planeeritavate elamumaa kruntide suuruseid ja vähendanud nende arvu (sh ka elamuühikute arvu). Detailplaneeringu seletuskirja on täiendatud, selgitatud on planeeringulahenduse sobivust käsitletavasse piirkonda.

Korrigeeritud planeeringulahendus esitati 17.11.2023 kooskõlastamiseks Päästeametile, arvamuse avaldamiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile ning puudutatud isikutele.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi maapoliitika ja riigivara osakond on esitanud arvamuse detailplaneeringu lahenduse kohta 18.12.2023 kirjaga nr 14-3/3453-1 ja ruumilise planeerimise osakond 19.12.2023 kirjaga nr 14-3/3453-2.

Päästeamet kooskõlastas detailplaneeringu korrigeeritud lahenduse 18.12.2023 kirjaga nr 7.2-3.3/7576-2.

Puudutatud isik esitas 24.11.2023 kirjaga nr 7-1.3/659-7 detailplaneeringu lahenduse kohta arvamuskirja. Arvamuse esitaja enda varem esitatud arvamustest ei loobunud.

Jõhvi Vallavalitsus esitas 12.02.2024 kirjaga nr 7-1.3/743 korrigeeritud detailplaneeringu materjalid koos viimati esitatud puudutava isiku arvamusega uuesti Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks. Kaaskirjas selgitas Jõhvi Vallavalitsus oma seisukohta, et detailplaneering ja selle eesmärk on kooskõlas Jõhvi valla üldplaneeringuga ning tegemist on üldplaneeringu elluviimisega. Tuginedes sellele, et detailplaneeringuala asub üldplaneeringu pereelamumaa juhtotstarbega piirkonnas. Lisaks on üldplaneeringu joonisel välja toodud, et tegemist on ka põllumaaga, mille boniteet on 40 hindepunkti ja enam. Maakasutuse juhtotstarbed on määratud üldplaneeringu seletuskirja peatükkides 2.1.1 kuni 2.1.10. Elamumaa juhtotstarve jaguneb pereelamumaaks ja korterelamumaaks. Juhtotstarbeta maa alla kuuluvad põhiliselt hajaasustuses olevad põllu ja metsamaad, millele ei ole üldplaneeringuga määratud konkreetset juhtotstarvet. Väärtuslikud põllumaad on toodud välja eraldi alapeatükina 2.1.9.1. ning nende kohta on kehtestatud, et kui juhtotstarbeta maal on soov muuta olemasoleva maatulundusmaa otstarvet ja tegemist on väärtusliku põllumaaga, siis käsitletakse seda üldplaneeringu muutmisenä.

Tulenevalt eelnevast loetakse üldplaneeringu muutmiseks ainult juhtotstarbeta maal oleva väärtusliku põllumaa sihtotstarbe muutmist. Kuivõrd antud juhul asub planeeritav ala üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbega alal, ei ole detailplaneeringu eesmärk, kavandada Edise tee 49 kinnistule elamuid, vastuolus üldplaneeringuga seatud tingimustega.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 18.04.2024 nr 14-3/3453-4 vastuskirjaga andis heakskiidu Jõhvi valla Edise küla Edise tee 49 kinnistu ja lähiala detailplaneeringule.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium asus seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamuse esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on planeerimisseadus §s 126 nõutud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutustega ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahendus kaalutlused põhjendatud, selle koostamine on üldjuhul läbi viidud vastavuses planeerimisseaduses sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

Huvitatud isikuga sõlmiti 01.10.2024 haldusleping detailplaneeringu planeeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamise seotud kulude kandmiseks.

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, planeerimisseaduse § 139 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamissüsteemi seaduse § 33 lg 2 punkti 4 ja ja Jõhvi Vallavolikogu 30. juuni 2020 määruse nr 79 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Jõhvi vallas” § 3 punkti 3, Jõhvi Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e :

1. Kehtestada Jõhvi valla Edise küla Edise tee 49 kinnistu ja lähiala detailplaneering (koostanud: AB Artes Terrae OÜ, töö nr 21010DP1, Tartu 2021-2024).
2. Jõhvi valla Edise küla Edise tee 49 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatata ega koostata.
3. Korraldus jõustub asjaosalistele teatavastegemisest.
4. Käesoleva korralduse peale võib esitada vaide Jõhvi Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud alusel ja korras või esitada kaebus Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud alustel ja korras 30 päeva jooksul alates käesoleva korralduse teadasaamisest või päevast millal asjast huvitatud isik pidi käesolevast korraldusest teada saama.

(allkirjastatud digitaalselt)

Maris Toomel
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Piia Lipp
vallasekretär