

## **Jõhvi valla, Tammiku aleviku, Pupi talu kinnistu ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad**

### **1. ÜLDANDMED**

- 1.1 Planeeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: kinnistu omanik.
- 1.2 Planeeringu asukoht: Jõhvi vald, Tammiku alevik, Pupi talu kinnistu ning lähiala.
- 1.3 Planeeringu korraldaja: Jõhvi Vallavalitsus.
- 1.4 Planeeringu finantseerija: kinnistu omanik.
- 1.5 Lähteseisukohtade koostamise alus:
  - 1.5.1 Jõhvi valla üldplaneering (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18. juuli 2013 määrusega nr 127);
  - 1.5.2 Jõhvi valla ehitusmäärus (vastu võetud 29. jaanuaril 2015) § 5 punktid 1 ja 2;
  - 1.5.3 planeerimisseadus (vastu võetud 28. jaanuaril 2015).

### **2. PLANEERINGU EESMÄRK JA ANDMED PLANEERITAVA MAA-ALA KOHTA**

- 2.1 Planeeringuala hõlmab Pupi (25201:002:0088, maatulundusmaa 100%, pindala 19,55 ha) kinnistut. Planeeritava ala piir on toodud lisas 1 (ühel lehel). Planeeritava ala pindala on ca 20 ha. Planeeringuala asub altkaevandatud alal.
- 2.2 Planeeritav ala piirneb põhjast Vesiaugu (25101:001:0033, maatulundusmaa 100%, pindala 16,27 ha) kinnistuga, idast Tammiku alevikuga, lõunast Tamme tn 5 (25201:002:0221, maatulundusmaa 100%, pindala 6,31 ha) kinnistuga, läänest 93 Kohtla-Järve – Kukruse – Tammiku teega (25201:002:0137, transpordimaa 100%, pindala 3,9 ha) ning Mäe 25201:002:0101, maatulundusmaa 100%, pindala 10,59 ha), Välu (25201:002:0179, maatulundusmaa 100%, pindala 11,32 ha), Somparaja (25101:001:0032, maatulundusmaa 100%, pindala 14,14 ha), Mailase (25201:002:0211, maatulundusmaa 100%, pindala 11160 m<sup>2</sup>) ja Lepiku (25201:002:0209, maatulundusmaa 100%, pindala 21194 m<sup>2</sup>) kinnistutega.
- 2.3 Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Pupi kinnistu jagamine üheteistkümneks osaks, sh 9 elamumaa krunti kinnistu põhjaosas (6 krunti pindalaga ca 0,6 ha ja 3 krunti pindalaga ca 0,74 – 1,0 ha), üks elamumaa krunt Pupi kinnistu keskosas (pindalaga ca 2,24 ha) ning kruntide hoonestusala ja ehitusõiguse määramine. Pupi kinnistu lõunaossa jääb maatulundusmaa pindalaga ca 11,21 ha.
- 2.4 Koostatava detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Jõhvi valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt on nimetatud katastriüksuste juhtotstarve pereelamumaa (EP).
- 2.5 Detailplaneeringu ülesanded on määratletud planeerimisseaduse §s 126.

### 3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA TÖÖD

3.1 Jõhvi valla üldplaneering (ÜP-3).

3.2 Kontaktvööndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud ning projektid.

### 4. NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

4.1 Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud ning tehnovõrkude valdajatega kooskõlastatud geodeetiline alusplaan mõõdus 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, kontaktid, litsentsi nr) ja mõõdistamise aeg (kuni 1 a vana).

4.2 Mõõdistusala suurus tuleb eelnevalt kokku leppida Jõhvi valla GIS spetsialistiga.

4.3 Kooskõlastatud geodeetiline mõõdistus esitada Jõhvi Vallavalitsusele ühes eksemplaris paber- ja digitaalselt AutoCAD dwg või MicroStation dgn formaadis.

#### 4.4 Planeeringuga tuleb esitada:

4.4.1 planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritava alale, sõidu- ja kergliiklusteed, jalakäijate ülekäigurajad ja liikumissuunad. Esitada planeeritava ala funktsionaalsed seosed lähiümbrusega;

4.4.2 olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada planeeritava ala piir ja kinnistute piirid, maakasutuse sihtotstarve, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.

#### 4.5 Krundijaotus, sihtotstarbed ja kruntide ehitusõigus:

4.5.1 kruntide sihtotstarbed – määrata detailplaneeringuga;

4.5.2 lubatud hoonete arv krundil;

4.5.3 ehitiste lubatud suurim kõrgus/korruselisus;

4.5.4 hoonete maksimaalse lubatud ehitusaluse pinna määramisel lähtuda ehitistevahelistest tuleohutuskujadest, transpordi liiklusskeemidest, parkimise normatiividest;

4.5.5 anda hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid;

4.5.6 määrata hoonestusalade koordinaadid L-est koordinaatsüsteemis või sidumine krundi piiridega;

4.5.7 planeeringus esitada maapinna ja räästa/katuseharja absoluutkõrgused Balti süsteemis;

4.5.8 ehitiste vahelised kujad lahendada vastavalt kehtivatele normatiivdokumentidele;

4.5.9 määrata arhitektuurinõuded ehitisele;

4.5.10 esitada planeerimislahendust illustreeriv joonis või makett;

4.5.11 kruntide ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded anda tabelina joonistel ja seletuskirjas.

#### 4.6 Maa-ala liiklus- ja parkimiskorralduse määramine:

4.6.1 esitada teede ja platside ning nende elementide (sõidutee, kergliiklustee, eraldusribad) kirjeldus, materjalid ja ligikaudsed mõõdud;

4.6.2 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse sõidurajad ja sõidusuunad, parkimine, kergliiklusteede ja sõiduteede eraldatus, jalakäijate ülekäigurajad, invanõuded);

4.6.3 kruntidele juurdepääsude asukohad ja/või piiride osad, kust sisse- ja/või väljasõitude rajamine on keelatud;

4.6.4 kruntide kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimise (sh kergliiklusvahendid) ning parkimiskohtade arvu lahendamine lähtudes parkimismatiividest;

4.6.5 arvestada naaberkruntide liikluskorraldusega.

#### 4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1 planeerida kõrg- ja madalhaljastuse rajamine;

4.7.2 anda planeeritava ala heakorrastuse lahendus;

4.7.3 määrata väikevormide sh reklaamtulpade asukoht ja kirjeldus;

4.7.4 planeeringuala jäätmekäitluse lahendamisel lähtuda jäätmeseadusest, Jõhvi valla jäätmehoolduseeskirjast (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 15. septembri 2011 määrusega nr 71) ja Jõhvi Vallavolikogu 16. juuni 2011 määrusest nr 61 "Jäätmeliikide, millele kohaldatakse korraldatud jäätmevedu, vedamissageduse ja -aja, jäätmeveo piirkondade ja jäätmeveo teenustasu suuruse määramise kord";

4.7.5 näha ette prügikonteinerite jaoks eraldi maa-ala, võimalusel lahendada prügimajandus hoonesiseselt ning tagada juurdepääs prügikonteineritele;

4.7.6 piirete rajamine lahendada detailplaneeringuga, piirete kõrgus lähtuvalt üldplaneeringust;

4.7.7 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevete ärajuhtimine), planeeritavad maapinna kõrgusarvud jms;

4.7.8 anda sajuvete ärajuhtimise põhimõttelised lahendused.

#### 4.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

4.8.1 anda olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.8.2 lahendada tehnovarustus koos uute tehnovõrkude paigaldamisega koos vajalike võimsuste ära näitamiseks lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust, kehtivatest normatiividest;

4.8.3 anda tehnovarustuse põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, küte, gaasivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.8.4 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.8.5 lubatud ja keelatud lahendused ehitiste ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, lokaalsete lahenduste lubatavus ja tingimused;

4.8.6 tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad, tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.

#### 4.9 Tuleohutuse tagamine:

4.9.1 määrata hüdrantide ja/või tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

4.9.2 määrata hoonete tulepüsivus ja kujad.

#### 4.10 Planeeringuga määrata servituutide, naabrusõiguste ja kitsenduste määramise vajadus:

4.10.1 ettepanek kinnisomandi kitsenduste ja reaalservituutide seadmiseks: tee- ja muud servituudid;

4.10.2 vajadusel teha ettepanek kinnisasja sundvõõrandamise kohta;

4.10.3 muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused;

4.10.4 tehnovõrkude teenindamiseks vajalikud servituudid kanda tehnovõrkude joonisele.

4.11 Normmürataseme tagamiseks võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lõike 2 alusel, kehtestatud sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".

4.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

4.13 Määrata muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal, vajadusel teha ettepanek kinnisasja sundvõõrandamiseks.

4.14 Planeeringus määrata teede, haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ning tehnovõrkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega ja

planeeringu realiseerimise järjekord.

4.15 Punktis 4.14 loetletud tööde teostamise jaotus ning rahastamise kord määratakse huvitatud isikute ja KOV vahelise lepinguga enne planeeringu kehtestamist.

4.16 Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja määrata vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

4.17 Planeeringuga täpsustada planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.18 Planeeringus kajastada radooniohu vähendamise meetmeid ja lisauuringute kohustust projekteerimise käigus.

## **5. DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITATAVAD JOONISED**

5.1 Situatsiooniskeem.

5.2 Olemasolev olukord 1:500.

5.3 Põhijoonis (ehitusõigus, maakasutus, liikluskorraldus, haljastus, piirangud, servituutide vajadus jne) 1:500.

5.4 Tehnovõrkude koondplaan 1:500.

5.5 Planeeringulahendust illustreeriv joonis.

## **6. DETAILPLANEERINGU ESKIISPROJEKTI KOOSSEIS**

6.1 Detailplaneeringu eskiislahendus tuleb esitada Jõhvi Vallavalitsusele läbivaatamiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja ühes eksemplaris digitaalselt (seletuskiri doc/odt ja pdf/jpg ning joonised dwg/dgn ning pdf/jpg), kui ei lepita kokku teisiti. Vähemalt ühe lähteseisukohtade ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu läbiviimine on kohustuslik.

6.2 Detailplaneeringu eskiisprojekti koosseis:

6.2.1 situatsiooniskeem;

6.2.2 olemasolev olukord 1:500;

6.2.3 eskiisjoonis (ehitusõigus, maakasutus, liikluskorraldus, haljastus, piirangud, servituutide vajadus, tehnovõrgud) 1:500;

6.2.4 eskiislahenduse tekstiosa;

6.2.5 planeeringulahendust illustreeriv joonis.

## **7. DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE JA ESITAMINE**

7.1 Detailplaneering kooskõlastatakse:

7.1.1 Maa-ametiga;

7.1.4 Päästeameti ida regiooniga;

7.1.5 vajadusel teiste riigiasutustega.

7.2 Koostööd tuleb teha planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1, 2 ja 3 loetletud isikutega. Koostöö tuleb fikseerida kahes planeeringu eksemplaris.

7.3 Planeeringu tekstiosas esitada kooskõlastuste ja koostöö koondtabel, kus tuleb ära näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub/on koostöö fikseeritud, kooskõlastatava/koostööd tegeva instantsi nimi ja kooskõlastuse/koostöö tegemise kuupäev, kooskõlastaja/koostööd tegeva isiku ametinimi ja nimi. Märkuste osas näidata, kuidas on märkustega arvestatud (joonisel või tekstilises osas).

7.4 Planeeringukaustas (või eraldi kaustas) esitada planeerimisseaduse § 3 lõikes 4 loetletud lisad ja lõikes 5 toodud tegevused.

7.5 Detailplaneeringu projekt esitada Jõhvi Vallavalitsusele põhilahenduse heakskiitmiseks ning lähteseisukohtadele vastavuse kontrollimiseks.

7.6 Detailplaneeringu projekti üleandmine registreerida Jõhvi Vallavalitsuses.

7.7 Kooskõlastatud planeering esitada Jõhvi Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ning avaliku väljapaneku korraldamiseks.

7.8 Juhul kui avaliku väljapaneku ja avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu alusel tehtud paranduste tõttu muutub planeeringu põhilahendus, on vajalik hankida uued kooskõlastused ja korraldada uus avalik väljapanek koos selle tulemuste aruteluga.

## **8. DETAILPLANEERINGU VORMISTAMINE**

8.1 Detailplaneering vormistada Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike leppemärkide alusel (ET-2 0104-0174).

8.2 Planeeringu kaust seada kokku kooskõlas lähteseisukohtadega, kõik kausta kuuluvad lehed, esitada sisukorras.

8.3 detailplaneeringu kaust komplekteerida järgmise sisukorra alusel:

8.3.1 sisukord (sisukorras anda kõikide planeeringu koosseisus olevate materjalide nimetus koos viitega lehekülje numbrile);

8.3.2 planeeringu tekstiosa;

8.3.3 planeeringu joonised;

8.3.4 kooskõlastuste ja koostöö fikseerimise koondtabel. Vähemalt ühes planeeringukaustas peavad olema originaaltemplitega joonised, ülejäänutes võivad olla koopiad;

8.3.5 planeeringu lisad (sh planeeringulahenduse illustratsioon; Jõhvi Vallavalitsuse korraldused detailplaneeringu algatamise, vastuvõtmise ja kehtestamise kohta ning nende ajalehe kuulutused, detailplaneeringu lähteseisukohad, üldplaneeringu väljavõtted jms lähtuvalt planeerimisseaduse § 3 lõikest 4. Planeeringu lisad võib esitada ka eraldi kaustana.

8.4 Planeeringu tekstiline osa peab sisaldama:

8.4.1 planeeritava ala asend ja iseloomustus;

8.4.2 planeeringulahenduste kirjeldused ja põhjendused;

8.4.3 detailplaneeringu planeerimisettepanek ja vastavus üldplaneeringule ja varasemale detailplaneeringule;

8.4.4 krundi ehitusõigus, hoonestusalade paiknemine;

8.4.5 haljastuse ja heakorra põhimõtted;

8.4.6 tuleohutuse tagamine;

8.4.7 liikluskorralduse põhimõtted, uued teed;

8.4.8 kuritegevuse riske vähendavad nõuded;

8.4.9 tehnovõrkude lahenduse kirjeldus;

- 8.4.10 keskkonnakaitseabinõud;
- 8.4.11 vertikaalplaneerimise põhimõtted, maapinna kõrgusarvude võrdlus naaberkruntidega;
- 8.4.12 kehtivad piirangud;
- 8.4.13 servituudid ja muud seadusest ning õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused;
- 8.4.14 teede, haljastuse, välisvalgustuse ja sajuvee kanalisatsiooni ning tehnovõrkude väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega, ning planeeringu realiseerimise järjekord;
- 8.4.15 olulisemad arhitektuurinõuded.

8.5 Joonised (vastavalt punktile 5).

## **9. DETAILPLANEERINGU ÜLEANDMISE KORD**

9.1 Mõõdistus digitaalkujul ja paberkandjal ühes eksemplaris peale mõõdistustööde tegemist esimesel võimalusel, kuid kindlasti enne planeeringu eskiislahenduse valmimist.

9.2 Planeeringut tutvustava presentatsioonina (avalikel aruteludel ning vastuvõtmisel/kehtestamisel vallavalitsuse istungitel).

9.3 Detailplaneeringu projekt digitaalkujul peab sisaldama:

- tekstiline osa doc/odt, pdf/jpg formaadis;
- joonised (loetelu vastavalt peatükile 5) vektorfailidena (dwg/dgn formaadis);
- kooskõlastused (skaneeritult või digitaalselt) ja kooskõlastuste koondtabel (pdf formaadis).

9.4 Vastuvõtmiseks paberkandjal kahes eksemplaris ja digitaalselt ühes eksemplaris vastavalt peatükile 5 kehtestamiseks, kooskõlastuste ning koostöö fikseerimise templeid ja allkirju sisaldav detailplaneeringu kaust ja planeeringu lisad neljas eksemplaris paberkandjal, millest vähemalt üks eksemplar peab sisaldama originaaltempleid ja originaalallkirju ning ühes eksemplaris digitaalselt.