

Töö nr **24005045** | 17.01.2025

# Jõhvi valla Jõhvi linna Uus tn 8 kinnistu ja lähiala detailplaneering

## Seletuskiri ja joonised

Tartu 2024

**Jaana Veskimeister** | ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

**Veiko Kärbla** | keskkonnaspetsialist (müra)

**City Inn OÜ** | planeeringu koostamisest huvitatud isik

**Jõhvi Vallavalitsus** | planeeringu koostamise korraldaja



**HENDRIKSON DGE**

[www.dge.ee](http://www.dge.ee)



# Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS .....	5
2.1. Planeeringuala kirjeldus .....	5
2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus .....	6
2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele .....	8
2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused. ....	10
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....	11
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	11
3.2. Krundi hoonestusala.....	11
3.3. Krundi ehitusõigus.....	12
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus .....	12
3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....	13
3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine .....	14
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	14
3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	15
3.7.1.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine.....	15
3.7.1.2. Sademevesi .....	15
3.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus .....	16
3.7.3. Soojavarustus .....	16
3.7.4. Telekommunikatsioonivarustus .....	17
3.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine .....	17
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	18
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine .....	19
3.10.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine .....	19
3.10.2. Jäätmed .....	19
3.10.3. Energiatõhusus.....	19
3.10.4. Radoon .....	20
3.10.5. Insolatsioon .....	20
3.10.6. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet .....	21
3.11. Servituudi seadmise vajadus .....	24
3.12. Planeeringu elluviimine.....	25
3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	25
3.12.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped .....	25

## Joonised, skeemid ja illustratsioonid

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 5 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1 : 500
4. Ruumilised illustratsioonid	



## Seletuskiri

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Jõhvi Vallavalitsuse 28.05.2024 korraldus nr 2513 „Jõhvi valla Jõhvi linna Uus tn 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Uus tn 8 maaüksusele ehitusõigus majutushoone ehitamiseks.

Alusdokumentatsioonina on asjakohases sisus kasutatud:

- „Jõhvi valla üldplaneeringut“ (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18.07.2013 määrusega nr 127);
- „Ida-Viru maakonnaplaneeringut 2030+“ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);
- Tööd „Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine“ (Tallinna Tehnikaülikool, 2015);
- „Jõhvi linna, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala detailplaneering“ (kehtestatud Jõhvi Linnavolikogu 25.11.2010 otsusega nr 79);
- Mürauringut (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 24005024);
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Osaühing Ida-Viru GEO poolt koostatud maa-ala topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 2952-06-24). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringualal kehtib Jõhvi Linnavolikogu 25.11.2010 otsusega nr 79 kehtestatud „Jõhvi linna, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala detailplaneering“. Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks<sup>1</sup>.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

### 2. Olemasolev olukord ja analüüs

#### 2.1. Planeeringuala kirjeldus

Planeeringualaks on maaüksus Uus tn 8 (kt 25301:002:0183, katastriüksuse sihtotstarve ärimaa 100%) pindalaga 1 235 m<sup>2</sup> ja sellega piirneva maaüksuse 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L9 (kt 25301:005:0196, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%) osa. Planeeringuala pindala on kokku 1 720 m<sup>2</sup>.

Uus tn 8 maaüksus on hoonestatud kahekorruselise büroohoonega (EHR kood 102024492, ehitisealune pind 106 m<sup>2</sup>).

---

<sup>1</sup> Detailplaneeringu osaline muutmine läbi uue detailplaneeringu koostamise on võimalik vaadates koosmõjus planeerimisseaduse § 140 lõigetes 2, 7 ja 8 sätestatud. Planeerimisseadus § 140 lg 7 sätestab, et detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Teiseks sätestab planeerimisseadus § 140 lg 8, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 järgi võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Vaadates sätteid omavahelises koosmõjus, tuleb järeldada, et „sama planeeringuala“ tähistab just seda maa-ala osa, mille kohta soovitakse koostada uus detailplaneering. Kui uus detailplaneering kehtestatakse, muutub varasem detailplaneering kattuvosaks kehtetuks. Oluline on, et varem kehtestatud detailplaneeringust kehtima jääv osa oleks endiselt terviklahendusena elluviidav.

Juurdepääs Uus tn 8 maaüksusele on 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L9 maaüksusel asuvalt ca 5,6 m laiuselt kogujateelt. Tegemist on riigimaaga, aga kõnealune kogujatee ei ole riigitee. Nimetatud tee tagab juurdepääsu ka maaüksustele Uus tn 2, 4 ja 6. Tee lõpus puudub überpööramise koht.

Uus tn 8 hoone ümbrus on heakorrastatud, põhjapoolsel alal kasvab kõrghaljastus. Piirdeaed puudub.

Planeeringualasse jääv 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L9 maaüksus on valdavalt haljasala, kus kasvavad ka üksikud puud, osaliselt jääb alale kogujatee.

Planeeringualale ulatub riigitee 10 m kaitsevöönd<sup>2</sup>, ala läbivad ka elektri maakaabelliinid, mille kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole liini.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kultuurimälestisi; alal ei asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti, vääriselupaika, kaitseala ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala.

Planeeringuala asub täielikult Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevevälja (maavarade registri registrikaardi nr 6) passiivse tarbevaru 16 plokil). Kaevandamislubasid planeeringuala piirkonnas välja antud ei ole. Tallinna Tehnikaülikoolis 2015 tehtud töö „Põlevkivi altkaevandatud alade planšettide digitaliseerimine ja stabiilsushinnangu andmine“ kohaselt ei jää planeeringuala altkaevandatud alale.

Kuna Uus tn 8 maaüksus on hoonestatud, on olemas side- ja elektriühendus ning liitumine ühisveevõrgiga. Kanalisatsioonilahenduseks on kogumismahuti, kuid võimalik on liituda ühiskanalisatsiooniga. Kütteks on kaugküte.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

## 2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala jääb Jõhvi linna keskusesse Uus tänava (munitsipaaltänav) ja põhimaantee nr 3 Jõhvi--Tartu-Valga maantee (riigitee, linnas Rakvere tänav) vahelisele alale. Keskusele omaselt on mõjuala hoonestus mitmekesine – piirkonda on koondunud nii ärid, ühiskondlikud hooned kui elamine. Lisaks erinevate teenuste lähedusele on mõistlikul (kuni 15 minutilise jalutuskäigu) kaugusel ka ühistranspordi peatused (bussipeatused ja rongipeatus) ning tänu Jõhvi-Tartu-Valga maanteele on tagatud head ühendused linna sisenevate ja väljuvate suundadega. Samuti on läheduses mitmed suuremad parklad, mis aitavad majutushoonet teenindada. Seetõttu on majutushoone rajamine antud asukohta sobiv. Majutusasutuste rohkust Jõhvi linnas ei ole – lähim hotell on planeeringualast ligi paarsada meetrit põhjasuunda teisele poole põhimaanteed jääv Hotell Wironia, teised lähimad majutusasutused jäävad planeeringualast juba kaugemale Kaare ja Põllu tänavale (umbes kilomeetri kaugusele), lisaks on mõned majutuseks välja renditavad korterid.

Jõhvi-Tartu-Valga maantee lähedus on turismi ja majutuse seisukohalt soodne, teisalt on tegemist olulise müraallikaga. Mürahinnang on esitatud eraldi töös „Jõhvi linnas, Uus tn 8 maaüksuse mürauring“ (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 24005024) ja kokkuvõtte peatükis 3.10.6.

Planeeringuala naabermaaüksuste hoonestus Uus tänava ääres on väikesemahuline (ehitisealune pind kuni 250 m<sup>2</sup>, hooned kahekorruselised). Ehitusjoon ei ole ühtlane, aga hooned asuvad tänava ääres sellest keskmiselt 2 m kaugusel. Katusetüübina esineb viil- ja kelpkatust.

Planeeringualast teisele poole Uus tänavat jääb Jõhvi raekoda, milles asub vallavalitsus ja toimub kultuuri- ning seltsitegevus. Hoone on kolmekorruseline ja 1001 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga.

---

<sup>2</sup> Alus: ehitusseadustik § 92 lg 3 ja § 71 lg 3

Planeeringualal kehtib 2010. aastal kehtestatud „Jõhvi-Tartu-Valga maanteeel asuva Jõhvi liiklussõlme maa-ala ja selle lähiala detailplaneering“, mille koostamise põhieesmärk oli Jõhvi linna läbivate põhi- ja tugimaanteed ja olemasolevate linnatänavate vaheliste ühendustänavate kindlaksmääramine ja tervikliku liikluskorralduse lahenduse jaoks vajaliku maa-ala kruntideks jaotamine. Peale selle oli eesmärkideks ka maakasutuse sihtotstarbe määramine, ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine, kruntidele juurdepääsude, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine, servituutide vajaduse ja ulatuse määramine, sundvõõrandamise vajaduse määramine.

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Uus tänava äärsel hoonestuse osas (maaüksused Uus tn 2, 4, 6 ja 8), kuhu jääb ka Uus tn 8 maaüksus, planeeritud kaubandus-, tootlustus- ja teenindushooned ehitisealuse pinnaga kuni 400 m<sup>2</sup> (ehitisealused pinnad on kehtivas planeeringus antud olemasolevate hoonete alusel, mistõttu on planeeritud täisehitus erinev jäädes vahemikku 18% - 37%); korruselisus on kavandatud kuni kaks maapealset ja kuni üks maa-alune, kõrgus kuni 10 m. Uus tn 8 maaüksuse osas (planeeringus pos 51) näeb kehtiv detailplaneering ette ehitisealuse pinna 225 m<sup>2</sup> (täisehitus 18%). Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku olemasolevat kehtivat detailplaneeringut muuta hoonestusala suuruse ja ehitisealuse pinna osas (suurendada ehitisealust pinda 460 m<sup>2</sup>-ni, st 37%ni). Ülejäänud osas jäävad kehtima detailplaneeringu lahenduse põhimõtted ja tagatud on planeeringu terviklahenduse elluviimine.

Nii Uus tänava sõidutee kui 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L9 maaüksusele jääv kogujatee on kahesuunaline ja asfaltkattega, Uus tänava ääres on planeeringuala poolisel küljel kõnnitee kuni Uus tn 8 hooneni.

Planeeringuala koos mõjualaga on nähtav skeemil 1 ja vaadeldav ka joonisel nr 1.



**Skeem 1.** Vaade planeeringuala mõjualale lääne poolt. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase kontuuriga. Maa-ameti fotoladu. Pildistuse aeg: 2023-05-06.

Planeeringuala mõjualas ei esine loodusvarasid ega asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti, vääriselupaika, kaitseala ja Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala.

Lähimatest loodusväärtustest asub planeeringualast ligikaudu 200 m kaugusel kagusuunas Jõhvi linna park ja allee (KLO1200574). Lähimad kultuuriväärtused jäävad planeeringualast u 160 m - 400 m kaugusele kirde- ja põhjasuunda ning nendeks on: administratiivhoone Jõhvis Keskväljaku 1, 1954



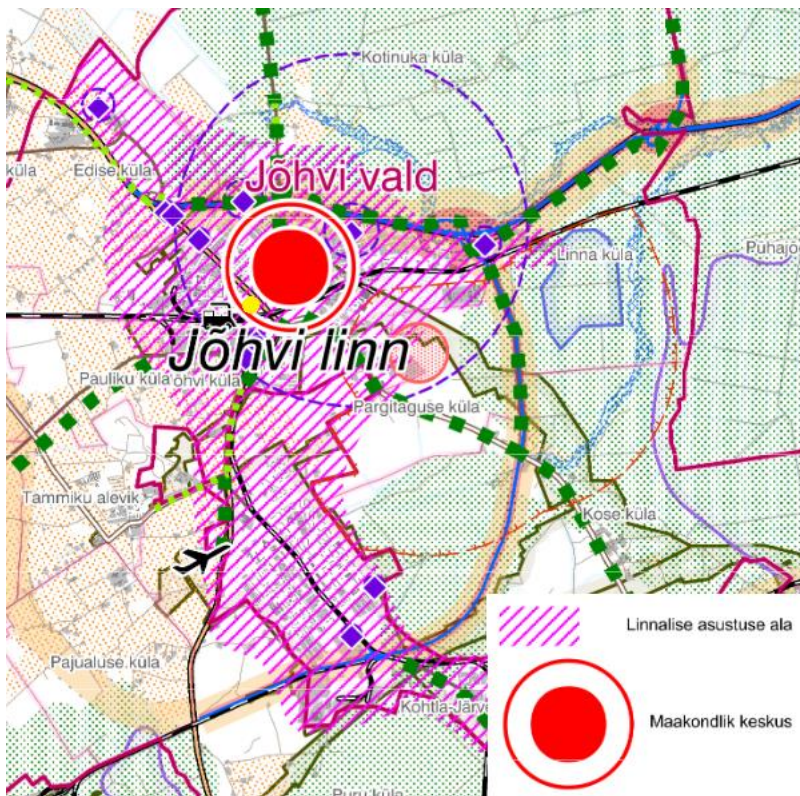
(reg nr 13867); Jõhvi kirik vallikraaviga, 14.-16. saj. (reg nr 13866); Vabadussõja mälestussammas (27095) ja Elamu Jõhvis Rakvere t. 15, 20. saj. (13868) (vt joonis nr 1).

### 2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on „*Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+*“ (2016) ja „*Jõhvi valla üldplaneering*“ (2013). Kehtiv üldplaneering on kehtestatud enne maakonnaplaneeringu kehtestamist. Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele ja selle peamiseks eesmärgiks on sisendi andmine kohaliku tasandi ruumilise arengu kavandamiseks, tuues tasakaalustatud arengu kontekstis välja olulised riikliku tasandi vajadused. Jõhvi valla uus üldplaneering on koostamisel (algatatud Jõhvi Vallavolikogu 21.04.2022 otsusega nr 57). Uus üldplaneering on läbinud ideekorje, kuid lahendust veel valminud ei ole. Seepärast hinnatakse käesoleva detailplaneeringu eesmärgi vastavust lisaks kehtivale „*Jõhvi valla üldplaneeringule*“ ka maakonnaplaneeringule.

Kehtivate strateegiliste planeerimisdokumentide (maakonnaplaneering ja üldplaneering) põhimõtted ja detailplaneeringu koostamise eesmärgi vastavus neile on välja toodud allpool.

„**Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+**“ kohaselt jääb planeeringuala **linnalise asustusega** alale. Jõhvi linn on ühtlasi ka maakondlik keskus (vt skeem 2).



**Skeem 2.** Väljavõte maakonnaplaneeringu kaardist „Asustuse suunamine“. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud kollase ovaaliga.

Linnalise asustuse alad on maakonnaplaneeringus määratletud eesmärgiga luua kompaktsed linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt ja suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad. Tegemist on eelisarendatavate aladega. Linnalise asustusega ala on koondunud maakondliku keskuse ümber, milleks käesoleval juhul on Jõhvi linn.

Linnalise asustuse alad hõlmavad nii elamualasid, tootmisalasid, äripiirkondi kui ka tihedale asustusele omaseid puhkealasid. Asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, eelistatakse tühjade maa-alade ja tühjalt seisvate hoonete kasutusele võtmist.

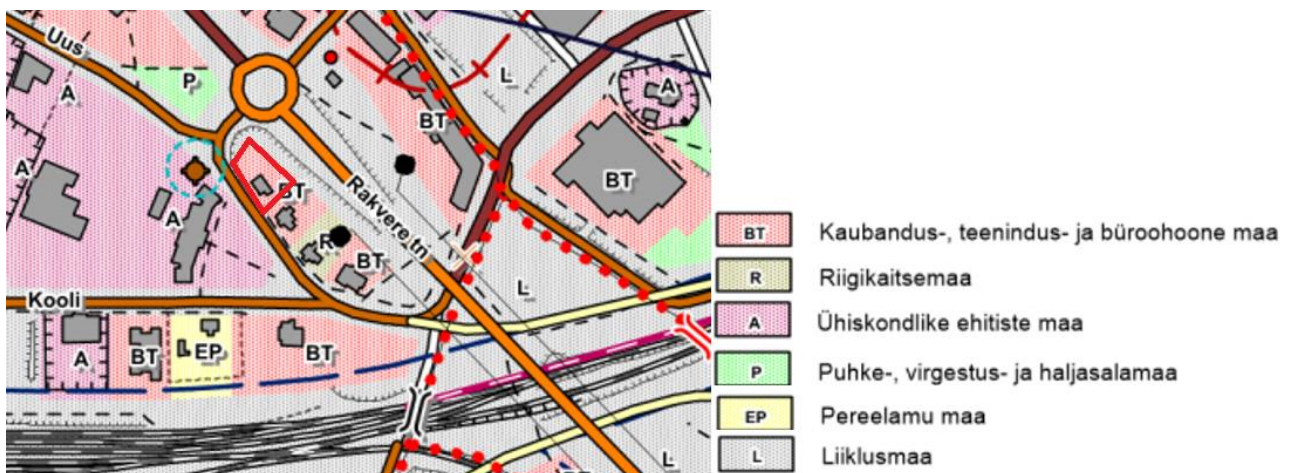


Maakondlik keskus on maakonnaplaneeringu kohaselt linn, kuhu on koondunud töökohad ja haridusasutused, regionaalsed avaliku sektori pakutavad teenused ja mitmekülgset erasektori pakutavad teenused. See on keskus, kuhu inimesed igapäevaselt, eelkõige töö- ja haridusalaselt, liiguvad. Maakondlik keskus peab tagama regionaalsete teenuste pakkumise, mis on suunatud kogu maakonna elanike teenindamiseks.

Maakonnaplaneeringu kohaselt on majanduskeskkonna arengusuundadeks suurettevõtluse kõrval väike- ja keskmise suurusega ettevõtluse arendamine; ettevõtluse loovamaks, teadusmahukamaks ja mitmekesisemaks muutumine, muuhulgas loomemajanduse ja turismisektori arendamine.

Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas maakonnaplaneeringu põhimõtetega – linnalises keskkonnas kavandatakse varasemalt hoonestatud asukohas majutusasutust. Uus kaasaegne hotell aitab tagada turismivaldkonna elujõulisust Jõhvi linnas ja Ida-Virumaa piirkonnas.

**„Jõhvi valla üldplaneeringu“** kohaselt jääb planeeringuala kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maale (BT) (vt skeem 3).



**Skeem 3.** Väljavõte „Jõhvi valla üldplaneeringu“ kaardist 2. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa all on üldplaneeringus mõeldud eelkõige kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maad, majutushoone maad ning kontori- ja büroohoone maad. Siia alla kuuluvad ka neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud alad.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal on lubatud maa-ala teenindavad kõrvalsihtotstarbed kuni 30% ulatuses.

Krundi pindalast vähemalt 20% peab moodustama haljasala.

Korruselisus planeeringuala piirkonnas on lubatud kuni 5 (kõrgus kuni 18 m).

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alal on Jõhvi Vallavalitsusel õigus nõuda planeerimisalase arhitektuurikonkursi korraldamist kolme ja enama korrusega hoonetele. Planeeringu koostamise käigus on loobutud arhitektuurikonkursi nõudest, kuna kavandatav maht on väike. Küll tuleb kavandatava hoone eskiis kooskõlastada vallaarhitektiga, sh tuleb hoone välisilme kohta esitada kaks erinevat lahendust koos mahulise visuaaliga.

Üldplaneeringuga on ärimaa kruntidel suurusega kuni 2 000 m<sup>2</sup> täisehitus lubatud kuni 60%.

Planeeringu koostamisel on arvestatud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maale sätestatud põhimõtteid.

Üldiste ehitustingimuste ja põhimõtetena näeb üldplaneering ette järgmist (välja toodud asjakohased):

- ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi;
- ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, kõrge arhitektuurse tasemega ning linna ja vallaruumi rikastav, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
- hooned ja rajatised tuleb projekteerida terviklikult koos hoonetevahelise ruumi, haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega;
- parkimine tuleb lahendada omal krundil;
- ehitis tuleb planeerida ja projekteerida nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks;
- ehitise kõik väljaulatuvad osad peavad paiknema kinnisasja (krundi) piires, millel ehitis asub, välja arvatud juhul, kui kinnisasja kasuks on seatud piiriülest ehitamist lubav asjaõigus või kui naaberkinnisasja omanik peab piiriülest ehitamist vastavalt asjaõigusseadusele lubama;
- ehitise (v.a maa-aluse tehnorajatise) minimaalne kaugus naaberkrundi piirist peab üldjuhul olema vähemalt pool hoone piiripoolse osa kõrgusest (kuid mitte vähem kui 4 m), kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud Päästkeskus või kui detailplaneering ei näe ette teisiti;
- tänava ja muu avaliku maa-ala äärsed piirded peavad järgima piirkonnale iseloomulikku lahendust ja valdavat kõrgust. Kruntide vahelised piirded ehitatakse naabrite omavahelisel kokkuleppel;
- kõrghaljastus peab üldjuhul paiknema naaberkrundi lõunapoolsest piirist või piiriehitisest vähemalt täiskasvanud puu poole kõrguse kaugusel, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti;
- ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada nõuetele vastavaid ja vallakeskkonda sobivaid materjale, vältides imiteerivate materjalide kasutamist (nt katusekiviprofiili mustriaga profiilplekk, hoone välisvoodrilaua plastimitatsioon jms);
- profileeritud pleki kasutamine elamute, ärihoonete ja sotsiaalobjektide seinte välisviimistluse põhimaterjalina on keelatud;
- maaüksuse pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 3 m ja võrreldes naabermaaüksusega kõrgemale kui 0,5 m tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabrite vahel kooskõlastada enne vallavalitsuselt kirjaliku nõusoleku küsimist.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud üldplaneeringus määratud üldiste ehitustingimuste ja põhimõtetega. Kaalutlused ja põhjendused on välja toodud ptk-s 2.4.

#### **2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.**

Ruumilise arengu eesmärgiks on anda lahendus, mille maakasutus ja ehitustingimused oleksid piirkonda sobivad, kooskõlas üld- ja maakonnaplaneeringu üldiste põhimõtetega.

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsi järeldused põhinevad ptk-s 2.1 ja 2.2 (planeeringuala ja selle mõjuala kirjeldus) ning ptk-s 2.3 (vastavus liigilt üldisemale planeeringule) toodud infole.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on majutusasutuse ehitamine, kuid võimaldatakse ka teisi üldplaneeringuga lubatud ja piirkonda sobivaid tegevusi. Planeeritud sihtotstarbed on üldplaneeringuga kooskõlas, lahendus järgib maakonnaplaneeringus toodud põhimõtteid. Lahenduse koostamisel järgitakse üldplaneeringus seatud tingimusi ja põhimõtteid.

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud allpool toodud põhjendustest ja kaalutlustest:

- Hoone on kavandatud Uus tänava äärde jätkamaks välja kujunenud hoonestuslaadi.
- Planeeringuga kavandatav kõrgus on määratud möjupiirkonna hoonestust ja kehtiva detailplaneeringu põhimõtteid arvestavalt ning on piiratud 10 m peale.
- Ehitisealune pind on kavandatud arvestades Uus tänava äärse hoonestuse täisehitust. Kuigi üldplaneering võimaldab täisehitust kuni 60%, on planeeritud täisehitus 37% (olemasolevate naabermaaüksuste täisehitus jääb vahemikku 18% - 37%).
- Haljasalaks on määratud vähemalt 20% krundi pindalast;
- Kuigi planeeringu koostamise eesmärgiks on majutushoone ehitamine, on lubatud ka teised ärimaa funktsiooni alla jäävad sihtotstarbed, et võimaldada planeeringu paindlikum elluviimine (juhuks, kui maaomaniku plaanides peaks toimuma muutuseid);
- Kuna kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal on lubatud maa-ala teenindavad kõrvalsihtotstarbed kuni 30% ulatuses, on lisaks planeeritud sihtotstarvetele lubatud ka võimalikud teised sihtotstarbed (kuni 30%), kui need sobivad planeeritud lahenduse põhimõtetega ja piirkonda;
- Juurdepääs on kavandatud olemasolevalt kogujateelt, et säiliks Uus tänava liikluskorraldus.
- Ette on nähtud kogujatee pikendamine kogu Uus tn 8 maaüksuse ulatuses, et võimaldada seni puuduv ümberpööramise koht. Uus tn 8 maaüksusele jääv ümberpööramise koht on planeeritud kogujatee osaks ja seetõttu on ette nähtud servituudi seadmise vajadus Jõhvi Vallavalitsuse kasuks kohalikule omavalitsusele seatud ülesannete täitmiseks (turvalisema liikluskorralduse kavandamiseks).
- Krundi piirdeaia rajamise keelamine, et säiliks piirkonnale iseloomulik vabakujuline lahendus.

### 3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

#### 3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud krunt on moodustatud olemasoleva katastriüksuse alusel ja detailplaneeringu lahendusega Uus tn 8 maaüksuse piire ei muudeta ning säilib maakatastrisse kantud pindala 1 235 m<sup>2</sup>.

#### 3.2. Krundi hoonestusala

Hoonestusala (krundi osad, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse ja võimalikud rajatised) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades Uus tänava poolset ehitusjoont. Hoonestusala on näidatud terviklikult, sh ka elektri kaablite asukohas. Maksimaalselt suur hoonestusala võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja kuju selliselt, et:

- ehitist oleks võimalik projekteerida nii, et oleks tagatud vaba juurdepääs selle ning teiste vahetus naabruses asuvate ehitiste remondiks, hoolduseks ja tulekahjude ning muude avariide ja õnnetuste likvideerimiseks;
- ehitise kõik väljaulatuvad osad jääksid krundi ja hoonestusala piiresse.
- võimaldada võimalike rajatiste kavandamine.

Hoonestusala hõlmab kõiki hoone lahutamatu osi nagu katuseräästas, välistrepid, vihmaveerennid jms.

Elektri kaablite peale ja kaitsevööndisse ehitamine ei ole lubatud.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

### 3.3. Krundi ehitusõigus

Planeeritud krundi ehitusõigus on toodud tabelina joonisel nr 3.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Uus tn 8 maaüksusel ette ühe ärihoone ehitamine.

Ehitusloakohustusest väikehoonete (ehitisealune pind alla 20 m<sup>2</sup>, kõrgus alla 5 m) ja eraldiseisvate rajatiste ehitamine on keelatud. Ehitusloakohustusest rajatised (nt terrass) on lubatud tingimusel, et sellised rajatised peavad jääma hoonestusalasse ja kujutama koos hoonega ühtset arhitektuurset lahendust.

Uus tn 8 maaüksuse planeeritud kasutamise sihtotstarbed<sup>3</sup> on majutushoone maa (ÄM), kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), kontori- ja büroohoone maa (ÄB) 70%-100%. Neile vastav katastriüksuse sihtotstarve<sup>4</sup> on ärimaa 70%-100%. Kuni 30% ulatuses on lubatud maa-ala teenindavad kõrvalsihtotstarbed, kui need sobivad piirkonda ja planeeritud põhimõtetega.

Ehitusõigusega lubatud hoone ja võimalikud rajatised tuleb projekteerida hoonestusala piirides.

### 3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs Uus tn 8 maaüksusele on planeeritud 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L9 maaüksusel asuvalt pikendatavalt kogujateelt. Juurdepääsu asukoht täpsustatakse projekteerimisel lähtuvalt projekti terviklahendusest (hoonestus, parkla, võimalikud rajatised, haljastus jmt).

Olemasolev kogujatee 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L9 maaüksusel on planeeritud pikendada kuni Uus tn 8 maaüksuse põhjaosani, et kavandada Uus tn 8 maaüksuse siseselt planeeritud hoone põhjaküljele ümberpööramise võimalus. Kogujatee pikendus ja ümberpööramise ala on planeeritud avaliku kasutusega.

Uus tänava äärne kõnnitee on osaliselt planeeritud ümber ehitada selliselt, et avalikku tänavaruumi jääv kõnnitee ehitatakse välja kuni hoone tänavapoolse sissepääsuni ja ühendatakse maaüksuse sisese kõnniteega. Planeeritud hoone sissepääsust edasi kõnniteed Uus tänava äärde ei kavandata.

Sõidukite parkimine Uus tn 8 maaüksusel tuleb lahendada selle siseselt. Vastavalt *Linnatänavate* standardile on normikohane parkimiskohtade arv 5 (2x440/180<sup>5</sup>), planeeritud illustratiivse lahenduse alusel on planeeritud parkimiskohti 7. Lisaks sõidukite parkimisele tuleb ette näha parkimiskohad jalgratastele vastavalt *Linnatänavate* standardile. Kohtade arvu võib arvestada kokku hoone mahus ja maaüksusel avatult või varjualuse all olevatega.

Elektriautode laadimistaristu kavandamine ja vajadus tuleb ette näha vastavalt ehitusseadustikule.

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Planeeritud maaüksuse sisesed teed tuleb siduda omavahel ning avalike jalg- ja sõiduteedega.

Sõidutee, sh parkimisala ja jalakäijate liikumisteed kavandada soovitatavalt eristatavad, nt erinevad sillutiskivid ja/või katendi toonid. Parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga vmt sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Võimalikud asfaltkattega teed või teesad peavad olema minimaalses vajalikus ulatuses (kuumasaarte tekkimise oht, sademevee hulga suurenemine).

<sup>3</sup> Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

<sup>4</sup> Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> lg 2

<sup>5</sup> Parkimisnorm „hotell“ keskuse klassis II-IV (1/180)

Avalikelt juurdepääsuteedelt hooneni ja vajadusel ümber hoone peab olema tagatud operatiivsõidukite ligipääs.

Planeeritud juurdepääsude ja parkimise lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Joonisel näidatud lahendust on projekteerimise käigus lubatud muuta/täpsustada.

Planeeringualale ulatub osaliselt riigite 10 m kaitsevöönd (EhS § 92 lg 3 ja § 71 lg 3). Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Tee 10 m kaitsevööndisse ehitusloakohustuslikke ehitisi kavandatud ei ole.

### **3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused**

Planeeringualale kavandatud hoone ja võimalikud rajatised peavad olema:

- projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi;
- teostuselt heatasemelised, kõrge arhitektuurse tasemega ja linnaruumi rikastavad ning sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda.

Hoone ja võimalikud rajatised tuleb projekteerida terviklikult koos hoonevahelise ruumi, haljastuse, teede jm ruumielementidega. Evakuatsioonitrepid jmt hoone osad tuleb kavandada hoone mahus.

Hoonestuse välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, satelliitantennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ega häiriks hotelli küllastajaid ja naabermaaüksuse tegevust. Seadmete eelistatud asupaik on maapind.

Võimaliku led-ekraani (välireklaami) asukoht kavandada ristmikust eemale arvestades liiklusseaduse nõudeid. Sobiv asukoht on hoone kirdepoolsel fassaadil (krundi keskel).

Hotelli majandusõu (teenindusõu ja prügimajandus) kavandada maaüksuse varjulisemasse külge (põhja- idapoolsele küljele); õue-/puhkeala päikeselisemasse osasse.

Hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama naaberhoonetega (sobima piirkonda). Hoone arhitektuurne lahendus tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga eskiisi staadiumis, sh tuleb hoone välisilme kohta esitada kaks erinevat lahendust koos mahulise visuaaliga.

Hoone ehitamisel tuleb kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetodeid. Hoonestuse rajamisel tuleb pidada silmas nii otseseid kui kaudseid energiatõhususe lahendusi ning taastuvenergia rakendamise potentsiaali, sh passiivset päikeseenergia kasutamist. Seetõttu on projekteerimisel lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad).

#### ***Hoone peamised arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:***

- Korruselisus: kuni kolm maapealset korrust (kolme korruse puhul üks korrus lubatud ainult n-ö soklikorrusena) ja kuni üks maa-alune korrus;
- Katusetüüp: põhimahul viil-, kelp või lamekatus; rajatistel vaba;
- Katusekalded: põhimahul 0-35 kraadi;
- Välisviimistlusmaterjalid: ajas kestvad kvaliteetmaterjalid, näiteks klaas, puit, kivi, betoon, krohv (ka kombineeritult); keelatud on fassaadide katmine pleki ja plastikust valmistatud naturaalseid materjale imiteerivate toodetega; eelistada tuleb kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ning kergesti hooldatavaid ehitusmaterjale;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, aga hoone orienteerida Uus tänava äärde;

- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades vajadusega pääseda hoonesse ka otse tänava tasapinnalt (ratastoolis liikujad, lapsevankriga jmt).

### 3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal kasvav haljastus on lubatud likvideerida, kuid soovitatav on maksimaalselt säilitada terved ja elujõulised olemasolevad puud, kui nende asukoht on sobiv. Olemasolevad puud annavad võrreldes istutatava haljastusega kohese roheefekti.

Arvestades kliimamuutustega - temperatuuri tõus, kuumalainete esinemise ja intensiivsuse suurenemine ning muutused sademete režiimis (talveperioodil suurem tõenäosus tugevatele sadudele (pigem vihma kui lumena), valing- ja paduvihmade esinemise sageduse tõus) - tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ja anda võimalus sademevee hajutamiseks (sh sademevee lahenduste kavandamiseks maastikukujunduse kaudu); samuti on soovitatav projekteerimise käigus näha ette asukohad varju andvale kõrghaljastusele (arvestada hoonestuse ja tehnovõrkude kavandamisel koosmõjus väliruumi kujundamisega).

Hoonete ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud.

Haljastus- ja kujunduslahenduseks tuleb anda ehitusprojekti koosseisus. Haljasalad tuleb rajada koos hoone rajamisega (vajadusel etappide kaupa).

Vähemalt 20% Uus tn 8 maaüksuse pindalast peab olema haljasala. Joonisel nr 3 kajastatud indikatiivse lahenduse alusel on haljasala osakaal 23%. Haljaspinnad näha ette mitmerindelise, kavandades sh nii heitlehiseid- kui okastaimi.

Planeeringualasse jäävale riigitee alusele maale (katastritunnus 25301:005:0196) ei ole täiendava haljastuse istutamine lubatud.

Sõidukite parkimisalade ja kergliikluseks mõeldud pindade rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sademevee läbilaskevõime, keelatud on parkimisala katta asfaltiga.

Parkimisalad tuleb võimalusel haljastusega liigendada (puud-põõsad) või peavad parkimisalad piirnema haljasaladega, kus kasvavad ka puud-põõsad.

Uus tn 8 maaüksusel on piirete rajamine keelatud, sh on keelatud ka tõkkepuude kasutamine.

Parkimisala ja kogujatee ümbruse haljastamisel tuleb arvestada, et istutusala ei kattuks lumeladustusaladega. Lumeladustusalade konkreetne asukoht oleneb täpsustatud parklahendusest ja selgub projekteerimise käigus.

Uus tn 8 maaüksuse maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei ole kavandatud. Maapinda on lubatud vajadusel muuta ulatuses, mis on vajalik sademevee lahendamiseks (et naaberaladelt ei valguks sademevesi planeeringuala maaüksusele ja vastupidi. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt uushoonestuse ja parkla/tee asukohast. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada, et sademevesi ei valguks naabermaaüksusele ja teede alale.

### 3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoone asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel on lubatud planeeritud liitumis-/ühenduspunkti asukohti muuta, kui need on põhjendatud ja kooskõlastatud võrguvaldaja ning kohaliku omavalitsusega.



Projekteerimisel arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui maaüksusele) asukohtade ja haljastusega.

### 3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahendus on antud vastavalt OÜ Järve Biopuhastus 16.07.2024 e-kirjale nr 2-1.2024/1938-3.

#### 3.7.1.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Uus tn 8 maaüksus on olemasolevalt ühendatud ühisveevärgiga olemasolevas liitumispunktis asukoha koordinaatidega L-EST97 süsteemis: X=6584811,89; Y=693909,74. Liitumispunktiks ühisveevärgiga on olemasolev maakraan DN25/32.

Olemasoleva büroohoone ümberehitamisel hotellihooneks ja olemasoleva tarbimiskoha veetorustiku rekonstrueerimisel tuleb uue veemõõdukõrre asukoht, vajalikud veevarustuse vooluhulgad (l/s, m<sup>3</sup>/h, m<sup>3</sup>/d), veekasutajate arv esitada tarbimiskoha veevärgi rekonstrueerimise projektis ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

Olemasolevalt on liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga olemas kanalisatsioonikaev De200/160 asukoha koordinaatidega L-EST97 süsteemis: X=6584830,86; Y=693898,26 (asub Uus tn 8 maaüksusel). Planeeringulahendusega kavandatakse olemasolev liitumiskaev tõsta ümber Uus tänav L1 maaüksusele, et kõnealune kaev jääks Uus tn 8 maaüksuse piirist ca 1 m kaugusele.

Ühiskanalisatsiooniga liitumise soovi korral peab Uus tn 8 maaüksuse omanik taotlema OÜ-lt Järve Biopuhastus liitumistingimused ning esitama maaüksuse kanalisatsiooni liitumisprojekti (ÜVK seaduse ja Jõhvi valla ÜVK liitumise eeskirja kohaselt). Olemasoleva liitumiskaevu ümbertõstmise lahendus tuleb esitada maaüksuse reoveekanaliseerimise liitumisprojektis ning kooskõlastada OÜ-ga Järve Biopuhastus.

#### 3.7.1.2. Sademevesi

Ühissademevee kanalisatsioon paikneb Uus tänaval, millega on võimalik liituda. Liitumispunktiks on kaev nr SK 14.

Enne ühissüsteemi suunamist tuleb sademeveest maksimaalselt vabaneda esmalt selle tekke kohas (maaüksuse siseselt) maastikukujundamise kaudu (immutada maaüksuse siseselt seal paiknevatel murukattega aladel, immutada kasutades nt imbkärgede süsteemi, kõvakattega aladelt kokku kogutud ja vajadusel puhastatud vesi suunata rohealadele, kujundatud vihmaaeda, viibetiiki, imbkraavi vm) ja/või viibemahutit kasutades. Nimetatud põhimõtete kasutamine toetab ka kliimamuutustega arvestamisega seonduvaid aspekte.

Eelkõige valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks tuleb:

- Näha ette meetmed sademevee äravoolu aeglustamiseks selle tekkekohas ja juhtida sealt edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga;
- Kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid (muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis);
- Hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademevee mahutisse ja taaskasutada.

Sademe- ja võimaliku drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimise torustikku ning naabermaaüksustele, sh teede alale on keelatud. Riigitee kaitsevööndis on keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

### 3.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 478799 (väljastatud 21.08.2024, kehtivad kuni 21.08.2026) ja hilisemale suhtlusele (sh sõlmitud liitumisleping nr 479824).

Olemasolevalt on Uus tn 8 maaüksusel elektriliitumine olemas, peakaitse suurus on 100A. Peakaitse suurendamisel üle 100A tuleb Jõhvi Nr 3:(Jõhvi) alajaamast (asukoht vt joonisel nr 1) näha ette eraldi fiider toiteliinina 0,4 kV maakaabelliin.

Uue hoone ehitamisega seoses tuleb eeldatavalt ümbet tõsta olemasolev elektrikilp (sh ka siis, kui säilib olemasolev toitekaabellin) või rajada uus. Elektrivõrgu ümberehitus ja kilbi uus asukoht määratakse projektis. Kilbi asukoha määramisel tuleb arvestada, et see peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektideni (hoone, rajatis vm, mida soovitakse elektriga varustada) tuleb ette näha maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana, sh ka alajaamast planeeringualani kulgevale kaabli trassile (vt ka ptk 3.11).

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Uue maakaabelliini rajamise korral Jõhvi nr 3:(Jõhvi) alajaamast tuleb see riigitee alusel maa-alal kavandada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „*Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel*“ toodud põhimõtetest.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu lahendusest tingitud olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

#### Välisvalgustus

Planeeringuala välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimise staadiumis. Valgustus peab tagama sotsiaalse kontrolli loomise ja turvalise väliruumi.

Hotelli jalutus- ja juurdepääsuteed peavad olema pimedal ajal valgustatud.

Öisel ajal reguleerida valgustuse kasutamine (nt hoone fassaadil, parklas kasutatav valgustus) minimaalsele võimsusele. Vältida valgusreostust. Projekteerimisel lähtuda energiasäästlikest lahendustest. Soovitav on kasutada sooja ja ülevalt alla suunatud valgustust.

### 3.7.3. Soojavarustus

Jõhvi linn on kehtiva üldplaneeringu alusel määratud tervikuna kaugküttepiirkonnaks ja soojavarustusena on kaugküte.

Soojavarustuse lahendamisel on aluseks Gren Viru AS tehnilised tingimused 07J-24/3 (koostatud 03.07.2024, kehtivad kuni 31.07.2025).

Uus tn 8 maaüksusel on olemas soojusvõrguga liitumine (soojusvõrgu liitumise punktiks on olemasolev kaugkütte torustik). Uus maksimaalne soojuskoormus täpsustatakse projekteerimisel.

Soojuskandja liigiks on vesi. Ühendusskeem: sõltumatu (soojussõlm soojusvahetiga). Soojushulga reguleerimise skeem: tsentraalne ja kohalik kvantitatiivne-kvalitatiivne reguleerimine (automaatika on kohustuslik).

Soojuskandja parameetrid liitumispunktis:

- toitvas torus  $P = 6.5 \text{ Bar}$ ,  $T_{\text{talv}} = 120^{\circ}\text{C}$ ,  $T_{\text{suvi}} = 70^{\circ}\text{C}$
- tagastuvas torus  $P = 4.5 \text{ Bar}$ ,  $T_{\text{talv}} = 66^{\circ}\text{C}$ ,  $T_{\text{suvi}} = 45^{\circ}\text{C}$
- Pkatsetus = 16 Bar

Soojussõlme/mõõtesõlme projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused Gren Viru AS AS-st (info.viru@gren.com).

Soojussõlme/mõõtesõlme projekteerimisel juhinduda Eesti Jõujaamade ja Kaugkütte Ühingu (EJKÜ) soovistest "*Soojussõlmed. Juhised ja eeskirjad*" (täiendatud trükk) märts 2019. Sekundaarkontuuri täitmine toimub veevõrguga ainult. Mõõtesõlm (soojusarvesti) peab olema soojustrassi sisendi lähedal. Transiitsoojatorud ei ole lubatud.

Soojusarvesti tüüp „Multical“ koos lisaseadmetega, mis tagab arvesti näitude kauglugemise, tarnib ning paigaldab Gren Viru AS (paigaldatakse toitvas torus). Soojusarvesti nominaalkulu tuleb täpsustada soojuskoormuste põhjal. On vaja tagada elektriliitumine 220V soojusarvesti kauglugemiseks, elektrikulu kompenseerib Gren Viru AS.

Liitumispunktist hoone soojasõlmeni projekteerib ja ehitab välja Gren Viru AS. Enne projekteerimistöödega alustamist sõlmivad liituja ja Gren Viru AS liitumislepingu, milles lepatakse kokku liitumistasu maksumus, selle tasumise kord, liitumise väljaehitamise tähtaeg jm tingimused.

Liitumistööd teostatakse üldjuhul küttevälisel perioodil ajavahemikus 01.05-30.09. Kütteperioodil on võimalik erandkorras kaugküttega liituda, kuid konkreetne aeg sõltub ilmastikuoludest ja muudest tehnilistest tingimustest, mis võivad mõjutada teiste klientide varustatust soojusenergiaga.

Soojusseadmete vaheline teeninduspiir määratakse piiritlusaktis.

Enne tarbimise alustamist, peab hoonete omanik (liituja) sõlmima võrguettevõtjaga ostu-müügi leping (info.viru@gren.com, tel. 512 5757). Enne lepingu sõlmimist peab objekti omanik esitama kinnituse hoonesisese tarbijapaigaldise nõuetekohaselt läbitud survekontrolli ja ülevaatuse kohta.

Juhul, kui muutub liitumistaotluses esitatud soojuskoormus või projekteerimise käigus muutub hoone soojasõlme asukoht, võib muutuda ka soojustrassiga liitumise punkt ja sellega seoses ka liitumistasu arvestus.

Soojusenergia andmine suveperioodil võidakse ajutiselt katkestada seoses soojustrassi hooldustöödega.

Tarbijat kohustub kasutama 5 aasta jooksul alates soojusenergia müügilepingu sõlmimisest kaugkütet peamise kütteallikana ning reservkütet kasutatakse juhul, kui võrguettevõtja ei suuda soojusenergiat tagada.

### 3.7.4. Telekommunikatsioonivarustus

Maaüksusel on olemas sideliitumine. Uue hoone ehitamisega tuleb olemasolev sidekaabel ümber ehitada. Projekteerimiseks võtta tehnilise tingimused ja anda lahendus projekti koostamise käigus.

## 3.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt tuleohutusnõuetele<sup>6</sup> peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.

<sup>6</sup> Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. TP3-klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 ruutmeetrit ja TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul kuni 800 m<sup>2</sup>, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Planeeritud suurim lubatud ehitisealune pind on 460 m<sup>2</sup>.

Planeeritud hoonetusala on olemasolevale naaberhoonele Uus tn 6 kavandatud normikohasest vahekaugusest lähemale, et võimaldada vallavalitsuse soovitud hoone osade (nt evakuaatsioonitrepp) projekteerimist hoone mahus ja hoonetusala piires. Projekteerimisel tuleb tagada tuleohutusnõuete täitmine (vajadusel vastavate ehituslike meetmetega). Ülejäänud Uus tn 8 maaüksuse külgedel naaberhooned puudutavad. Hoonetusala sidumine krundipiiridega ja naaberhoonega on nähtav joonisel nr 3.

Päästeautode juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega Uus tänavalt ja planeeritud avaliku kasutusega kogujateelt, mis jääb maaüksusele 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L9. Ümberpööramiseks on kavandatud ala Uus tn 8 maaüksuse siseselt.

Planeeringualal kavandatud tegevus liigitub tuleohutuse järgi II kasutusviisi (majutushooned) alla<sup>7</sup>. Planeeritud hoonete tuleohutus- ja tuleohuklass tuleb määrata ehitusprojekti vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Vastavalt tuleohutuse seadusele peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Määruse nr 10<sup>8</sup> kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Määruse nr 10<sup>9</sup> alusel on vajalik veevooluhulk 10 l/sek kolme tunni jooksul.

Lähimad olemasolevad hüdrandid (vt joonis nr 1) jäävad normikohasele kaugusele asudes Kooli tänaval (Uus tänav poolses otsas) ning Veski ja Rakvere tänav (põhimaante nr 3) nurgal.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada sel hetkel kehtivate normide ja nõuete, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

Kui määruse, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutusnõuetest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt<sup>10</sup>.

### 3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud standardi 809-1:2002 põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- Sotsiaalse kontrolli tagamine läbi hoone ja väliruumi esinduslikkuse, st hoone on igast küljest vaadeldavad/jälgitavad, hoone ümbrus on kvaliteetne väliruum;
- Kavandatud on hea nähtavus (territooriumi valgustus).

<sup>7</sup> Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

<sup>8</sup> Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

<sup>9</sup> Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

<sup>10</sup> Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Arhitektuuriline, asendiplaaniline ja kujunduslahendus peab võimaldama sotsiaalse kontrolli tagamist.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktisioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- Vajadusel paigaldada videovalve;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- Vältida pimedaid nurki ja n-ö kangialuseid;
- Eristada selgelt avalikud ja suletud territooriumid, et vältida soovimatute isikute sattumist mitte ette nähtud piirkondadesse (nt majandusalale);
- Kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

### 3.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringulahendus ei näe ette objektide rajamist, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

#### 3.10.1. Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt kaitstamata põhjaveega alal, st reostusohhtikkuse tase on väga kõrge. Reovesi on kavas suunata ühiskanalisatsiooni. Korrektselt ehitatud ja hooldatava süsteemi korral kavandatav tegevus põhjavega pinnavee seisundit ei ohusta.

Sademevesi tuleb vajadusel enne ühissademeveesüsteemi ja /või haljasalale imbuma suundumist suunata läbi eelpuhasti.

Projekteerimisel kavandatavad lahendused peavad tagama, et tegevusega ei ohustata põhjavee pinnavee seisundit.

#### 3.10.2. Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja „Jõhvi valla jäätmehoolduseeskirjale“. Hoonetel peab olema tagatud liigiti kogumise võimalused vastavalt kehtivatele õigusaktidele<sup>11</sup>. Ehitusjäätmed tuleb käidelda vastavalt „Jõhvi valla jäätmehoolduseeskirjale“.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb hoone projektis näha ette suletavad kogumiskonteinerid (soovi/vajadusel korral eraldi jäätmemajas) või kasutada süvamahuteid. Hoone ümbruses ja jalakäijate liikumissuundadel ning istepinkide juurde näha vajadusel ette prügikastid, et vältida prahi maha loopimist. Prügikastide kasutamisel kujundada need tänavamööbli elementidena ja sulandada haljastusprojekti raames üldisesse terviklahendusse.

#### 3.10.3. Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>14</sup>“. Uue hoone projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

---

<sup>11</sup> Planeeringu koostamise ajal Keskkonnaministri 03.06.2022 määrus nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna ligi nullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.5.

#### 3.10.4. Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi<sup>12</sup> kohaselt asub planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal.

Kuna planeeringualale kavandatavas hoones asuvad nii töö- kui majutusruumid, tuleb tagada radooniohutu keskkond ja arvestada ka keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „*Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel*“ § 3 toodud radooni viitetaseme nõuetega. Sama määruse lisa 1 kohaselt asub Jõhvi vald kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus.

Selliste ruumide rajamisel, kus inimesed viibivad pikemat aega, on vajalik teostada radoonitaseme mõõtmised ja vajadusel näha ette radoonitõkke meetmed. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS-s 840:2023 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ toodule.

#### 3.10.5. Insolatsioon

Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon on siseruumi oluline kvaliteedikriteerium, mis võib aidata kaasa inimeste heaolule. Vaade väliskeskkonda pakub visuaalset ühendatust ümbrusega, et anda teavet väliskeskkonna, ilmapuutuste ja päevaaja kohta. Selline ühendatus võib leevendada väsimust, mis on tingitud pikaajalisest viibimisest sisetingimustes. Kõigil ruumis viibivatel inimestel peab olema võimalus värskendamiseks ja lõõgastumiseks, mida pakub vaate ja silmade fookuse muutumine.

Juhendi<sup>13</sup> kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit. Juhendi rakendamine ei ole kohustuslik majutusruumides.

Hoone projekteerimisel rakendada asjakohaste nõuete (nt standard 17037:2019+A1:2021 „*Päevavalgus hoonetes*“) põhimõtteid.

<sup>12</sup> <https://gis.egt.ee/portal/home/item.html?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

<sup>13</sup> [https://ekel.ee/images/Insolatsiooni\\_kestuse\\_arvutamise\\_juhend\\_16.04.2020.pdf](https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf)



### 3.10.6. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet

Peatüki koostamise aluseks on mürahinnang „Jõhvi linnas, Uus tn 8 maaüksuse mürauring“ (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 24005024).

Planeeringuala mürasituatsiooni mõjutavaks teguriks on peamiselt autoliiklus piirkonna lähikümbruses asuvatel teedel ja tänavatel. Uus tänava liiklusalala jääb ca 3-4 m kaugusele maaüksuse piirist, Jõhvi-Tartu-Valga tee (Rakvere tänav) jääb pisut kaugemale (ca 11-19 m maaüksuse piirist). Mürauringus arvestati ka maaüksusest ca 150 m kaugusel lõunasuunas asuva Tapa-Narva raudteega.

Uus tn 8 maaüksuse lähikümbruses teadaoleval muid olulisi müraallikaid ei paikne. Kavandatava tegevuse realiseerimisest tingitud mõjud on tagasihoidlikud, parkimiskohtade arv on väike ja nende kasutamisega ei kaasne märkimisväärtset täiendavat liikluskootmust või müra teket.

Mürahinnangu koostamisel lähtutati keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ning keskkonnaministri 03.10.2016 määrusest nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Määruse nr 71 nõudeid tuleb täita linnade ja asulate planeerimisel ning ehitusprojektide koostamisel. Määrust ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töokeskkonnas, kus kehtivad töetervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Liiklusmüra hulka loetakse müra, mida põhjustavad regulaarne auto-, raudtee- ja lennuliiklus ning veesõidukite liiklus, mille puhul on arvestatud aastaringse keskmise liiklussagedusega või regulaarse liiklusega perioodi vältel.

Välisõhu normtasemetega võrdlemiseks kasutatakse tavapäraselt müra hinnatud taset päeval (7.00–23.00) ja öösel (23.00–7.00). Müra hinnatud tase on etteantud ajavahemikus mõõdetud või arvutatud müra A-korrigeeritud tase, millele on tehtud parandusi, arvestades müra tonaalsust, impulssheli või muid asjakohaseid tegureid. Päevane ajavahemik (7-23) sisaldab ka õhtust aega (19-23), millele rakendatakse parandustegurit +5 dB.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse kohaselt määratakse müratundlike alade kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:

- I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad,
- II kategooria - haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste ning elamu maa-alad, rohealad,
- III kategooria – keskuse maa-alad,
- IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad.

Vastavalt „Jõhvi valla üldplaneeringule“ asub Uus tn 8 maaüksus kaubandus- teenindus- ja büroohoonete maa-alal (vt skeem 3 lk 9). Maaüksuse maakastastrisse kantud sihtotstarve on ärimaa. Kuigi ärimaad ning ärihooneid ei loeta üldjuhul otseselt müratundlike alade ja objektide hulka, võib antud maaüksuse puhul kõige asjakohasemaks lugeda III kategooria ala määratlust.

Planeeringutes ja projekteerimisel kasutatakse järgmisi müra normtasemetete liigitusi:

- müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnanäringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute üldplaneeringutega aladel.

Tiheasustusalal ja/või kompaktse hoonestusega piirkonnas uute hoonestusalade kavandamisel tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse nõuetest.

**Tabel 1.** Liikluspõhise müra normtasemed: müra hinnatud tase päeval ( $L_d$ ) ja öösel ( $L_n$ ), dB

Ala kategooria üldplaneeringu alusel	I virgestusrajatiste maa- alad ehk vaiksed alad	II haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande- asutuste ning elamu maa-alad, rohealad	III keskuse maa-alad IV ühiskondlike hoonete maa-alad
Müra piirväärtus	55/50	60/55 65 <sup>1</sup> /60 <sup>1</sup>	65/55 70 <sup>1</sup> /60 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> lubatud müratundlike hoonete teepoolsel küljel

III kategooria alade liikluspõhise müra piirväärtus on 65 dB päeval ( $L_d$ ) ning 55 dB öösel ( $L_n$ ), sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud kuni 70 dB päeval ( $L_d$ ) ning 60 dB öösel ( $L_n$ ).

Müraalases seadusandluses (sh atmosfääriõhu kaitse seadus ning keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71) ei ole otseselt ärimaadele (sh ärimaal asuvad majutusasutused) välisõhu müra normtasemeid kehtestatud ning võrdlus välisõhu normtasemetega on seega pigem informatiivne. Samuti tuleb silmas pidada, et antud määra alusel majutusasutuse rajamisel ei kasutataks määra aluse sisest õueala pidevaks välisõhus viibimiseks või puhkamiseks, kuna õuealale kavandatakse peamiselt parkla, mille puhul välisõhu normtasemetega rakendamine ei ole asjakohane.

Seega on majutusasutuse rajamisel (ning ärimaa sihtotstarbe puhul) eelkõige oluline heade tingimuste tagamine hoone siseruumides. Müra normtasemed (ekvivalentne müra tase,  $L_{pA,eq,T}$ ) hoonete vaikust nõudvates ruumides (sh majutusasutustes) on kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra tase mõõtmise meetodid“.

Hoonete siseruumides heade tingimuste tagamiseks tuleb müra suhtes tundliku funktsiooniga hoonete rajamisel järgida asjakohast heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit (hetkeseisuga on standardiks *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*), mille kohaselt:

- 70 dB müra tase ( $L_d$ ) majutusasutuste ja hotellide magamisruume kavandades on standardi kohane hoone välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni ( $R'_{tr,s,w}$ ) soovituslik väärtus ca 45 dB;
- Bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid) rajamisel on välispiirde ühisisolatsiooni soovituslik väärtus ( $R'_{tr,s,w}$ ) 35-40 dB;
- Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Mürahinnangu käigus tehtud müra leviku modelleerimisel arvestati ka raudteeliiklusega, kuigi raudteega ca 150 m suuruse vahemaa tõttu on antud määra aluse puhul peamiseks müraallikaks siiski autoliiklus vahetult määra aluse piirnevatel teedel.

Liikluspõhise müra arvutustulemuste võrdlus III kategooria alade liikluspõhise müra piirväärtusega (võrdlus normtasemetega on pigem informatiivne, kuna ärimaa kohta pole otseselt välisõhu normtasemeid kehtestatud) on järgmine:

- Olemasolevas (ehitusjärgses) liiklusolukorras jääb vaadeldaval maaüksusel (Uus tn 8) päeval ajal ( $L_d$ , 7.00-23.00) arvutuslik müra hinnatud tase valdavalt vahemikku 65-70 dB ning öisel ajal ( $L_n$ , 23.00-7.00) vahemikku 55-60 dB;
- Kõrgeim müratase esineb maaüksuse Uus tn poolses osas – päeval ajal ( $L_d$ , 7.00-23.00) on arvutuslik müra hinnatud tase 70 dB piiril (tee läheduses väikses ulatuses arvutuslikult ka üle 70 dB) ning öisel ajal ( $L_n$ , 23.00-7.00) 60 dB piiril (tee läheduses väikses ulatuses arvutuslikult ka üle 60 dB);
- Olemasolevas liiklusolukorras (ehitusjärgne ehk nt planeeringu realiseerimise järgne olukord) vaadeldaval maaüksusel (nt võimalikul hoonestusalal ja võimaliku hoone fassaadil) esinev müratase vastab valdavalt III kategooria alade liikluse müra piirväärtuse nõuetele (70 dB päeval/60 dB öösel);
- Perspektiivses liiklusolukorras (nt liikluskooormuste teoreetilisel suurenemisel ca 10...15% võrra lähima 20 a jooksul) võib planeeritavale alale mõjuv müratase mõnevõrra (vähem kui 1 dB võrra) suureneda. Samas ei muuda ka toodud teoreetilise prognoosi realiseerumine käesoleva töö põhijäreldusi, maaüksuse siseselt (nt võimaliku hoonestusala või hoone asukohas) valdavalt esinev müratase vastab ka sel juhul III kategooria alade liikluse müra piirväärtuse nõuetele (70 dB päeval/60 dB öösel).

Vastavalt liikluse müra arvutustulemustele vastab olemasolevas liiklusolukorras (ehitusjärgne ehk nt planeeringu realiseerimise järgne olukord) vaadeldaval maaüksusel esinev müratase valdavalt III kategooria alade liikluse müra piirväärtuse nõuetele (70 dB päeval/60 dB öösel).

Perspektiivses liiklusolukorras (nt liikluskooormuste teoreetilisel suurenemisel ca 10...15% võrra lähima 20 a jooksul) võib planeeritavale alale mõjuv müratase mõnevõrra (vähem kui 1 dB võrra) suureneda. Samas ei muuda ka toodud teoreetilise prognoosi realiseerumine käesoleva töö põhijäreldusi, maaüksuse siseselt (nt võimaliku hoonestusala või hoone asukohas) valdavalt esinev müratase vastab ka sel juhul III kategooria alade liikluse müra piirväärtuse nõuetele (70 dB päeval/60 dB öösel).

Asjakohaste heliisolatsiooninõuete järgimisel on tagatud siseruumides head tingimused maaüksuse Uus tänava poolse piiri lähedal ja seetõttu ei ole mõistlik hoonestuse kavandamisel liiga rangeid asukohapiiranguid seada.

Uue hoone kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata ka hoone tehnoseadmetest tingitud müra normtasemete tagamisele (eelkõige öisel ajal). Hoone tehnoseadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri määruses nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ (vastu võetud 16.12.2016) toodud normatiividele. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalsed müraekraanid või mürasummutuskastid.

Õhusaaste keskkonnamõju ja eelkõige tervisele avaldatava mõju olulisuse hindamise aluseks on mõjutatava välisõhu vastavus kvaliteedinormidele (väljendatuna saasteaine lubatava kogusena välisõhu ruumalaühikus). Eestis on õhukvaliteedi piirväärtused kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016. aasta määrusega nr 75 „*Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid*“. Piirväärtustest madalamad saasteainete kontsentratsioonid ei ohusta inimese tervist olulisel määral. Piirkonna peamiseks õhusaaste allikaks on autoliiklus. Õhukvaliteedi piirnormide ületamine ei ole piirkonna tänavate liikluskooormuste

korral tõenäoline. Suurema liikluskoormusega Jõhvi-Tartu-Valga tee jääb enam kui 10 m kaugusele maaüksuse piirist ja võimalikust hoone asukohast veelgi kaugemale. Olulisi täiendavaid õhusaaste allikaid ei kavandata.

Tehnoseadmed, masinad jm vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada ja kasutada sellisel viisil, et nende poolt tekitatud (ja teoreetiliselt maapinna kaudu leviv) vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „*Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*“ kehtestatud piirväärtustele (määruse nõuded peavad silmas eelkõige inimeste ja eluhoonete kaitset). Planeeringuala vahetus läheduses ei ole vibratsiooni piirväärtuste ületamist ette näha, kuna vahemaad tundlike objektidega on piisavad (sh raudteega rohkem kui 100 m) ja märkimisväärset vibratsiooni põhjustavaid tegevusi/seadmeid (nt rasketööstus) planeeringuala lähiümbruses teadaolevalt ei leidu. Planeeritava ala puhul on seega müra, vibratsiooni ja välisõhu kvaliteedi aspektist vajalikud tingimused tagatud.

Projekteerimisel tuleb:

- Majutusruumide paigutusel vältida nende paigutamist hoone nendesse osadesse, kus fassaadil esineb müraületus;
- Siseruumide müratasemete tagamisel võtta arvesse ka perspektiivse liiklusolukorra müratasemed, et hoone heliisolatsiooni valik siseruumide müratasemete tagamisel sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „*Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*“ toodud nõuetele oleks võimalikult tõhus.
- Arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 21.04.2021 määruses nr 17 "Majutusteenuse osutamise nõuded" sätestatud nõuetega.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmned müra ja tolumine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

### 3.11. Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus on olemasolevatele ja vajadusel planeeritud elektriakaablitele (juhul, kui kavandatakse uus toiteliin Jõhvi nr 3:(Jõhvi) alajaamast).

Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude tarbeks on/tuleb ette näha võrguvaldajate ja asjakohase naabermaaüksuse kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine. Isikliku kasutusõiguse sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse

andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Isikliku kasutusõiguse ala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

Servituudi seadmise vajadus on Uus tn 8 maaüksusel Jõhvi Vallavalitsuse kasuks maaüksusele planeeritud ümberpööramise koha projekteerimiseks, ehitamiseks ja kasutamiseks; samuti on servituudi seadmise vajadus riigimaale (kt 25301:005:0196) planeeritud sõidutee (kogujatee pikenduse) projekteerimiseks, ehitamiseks ja kasutamiseks Jõhvi Vallavalitsuse kasuks.

Sõltuvalt täpsustatud projektlahendusest, võib olla vajadus servituudi seadmiseks 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee L9 maaüksusel parkimise manööverduksala tagamiseks kogujateel.

### **3.12. Planeeringu elluviimine**

#### **3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine**

Planeeringualale ei jää kultuurimälestisi. Kultuuriväärtustest jäävad planeeringuala lähipiirkonda planeeringualast u 160 m - 400 m kaugusele kirde- ja põhjasuunda administratiivhoone Jõhvis Keskväljaku 1, 1954 (reg nr 13867); Jõhvi kirik vallikraaviga, 14.-16. saj. (reg nr 13866); Vabadussõja mälestussammas (27095) ja Elamu Jõhvis Rakvere t. 15, 20. saj. (13868) (vt joonis nr 1). Arvestades planeeringu eesmärki ja sisu ning kavandatavate muudatuste kaugust mälestistest, ei ole olemasoleva informatsiooni valguses põhjust eeldada ebasoodsat mõju kultuuriväärtustele.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringuala asub linna keskses, kus puuduvad loodusväärtusega alad.

Planeeringu elluviimine on seotud planeeringust huvitatud isiku finantsiliste võimalustega.

Planeeringu elluviimisel saab eeldada positiivset mõju, kuna kaasaegse majutushoone lisandumine Jõhvi linna aitab kaasa turismivaldkonna elujõulisusele nii linna siseselt kui Ida-Viru piirkonnas laiemalt. Planeeritava tegevusega kaasnev positiivne mõju on pikaajaline.

#### **3.12.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped**

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatav hoone ja kaasnevad võimalikud ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

- Planeeringu elluviimisega ei kaasne Transpordiametile ja Jõhvi vallale kohustust detailplaneeringukohaste ehitiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks Uus tn 8 maaüksusel.
- Planeeringu elluviimisest huvitatud isiku kohustus on omal kulul välja ehitada planeeritud lahendus ja seonduvad (tehno)rajatised, sh need, mis ei asu planeeringualal, aga on lahendusega funktsionaalselt seotud.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tehnovõrkude kavandamiseks teemaale tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi ehitusseadustiku § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet.

- Avaliku kasutusega juurdepääsutee pikenduse projekteerimisel riigiteealusele maale (katastritunnus 25301:005:0196) tuleb projekti koosseisus esitada isikliku kasutusõiguse (IKÕ) plaanid või krundijaotuskavad riigitee aluse maa võõrandamiseks. IKÕ plaanide koostamise juhendid on kättesaadavad ameti kodulehelt. Kasutusala tuleb määrata kogu juurdepääsutee ulatuses viadukti alt kuni Uus tn 8 kinnistu tagasipöörde kohani.

Planeeringu elluviimine toimub sisuliselt kahe etapina: esimeses etapis lammutatakse olemasolev hoonestus ja teises etapis ehitatakse uus hoone koos kogujatee pikendusega, tehnovõrkude lahendusega, parkimisala ja haljastuse rajamisega.

Planeeringu elluviimise etappideks on:

1. Olemasoleva hoone lammutusprojekti koostamine ja lammutamine.
2. Hoone ja selle teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ning rajatiste projekteerimine (elektri- ja sideühendus, kütelahendus, vee-, kanalisatsioonilahendus ning sademevee lahendus; juurdepääsu ja parkimise lahendus, kogujatee koos ümberpööramise alaga).
3. Ehituslubade väljastamine hoonele ja selle teenindamiseks vajalikule tehnilisele taristule, sh kogujatee pikendus koos ümberpööramise alaga.
4. Servituudi seadmine sõiduteele (kogujatee pikendusele riigimaal (kt 25301:005:0196)) ja ümberpööramise alale (Uus tn 8 maaüksusel).
5. Kasutuslubade väljastamine hoonele ja selle teenindamiseks vajalikule tehnilisele taristule, sh kogujatee pikendus koos ümberpööramise alaga.

Planeering ei keela etappide elluviimist paralleelselt.



## Joonised, skeemid ja illustratsioonid

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

- |                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem           | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis                  | M 1 : 500   |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkudega   | M 1 : 500   |
| 4. Ruumilised illustratsioonid |             |