

Nimetus:	Jõhvi äri- ja logistikapark II DP		Töö nr:	160403
Aadress:	Kotinuka küla	Jõhvi vald	Ida-Virumaa	Kuupäev: 18.02.2022
Koostaja:	Ruth Egipti		Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

Sisukord

1.	Sissejuhatus	2
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused	2
1.2.	Lähtedokumendid	2
1.3.	Planeeringu koostamise eesmärk	2
1.4.	Geodeetiline alusplaan	3
2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
2.1.	Planeeritav ala	4
2.2.	Teed ja juurdepääsud.....	4
2.3.	Ühistransport	4
2.4.	Looduskeskkond.....	4
2.5.	Tehnovõrgud.....	4
3.	Planeerimisettepanek	5
3.1.	Linnaehituslik situatsioon - planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed 5	
3.2.	Planeeritava ala planeerimispõhimõtted.....	5
3.3.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	6
3.4.	Hoonestusala piiritlemine	8
3.5.	Ehitusõigus	8
3.6.	Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile	9
3.7.	Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted	10
3.8.	Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord	10
3.9.	Tehnovõrgud.....	11
3.10.	Tuleohutus	13
3.11.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
3.12.	Osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad planeeringud planeeritaval maa-alal.....	13
3.13.	Kitsendused ja servituudid.....	13
3.14.	Muinsuskaitsetelised piirangud.....	14
3.15.	Planeeringuga kavandatu elluviimine	14

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	18.02.2022	160403_DP_seletus.docx	1 / 14

Nimetus:	Jõhvi äri- ja logistikapark II DP	Töö nr:	160403
Aadress:	Kotinuka küla Jõhvi vald Ida-Virumaa	Kuupäev:	18.02.2022
Koostaja:	Ruth Egipti	Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Jõhvi valla ehitismäärus;
- Detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus nr 7-1.3/2172, 27. aprill 2016.a.;
- Jõhvi Vallavolikogu otsus nr 249 „Jõhvi valla Kotinuka küla Jõhvi äri- ja logistikapargi II etapi maa-ala detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“, 20. aprill 2017.a.;
- Jõhvi Vallavalitsuse korraldus nr 681 "Jõhvi valla Kotinuka küla Jõhvi äri- ja logistikapargi II etapi maa-ala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade ja koostamise nõuete kinnitamine" ja selle lisa " Jõhvi valla Kotinuka küla Jõhvi äri- ja logistikapargi II etapi maa-ala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad ja koostamise nõuded", 25. september 2018.a.;

1.2. Lähtedokumendid

- Ehitusseadustik;
- Siseministeriumi poolt välja antud Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013;
- Jõhvi valla arengukava 2018-2025;
- Jõhvi valla üldplaneering;
- Jäätmehoolduseeskiri;
- Siseministri 30.03.2017.a. vastu võetud määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002, "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Kontaktvõõndis eelnevalt algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud;

1.3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on äri- ja logistikapargi II etapi väljaehitamine, mis võimaldab meelitada piirkonda täiendavaid investeeringuid ja luua uusi töökohti. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Jõhvi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18. juuli 2013 määrusega nr 127). Üldplaneeringu kohaselt on nimetatud katastriüksuse sihtotstarve segahoonestusala (S), mille arendamiseks on nõutud detailplaneeringu koostamine ja kus peab planeeritavate kruntide pindalast vähemalt 20% moodustama haljasala. Detailplaneeringu algatamiseks esitatud eskiislahenduse kohaselt soovitakse maa-alale planeerida 12 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti, suurusega vahemikus 5743 kuni 20214 m², kogupindalaga 11,4 ha, 2 haljasala sihtotstarbega krunti ja 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti. Pühajõe mõlemal kalda ehituskeeluvööndi ulatuses säilitatakse mets loodusliku maana.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	18.02.2022	160403_DP_seletus.docx	2 / 14

Nimetus:	Jõhvi äri- ja logistikapark II DP			Töö nr:	160403
Aadress:	Kotinuka küla	Jõhvi vald	Ida-Virumaa	Kuupäev:	18.02.2022
Koostaja:	Ruth Egipti			Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

1.4. Geodeetiline alusplaan

Jordi tee maa-ala plaan tehnovõrkudega on koostatud RADIAAN OÜ poolt, Töö nr. 006G19, 24.04.2019.a.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	18.02.2022	160403_DP_seletus.docx	3 / 14

Nimetus:	Jõhvi äri- ja logistikapark II DP	Töö nr:	160403
Aadress:	Kotinuka küla Jõhvi vald Ida-Virumaa	Kuupäev:	18.02.2022
Koostaja:	Ruth Egipti	Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Planeeritav ala

Detailplaneeringu maa-ala asub Jõhvi vallas Kotinuka külas Jõhvi linna piiri vahetus läheduses 1 (E20) Tallinn-Narva maanteest põhja pool Tööstuspargi katastriüksusel (KÜ 25101:001:0551, maatulundusmaa 100%, pindala 23,9 ha).

Planeeringuala piirneb lõunast 1 (E20) Tallinn-Narva maanteega, läänest Jõhvi äri- ja logistikapargi territooriumi idaosas asuva Jordi tee J1 (KÜ 25201:005:0410 transpordimaa 100%, pindala 2,92 ha), Jordi tee 8a (KÜ 25201:005:0388 üldkasutatav maa 100%, pindala 13266 m²), Jordi tee 20 (KÜ 25201:005:0404 ärimaa 50%, tootmismaa 50% , pindala 10524 m²) ja Jordi tee L4 (KÜ 25201:005:0413 transpordimaa 100%, pindala 13789 m²) kinnistutega, põhjast Kohtla metskond 39 (KÜ 25201:005:0560 maatulundusmaa 100%, pindala 41,3 ha) kinnistuga ning idast Kohtla metskond 38 (KÜ 25201:005:0314 maatulundusmaa 100%, pindala 1095,5 ha), Kohtla metskond 124 (KÜ 25201:005:0313 tootmismaa 100%, pindala 4163 m²) ja Kohtla metskond 121 (KÜ 25201:005:0315 maatulundusmaa 100%, pindala 14,7 ha) kinnistutega.

2.2. Teed ja juurdepääsud

Planeeringuala piirneb lõunast 1 (E20) Tallinn-Narva maanteega. Läänepiirini on välja ehitatud Jordi tee, mis saab alguse 13136 Jõhvi-Uikala maanteelt. Ala läbivad mõned olemasolevad väiksemad teed. Suurem olemasolev mahasõit Tallinn-Narva maanteelt paikneb umbes ala lõunapiiri keskosas.

2.3. Ühistransport

Alale lähim ühistranspordipeatus asub umbes 200 m kaugusel edela suunas Linda tänava Tallinn-Narva maantee poolses otsas. Peatuse nimi on Meierei (Vt joonis DP-2). Lisaks paiknevad ühistranspordipeatused veel Jõhvi-Uikala tee ääres ning Jõhvi linnas.

2.4. Looduskeskkond

Planeeritaval maa-alal kasvab valdavalt mets ja idaosas voolab Pühajõgi.

2.5. Tehnovõrgud

Maa-ala keskosa läbib lääne-ida suunaline Kohtla- Järve – Narva maagaasitorustik, Jõhvi – Ahtme maagaasitorustik ja Kohtla – Jõhvi side maakaabelliin. Maa-ala lõunaosas, paralleelselt 1 (E20) Tallinn – Narva maanteega, asub olemasolev veevarustuse trass ja Jõhvist Kohtla-Järvele suunduv survekanalisatsioonitrass.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	18.02.2022	160403_DP_seletus.docx	4 / 14

Nimetus:	Jõhvi äri- ja logistikapark II DP	Töö nr:	160403
Aadress:	Kotinuka küla Jõhvi vald Ida-Virumaa	Kuupäev:	18.02.2022
Koostaja:	Ruth Egipti	Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

3. Planeerimisettepanek

3.1. Linnaehituslik situatsioon - planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Ida-Virumaal, Jõhvi vallas, Kotinuka külas. See asub Jõhvi linna vahetus läheduses, teisel pool 1 (E20) Tallinn-Narva maanteed, jäädes kohe maantee äärde. Lääne poole jääb Jõhvi äri- ja logistikapark, mille detailplaneering kehtestati 17.11.2011.a. Põhja ja ida pool asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega suured kinnistud.

3.1.1. Algatatud detailplaneeringud lähiümbruses

DP-113 Jõhvi linna Tallinn-Narva maantee, Narva maantee, Linda tänava, Kruusa tänava ja Narva mnt 139, 141 ja 141a kinnistute vahelise maa-ala detailplaneering, algatatud 13.12.2007.a.

DP-54 Jõhvi linna krundi Kruusa tänava, Tallinn-Narva maantee ja Linda tn 20 vahelise maa-ala detailplaneering, algatatud 08.06.2004.a.

3.1.2. Kehtestatud detailplaneeringud lähiümbruses

Linda tn 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 17.04.2018.a.

Jordi tee 6 ja Jordi tee 2 kinnistute detailplaneering, kehtestatud 19.09.2016.a.

DP-128 Jõhvi äri- ja logistikapargi detailplaneering, kehtestatud 17.11.2011.a.

DP-77 Jõhvi linna Linda tn 15l ja 15h krundi detailplaneering, kehtestatud 17.05.2007.a.

DP-68 Jõhvi linna Narva mnt 141, 143, 141a, 143a ja 141e vahelise maa-ala detailplaneering, kehtestatud 14.02.2006.a.

DP-36 Jõhvi linna Linda tn 15c krundi detailplaneering, kehtestatud 31.03.2005.a.

DP-17 Jõhvi linna krundi Soo tn 54 detailplaneering, kehtestatud 22.07.2004.a.

DP-25 Jõhvi linnas, Narva mnt 139 krundi detailplaneering, 15.04.2004.a.

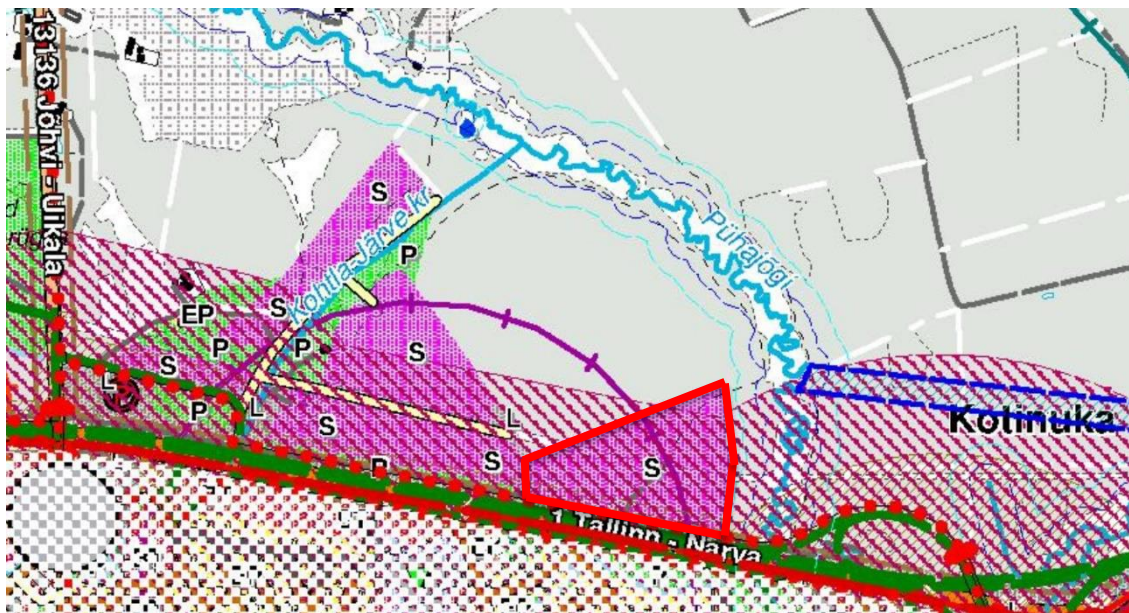
DP-3 Jõhvi linnas Linda tn 15 kinnistu detailplaneering, 21.11.2002.a.

3.2. Planeeritava ala planeerimispõhimõtted

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on äri- ja logistikapargi II etapi väljaehitamine, mis võimaldab meelitada piirkonda täiendavaid investeeringuid ja luua uusi töökohti. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Jõhvi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 18. juuli 2013 määrusega nr 127). Üldplaneeringu kohaselt on nimetatud katastriüksuse sihtotstarve segahoonestusala (S), mille arendamiseks on nõutud detailplaneeringu koostamine ja kus peab planeeritavate kruntide pindalast vähemalt 20% moodustama haljasala.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	18.02.2022	160403_DP_seletus.docx	5 / 14

Nimetus:	Jõhvi äri- ja logistikapark II DP	Töö nr:	160403
Aadress:	Kotinuka küla Jõhvi vald Ida-Virumaa	Kuupäev:	18.02.2022
Koostaja:	Ruth Egipti	Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova



Väljavõte Jõhvi valla üldplaneeringust.

Planeeringuga nähakse ette maad maantee laiendamiseks sarnaselt kehtestatud Jõhvi äri- ja logistikapark detailplaneeringule. Lahenduse koostamisel on arvestatud teemaplaneeringuga "E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine". Ala läbivad keskelt C-kategooria ja D-kategooria gaasitorustikud, mille kaitsevöönditega on kruntide ja tee paigutamisel arvestatud. Juurdepääsudeks kruntidele on kavandatud jätkata teed, mis kulgeb läbi Jõhvi äri- ja logistikapark I territooriumi.

Ala, millest voolab läbi Pühajõgi, on kavandatud ulatuslikuks haljasalaks ning seal säilib olemasolev looduskeskkond.

Detailplaneeringuala põhjaossa on kavandatud suuremad krundid ning lõunaossa väiksemad 50 % ärimaa ja 50 % tootmismaa sihtotstarbega krundid.

3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on planeeritud kokku 20 krunti.

Planeeringueelsetest ning planeeringujärgsetest maakasutuse sihtotstarvetest ning krundi suurustest annab ülevaate allolev tabel.

Andmed kruntide moodustamiseks:

pos. nr.	aadress	krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kinnistutest või riigimaast	liidetavate-lahu-tatavate osade suurus m ²	osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1		Ä 50%/T 50%	20186	Tööstuspargi	-20186	Maatulundusmaa 100%

Projekt363 OÜ	Faali kuupäev	Faali nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	18.02.2022	160403_DP_seletus.docx	6 / 14

Nimetus:	Jõhvi äri- ja logistikapark II DP			Töö nr:	160403
Aadress:	Kotinuka küla	Jõhvi vald	Ida-Virumaa	Kuupäev:	18.02.2022
Koostaja:	Ruth Egipti			Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

2		Ä 50%/T 50%	8803	Tööstuspargi	-8803	Maatulundusmaa 100%
3		Ä 50%/T 50%	9782	Tööstuspargi	-9782	Maatulundusmaa 100%
4		Ä 50%/T 50%	9484	Tööstuspargi	-9484	Maatulundusmaa 100%
5		Ä 50%/T 50%	7783	Tööstuspargi	-7783	Maatulundusmaa 100%
6		Ä 50%/T 50%	5481	Tööstuspargi	-5481	Maatulundusmaa 100%
7		Ä 50%/T 50%	5758	Tööstuspargi	-5758	Maatulundusmaa 100%
8		Ä 50%/T 50%	5528	Tööstuspargi	-5528	Maatulundusmaa 100%
9		Ä 50%/T 50%	3557	Tööstuspargi	-3557	Maatulundusmaa 100%
10		Ä 50%/T 50%	3625	Tööstuspargi	-3625	Maatulundusmaa 100%
11		Ä 50%/T 50%	3676	Tööstuspargi	-3676	Maatulundusmaa 100%
12		Ä 50%/T 50%	3644	Tööstuspargi	-3644	Maatulundusmaa 100%
13		Ä 50%/T 50%	6743	Tööstuspargi	-6743	Maatulundusmaa 100%
14		Üm 100%	86891	Tööstuspargi	-86891	Maatulundusmaa 100%
15		L 100%	1132	Tööstuspargi	-1132	Maatulundusmaa 100%
16		Üm 100%	5355	Tööstuspargi	-5355	Maatulundusmaa 100%
T1		L 100 %	20766	Tööstuspargi	-20766	Maatulundusmaa 100%
T2		L 100 %	3191	Tööstuspargi	-3191	Maatulundusmaa 100%
T3		L 100 %	25072	Tööstuspargi	-25072	Maatulundusmaa 100%

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	18.02.2022	160403_DP_seletus.docx	7 / 14

Nimetus:	Jõhvi äri- ja logistikapark II DP			Töö nr:	160403
Aadress:	Kotinuka küla	Jõhvi vald	Ida-Virumaa	Kuupäev:	18.02.2022
Koostaja:	Ruth Egipti			Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

T4		L 100 %	2500	Tööstuspargi	-2500	Maatulundusmaa 100%
Kokku:			238957	-238957		

Koostatava riigitee 1 Tallinn-Narva (E29) km 163,05-171,68 Jõhvi-Toila teelõigu ehitusprojekti koostamise käigus võib tee asukoht muutuda ning riigitee ehitusprojekti täpsustudes võib krundi piire ja suurust korrigeerida vastavalt teeprojektile.

3.4. Hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalad on näidatud vähemalt 4 m krundi piiridest. Sedasi on tagatud ka tuleohutuskaja 8 m erinevate kruntide hoonete vahel. Hooned võib ehitada ainult hoonestusalasse. Hoonestusalad on määratud viisil, mis võimaldab rajada hooned mitme krundi peale, ühendatud hoonestusalas. Hoonestusalad on näidatud võimalikult suured, sest puudub täpne hoonestuskava.

3.5. Ehitusõigus

Vastavalt Planeerimisseaduse § 126 punkt (4) on detailplaneeringuga määratud kruntide kasutamise sihtotstarbed, hoonete maksimaalne arv krundil, suurim ehitisealune pind kokku, ehitiste maksimaalne kõrgus.

Krunt 1 suurus on 20186 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kolm hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 14000 m² ja maksimaalne kõrgus on 28 m.

Krunt 2 suurus on 8803 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kolm hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 5500 m² ja maksimaalne kõrgus on 28 m.

Krunt 3 suurus on 9782 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kolm hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 6500 m² ja maksimaalne kõrgus on 28 m.

Krunt 4 suurus on 9484 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kolm hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 6000 m² ja maksimaalne kõrgus on 28 m.

Krunt 5 suurus on 7783 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kolm hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 5500 m² ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 6 suurus on 5481 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kolm hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3700 m² ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 7 suurus on 5758 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kolm hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3800 m² ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 8 suurus on 5528 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kolm hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 3600 m² ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	18.02.2022	160403_DP_seletus.docx	8 / 14

Nimetus:	Jõhvi äri- ja logistikapark II DP	Töö nr:	160403
Aadress:	Kotinuka küla Jõhvi vald Ida-Virumaa	Kuupäev:	18.02.2022
Koostaja:	Ruth Egipti	Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

Krunt 9 suurus on 3557 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kolm hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2100 m² ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 10 suurus on 3625 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kolm hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2200 m² ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 11 suurus on 3676 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kolm hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2200 m² ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 12 suurus on 3644 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kolm hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 2100 m² ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 13 suurus on 6743 m² ja sihtotstarve 50% ärimaa, 50% tootmismaa. Ehitada on lubatud kuni kolm hoonet. Hoonete maksimaalne lubatud ehitusalune pind kokku on 4000 m² ja maksimaalne kõrgus on 20 m.

Krunt 14 suurus on 86891 m² ja sihtotstarve 100% üldkasutatav maa. Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt 15 suurus on 1132 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa. Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt 16 suurus on 5355 m² ja sihtotstarve 100% üldkasutatav maa. Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T1 suurus on 20766 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa. Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T2 suurus on 3191 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa. Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T3 suurus on 25072 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa. Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

Krunt T4 suurus on 2500 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa. Hooneid pole krundile lubatud ehitada.

3.6. Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile

Hoonete välisviimistlus määrata konkreetsete ehitusprojektidega.

- Hoonestusviis – lahtine;
- Katusekalle – kõigil hoonetel 0 - 45°;
- Viimistlusmaterjalidele kitsendusi ei seata;
- Piirete kõrgus 1,5 m tänava pinnast;
- Hoone 0,00 täpsustada järgnevas projekteerimisstaadiumis;

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi põhimaantee 1 Tallinn-Narva kaitsevööndis ja teemaplaneeringuga kavandatud trassikoridoris, esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiamet annab Ehs § 99 lg 3 alusel nõuded riigiteega ristuvate teede ja rajatiste projekteerimiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehs § 24 lg 2 p 2).

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	18.02.2022	160403_DP_seletus.docx	9 / 14

Nimetus:	Jõhvi äri- ja logistikapark II DP	Töö nr:	160403
Aadress:	Kotinuka küla Jõhvi vald Ida-Virumaa	Kuupäev:	18.02.2022
Koostaja:	Ruth Egipti	Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

Projekteerimisel tuleb juhinduda kehtivatest õigusaktidest sh redaktsioonidest.

3.7. Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted

Tänavavõrkude ja liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud EVS 843:2016 toodud nõuete ja rakendusjuhistega. Parkimisnormatiivi kasutamine on soovituslik.

Planeeringuga nähakse ette maad maantee laiendamiseks sarnaselt kehtestatud Jõhvi äri- ja logistikapark detailplaneeringule. Koostatava riigitee 1 Tallinn-Narva (E29) km 163,05-171,68 Jõhvi-Toila teelõigu ehitusprojekti koostamise käigus võib tee asukoht muutuda ning riigitee ehitusprojekti täpsustudes võib krundi piire ja suurust korrigeerida vastavalt teeprojektile.

Juurdepääsudeks kruntidele on kavandatud jätkata teed, mis kulgeb läbi Jõhvi äri- ja logistikapark I territooriumi. See lõpeb überpööramiskohaga. Lisaks on ette nähtud üks teelõik ala keskelt põhja poole, mis teenindab ala põhjaossa planeeritud krunte.

Põhitee äärde on ette nähtud kergliiklustee ja haljasribad. Samuti on planeeritud teede äärde kraav (aluseks Lemminkäinen Eesti AS poolt koostatud töö nr TP-004/15, 2015.a.).

Sisepääsud krundile on näidatud perspektiivsed, täpsed asukohad selguvad ehitusprojektidega. Parkimine tuleb lahendada oma kinnistul vastavalt normatiivile. Normatiivne parkimiskohtade arv sõltub hoone suletud brutopinnast, mis selgub iga hoone ehitusprojektiga (Planeerimisseaduse järgi ei pea määrama detailplaneeringus hoone suletud brutopinda ega korruselisust). Ehitusprojektiga lahendatakse ka täpne parkimise lahendus kinnistul.

Detailplaneeringu nähakse ette likvideerida olemasolev mahasõit ja juurdepääsutee 1 Tallinn-Narva teelt ala lõunakülje keskosas.

Detailplaneering näeb ette võimaluse kergliiklejate viadukti/tunneli rajamiseks, selleks nähakse ette vastav koridor 1 ja 2 etapi arenduste vahel Pos 15. Kergliiklejate viadukti/tunneli rajamine otsustatakse eraldi, juhul kui selleks tekib põhjendatud vajadus tulevikus. Indikaatoriteks on: Jõhvi Äripargi kõikide arendusetappide peale kokku käib Jõhvi Äripargis asuvates ettevõtetes tööl üle 1000 inimese ja nendest vähemalt 25% Jõhvi linna territooriumilt ja nendest vähemalt 25% puhul on planeeritud kergliiklejate Viadukti/tunneli distantstilt lähemal kui Jõhvi 2 liiklussõlme planeeritud kergliiklejate viadukt/tunnel. Indikaatori tingimuste täitumise kohta teostatakse monitooring koostöös kohaliku omavalitsusega tuginedes statistilistele andmetele või viiakse vastavate ettevõtete hulgas läbi küsitlus või viiakse läbi loendus ja vastav küsitlus Jõhvi Äripargis tegutsevate ettevõtete töötajate hulgas.

Planeeritavate kõnniteede ja sõiduteede lahendused on välja toodud joonisel DP-04 - Põhijoonis.

3.8. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

3.8.1. Keskkonnakaitse

Lähim elamurajoon asub umbes 200 m kaugusel. Seda eraldab planeeritavast alast 1 (E20) Tallinn-Narva maantee.

Planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamisest reserveeritud tootmis- ja teenindushoonete alal. Planeeringualale rajatavatele hoonetele ei tohi anda kasutusluba enne alale juurdepääsu teede rajamist. Nii saab tagada ala tervikliku välja arendamise.

Pinna- ja põhjavee saastatuse vältimiseks on vajalik kõikidelt kinnistutelt kokku kogutav sademevesi enne suublasse juhtimist juhtida läbi õli-mudapüüduuri.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	18.02.2022	160403_DP_seletus.docx	10 / 14

Nimetus:	Jõhvi äri- ja logistikapark II DP	Töö nr:	160403
Aadress:	Kotinuka küla Jõhvi vald Ida-Virumaa	Kuupäev:	18.02.2022
Koostaja:	Ruth Egipti	Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

Hoonestuse rajamisel (kaevetöödel, ehituse käigus) kasutada taimestiku koosluste, puude jms kaitseks ajutisi piirdetarasid, kasutada väiksemaid ja vähem tallavaid mehhanisme ning vältida taimestiku, sh puude vigastamist muul moel.

EELISE (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister: Keskkonnaagentuur 06.08.2018) andmetel asuvad planeeringuala Pühajõe idapoolsel kaldal III kaitsekategooriasse kuuluvate kaitsealuste taimeliikide pruunikas pesajuur (Neottia nidus-avis), vööthuul-sõrmkäpp (Dactylorhiza fuchsii) ja laialehine neiuvaip (Epipactis helleborine) leiukohad. Nende taimede püsima jäämiseks on vajalik juurdepääsutee ehitustsooni jäävate isendite ümberistutamine ning hilisem seire, hindamaks käpaliste ümberistutamisega kaasnenud muutuseid. Täpne ümberasustamise asukoht ja tingimused tuleb välja selgitada koostöös vastava eriala eksperdiga. Kaitsealuste taimeliikide sobivate kasvutingimuste säilitamiseks on vajalik regulaarne kõrgrohistus ja võsa eemaldamine Pühajõe kaldalt. Selleks piisab ala kord aastas niitmisest.

Müra vähendamiseks on oluline, et äri- ja logistikapargi maanteepoolsele maa-alale rajatavate hoonete ventilatsioonivad ei paikneks elamupoolsel küljel.

3.8.2. Haljastus

Täpne haljastus kruntidel kavandatakse hoonete ehitusprojektidega. Üldkasutatava maa sihtotstarbega haljasaladel säilitatakse olemasolev olukord.

Haljastuse lahendamisel uute tootmis- ja teenindushoonete alal ning haljasalal tuleb koostada haljastusprojekt, mis võimaldab tagada ala sees kvaliteetse haljastuse ja avaliku ruumi kujunduse.

3.8.3. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlusel lähtuda kehtivast Jäätmeseadusest ning Jõhvi valla jäätmehoolduseeskirjast ja korraldatud jäätmeveo korrast (vastu võetud Jõhvi Vallavolikogu 14.09.2017 määrusega nr 128). Arvestada tuleb ka Jõhvi valla jäätmekavaga 2016-2020.

Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendada vastavuses Jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olme- ja pakendijäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Oluline on jäätmemajanduse organiseerimine kergliiklusteede ääres ja haljasala läbivateel kõnniteedel, et prügi ei satuks loodusesse. See eeldab prügikastide piisava vahemaaga paigutamist ja regulaarset tühjendamist.

Tekkivad ehitusjäätmed tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta ja käidelda vastavalt Jäätmeseadusele ning ,mis võimalik, taaskasutada.

3.9. Tehnovõrgud

Tehnovõrkude täpne lahendus selgub hoonete ehitusprojektide käigus. Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada täiendavalt tehnovõrkude valdajatega.

3.9.1. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse vastavalt OÜ Järve Biopuhastus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2-9/1549, väljastatud 13.12.2019.a.

Teemaale on kavandatud veetrassid kuni planeeritud kruntideni (Vt joonis DP-05). Liitumispunkt asub teisel pool maanteed elamupiirkonnas Soo tn 56 juures (Vt. OÜ Järve Biopuhastus poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 2-9/1549 Lisa punkt A). Veevarustus on tagatud ühisveevärgist. Kõikidele

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	18.02.2022	160403_DP_seletus.docx	11 / 14

Nimetus:	Jõhvi äri- ja logistikapark II DP			Töö nr:	160403
Aadress:	Kotinuka küla	Jõhvi vald	Ida-Virumaa	Kuupäev:	18.02.2022
Koostaja:	Ruth Egipti			Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

kinnistutele on planeeritud liitumispunktid kinnistu piirile. Kohe peale liitumispunkti tuleb paigaldada veemõõdukaev.

Riigiteega ristuva tehnovõrgu paigaldamine tuleb kavandada kinnisel meetodil.

3.9.2. Tuletõrjeevevarustus

Tuletõrjeeve varustus lahendatakse vastavalt OÜ Järve Biopuhastus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2-9/1549, väljastatud 13.12.2019.a.

Planeeringualale on kavandatud kaks tuletõrjehüdranti. Tuletõrjehüdrant varustab tuletõrjeevega krunte ja hooneid, mis jäävad vähemalt 150 m raadiusesse (Vt joonis DP-05). Veevõtukoha rajamisel tuleb juhinduda siseministri määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

3.9.3. Olmeveekanaliseerimine

Kanaliseerimisvarustus lahendatakse vastavalt OÜ Järve Biopuhastus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2-9/1549, väljastatud 13.12.2019.a.

Teemaale on kavandatud kanalisatsioonitrassid kuni planeeritud kruntideni (Vt joonis DP-05). Liitumispunkt asub planeeringualast läänes (Vt. OÜ Järve Biopuhastus poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2-9/1549 Lisa punkt KK-3). Kohe peale liitumispunkti tuleb paigaldada reoveemõõdukaev.

Planeeringuala keskele kavandatud teede ristumiskoha lähedusse on planeeritud pumpla (Vt. joonis DP-05). Üldiselt on kanalisatsioon lahendatud isevoolselt, kuid POS 1, 2, 3, ja 4 teenindav torustik suubub pumplasse, millest juhitakse reoveed isevoolsesse magistraaltorustikku.

Reovee juhtimisel ühisreovee kanalisatsiooni tuleb reovee koostise osas järgida juhiseid, mis on toodud tehniliste tingimuste nr 2-9/1549 punktides 6 ja 7.

3.9.4. Sadeveekanaliseerimine

Sadeveevarustus kruntidel lahendatakse vastavalt vee-ettevõtja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ehitusprojektide käigus.

Teemaale on planeeritud teede äärde kraav (aluseks Lemminkäinen Eesti AS poolt koostatud töö nr TP-004/15, 2015.a.), mis on kavas ühendada Pühajõeaga.

3.9.5. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 32708353, väljastatud 27.09.2019.a.

Teemaale nähakse ette uus sidekanalisatsiooni torustik, mis seotakse kõrvaloleva Jõhvi logistika ja äripargi piirkonna sidekanaliga. Kruntide piiridele on kavandatud jaotuskilbid. (Vt joonis DP-05)

3.9.6. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 333387. Väljastamise aeg on 17.09.2019.a.

Planeeringuala keskele rajatakse alajaam, millest rajatakse kaablid kruntide juurde kavandatud jaotuskilpideni. (Vt joonis DP-05) Alajaam asub teemaal ning sellele on vaba juurdepääs.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	18.02.2022	160403_DP_seletus.docx	12 / 14

Nimetus:	Jõhvi äri- ja logistikapark II DP	Töö nr:	160403
Aadress:	Kotinuka küla Jõhvi vald Ida-Virumaa	Kuupäev:	18.02.2022
Koostaja:	Ruth Egipti	Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

3.9.7. Küte

Soojavarustus lahendatakse hoonete ehitusprojektidega.

3.9.8. Gaas

Gaasivarustus lahendatakse vastavalt AS Gaasivõrk poolt väljastatud tehnilistele lähteandmetele nr GV-3.2-PJ-941/19, väljastatud 17.09.2019.a.

Planeeritavale teemaale on kavandatud gaasitorustik, mis saab alguse Jordi tee 20 kinnistu lähedalt olemasolevast torustikust. (Vt joonis DP-05)

3.10. Tuleohutus

Ehitistevaheliste kujade määramisel arvestada Eesti Vabariigi Standarditega (EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded) ning Siseministri 30.03.2017.a. vastu võetud määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Määrusest tulenevalt peab hoonete vahele tule leviku takistamiseks jääma vähemalt 8 m kuja. Hoonetusala on määratud nii, et hoonete vahele jääks minimaalselt 8 m.

Hoonete tulepüsivusklass antakse hoonete ehitusprojektiga vastavalt Siseministri 30.03.2017.a. vastu võetud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012+A1+A2 nõuetele. Projekteerimisel tuleb juhinduda kehtivatest õigusaktidest sh redaktsioonidest.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

Soovituslikud meetmed kuritegevuse ennetamiseks ehk turvalise linnaruumi kujundamiseks on:

- Tänavate ja platside välisvalgustuse tagamine, see annab nähtavuse ja turvatunde;
- Ala korrashoid tervikuna;
- Varustada uus ettevõtluskeskkond infoviitadega, see tagab selge arusaamise liikumisteede süsteemist ja seda ümbritsevast linnakeskkonnast.
- Tagada äri- ja tööstusettevõtete territooriumite üle piisav kontroll – nt soovitavalt kasutada videovalvet või mehitatud valvet, piirata ala aiaga jne.

3.12. Osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad planeeringud planeeritaval maa-alal

Puuduvad.

3.13. Kitsendused ja servituudid

Tallinn-Narva maantee on kaitsevöönd 50m. Pühajõe on veekaitsevöönd 10 m, kalda ehituskeeluvöönd 50 m ja kalda piiranguvöönd 100 m. D-kat gaasitrassil on kaitsevöönd 5 m ning C-kat gaasitrassil 2 m mõlemale poole trassi telge.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	18.02.2022	160403_DP_seletus.docx	13 / 14

Nimetus:	Jõhvi äri- ja logistikapark II DP	Töö nr:	160403
Aadress:	Kotinuka küla Jõhvi vald Ida-Virumaa	Kuupäev:	18.02.2022
Koostaja:	Ruth Egipti	Vastutav spetsialist:	Karina Mamontova

3.14. Muinsuskaitseelised piirangud

Puuduvad.

3.15. Planeeringuga kavandatu elluviimine

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega ja avaliku kasutusega tehnovõrkude puhul koostöös kohaliku omavalitsusega.

Planeeringuga kavandatud hoonete projekteerimistingimusi on võimalik taotleda koheselt peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist. Kavandatud hoonetele ehitusloa väljastamise eeltingimuseks on tehnovõrkude (ja tehnovõrgu valdajaga kooskõlastatud projektide) olemasolu, olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude jaoks vajalike notariaalsete servituudilepingute olemasolu (omanikevahelised reaalservituudid seatakse tehnovõrkude alale peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist). Ehitistele kasutusloa saamiseks välja ehitada kõik hoonetega seotud tehnovõrgud, tuletõrjehüdrandid ja kõnniteed ning istutada planeeritud haljastus.

Teede, trasside ja muude rajatiste asukohad täpsustatakse järgnevas projekteerimise faasis, vajadusel on võib nende asukohtasid muuta.

Projekt363 OÜ	Faili kuupäev	Faili nimi	Leht/lehti
Liivalao tn. 11, 11216 Tallinn	18.02.2022	160403_DP_seletus.docx	14 / 14