

EDISE MÕISAKOMPLEKSI

ARENDUSKONTSEPTSIOON

JA

TEOSTATAVUS-TASUVUSANALÜÜS

Jõhvi 2008

Kernel for PDF Split & Merge Demo

Sisukord

Sissejuhatus	- 5
Üldandmed	-5
Probleemid, mida tahetakse leevendada	-7
Edise mõisakeskuse arendus-skeem	- 8
Mõisted	- 8
Valdkonna kajastumine arengukavades	- 8
Arenduskontseptsiooni koostamisest võtsid osa	9
I OSA ARENDUSKONTSEPTSIOON	- 11
1. Olukorra kirjeldus	- 12
1.1 Üldinfo	- 12
Arendatav objekt	- 12
Töö vajadus	- 12
Asukoht	- 13
Arendatava Edise mõisakompleksi hoonestus	- 14
Mõisapark ja vasall-linnus	- 15
Omandusuhted	- 15
Mõisakompleksi arendusideesid toetavad varasemad tegevused	- 17
Edise mõisakompleksi arengukontseptsiooni tööprotsess	- 18
1.2 Avalik huvi planeerimisprotsessis	- 21
1.3 Kohalik (Edise-Revino) kogukond	- 29
Olukorra hinnang 2008.a	- 30
Kohalikud teeninduskeskused endise juhi valla arengukavas 2004-2005	- 30
1.4 Miljööväärtuste analüüs	- 33
Muinsuskaitse piiranguala	- 35
1.5 Väliskeskkonna analüüs	- 39
Tallinn-Narva rahvusvahelise maanteedmagistraali E-20 renoveerimine	- 39
Arendustegevused naaber kinnistutel	- 43
1.6 Ajalooline ülevaade	- 47
1.7 Härrastemaja	- 53
1.8 Mõisakompleksi territoorium	- 73
Ait-kuivati / Traher „Vaige Hobu“	- 76
Kunagine hobusetall ja majanduskastelli hooned	- 81
Endine mõisatööliliste hoone	- 95
Majandushoone mõisakompleksi läänepiiril	- 101
Nõukogu aegne veterinaarkeskuse hoone	- 103
OÜ Edise Ratas hoone	- 107
Edise Ehitus OÜ krunt	- 111
1.9 Keskaegne vasall-linnus	- 115
1.10 Kabeimots	- 123
1.11 Mõisakompleksi hoonete funktsionaalsuse põhimõtted	- 129
1.12 Edise mõisapiirkonna SWOT-analüüs	- 133
2. Edise mõisakompleksi arendamise ideed	- 137
2.1 Turismitoote üldkontseptsioon	- 137
2.2 Arendamise põhisisu	- 139
Fookused	- 139
Ekspositsiooni võimalikud teemad	- 139
2.3 Härrastemaja	- 141

Ruumide funktsioonid	- 141
Ekspositsiooni paiknemise ideekava	- 142
2.6 Vasall-linnuse ase ja mõisapark	- 143
2.7 Kabelimetsa rekreatsiooniala	- 145
2.8 Mõisakompleksi toote skeem	- 147
2.9 Arendusideede rakendamine	- 149
Esimene prioriteet	- 150
Teine prioriteet	- 151
Kolmas prioriteet	- 151
Ajakava	- 152
II OSA TASUVUS- JA TEOSTATAVUSANALÜÜS	- 153
1. Lähipiirkonna turismiressursside analüüs	- 154
1.1 Piirkonnas eksisteerinud mõisad	- 155
1.2 Lähipiirkonna loodusressurss	- 156
1.3 Loodusväärtustega tutvumise võimalused ja suvituskohad	- 156
2. Nõudlus turismiturul	- 157
2.1 Ida-Viru turismi sihtturud	- 158
2.2 Ida-Viru turismitooted ja turistide liikumissuunad	- 160
2.3 Projekti põhjendus	- 163
2.4 Sihtgrupid	- 165
3. Projekti objekti tehtavad investeeringud	- 167
4. Juhtgrupp	- 171
Riskitegurite analüüs	- 173
6. Esialgne turundusplaan	- 175
6.1 Turundatav objekt	- 175
6.2 Turunduskontseptsiooni valik	- 175
6.3 Turundusmeetmete nimistu	- 176
Kokkuvõte	- 179
LISAD	
Lisa 1 Edisega seotud legendid ja pärimused	
Lisa 2 Jõhvi Aiandi territooriumilt 2000.a. novembris leitud 1943.a. vastupanuliikumise materjalide ning H.Viirese isiku ja tegevuse tutvustus	- 191
Lisa 3 Taubede suguvõsa lühitutustus	- 197
Lisa 4 Varaste tulirelvade tutvustus	- 201
Lisa 5 Edise mõisa peahoone olemasoleva seisukorra ekspertiis	- 203

Sissejuhatus

Üldandmed

Käesoleva arengukontseptsiooni objektiks on Edise mõisakompleks, kogupindalaga 115 350 m², millega liitub endine Edise mõisa surnuaed (Kabelimets) orienteeruva pindalaga 85 000 m². Edise mõisa tuumikosa moodustab mõisa endine härrastemaja, mille **Edise mõisa härrastameja omanik Leo Tõnisson on avaldanud soovi ja valmisolkust anda üle Jõhvi omavalitsusele**, tingimusega säilitada mõisahoones kindral Aleksander Tõnissoni mälestust. Alternatiivina on võimalik härrastemaja üleandmine selleks loodud sihtasutusele. Antud ettepanekust tuleneb vajadus arendada kogu erinevateks kinnistuteks jagatud mõisakompleksi võimalikult ühtse kontseptsiooni alusel, et vaatamata enamike kinnistute uutele funktsioonidele säilitada kompleksi kunagine terviklikkus.

Edise mõisa eelkäijat Revino mõisa mainitakse esmakordselt 1346. aastal, olles sellega **vanim mõis Ida-Virumaal**. Edisel mainitakse mõisa 1477. aastal, mil ta kuulus **Tuvede/Taubede suguvõsale**. Mõis oli keskajal välja ehitatud **vasall-linnusena**. Linnuse täpse kuju ei ole teada. Selle asukohta tähistab madal kungas, milles võivad on müürid säilinud kohal ka 1 korruse ulatuses.

Peahoone ehk **härrastemaja** praegune neorenesanss-stiiliga kuju pärineb arvatavasti 1860test aastatest. **1919. aasta võõrandamise järel sai mõisasüdame omanikuks Vabadussõjas Viru rinnet juhtinud kindral Aleksander Tõnisson.**

Endine ait-kuivati on ümber ehitatud ja selles asub **trahter „Valge Hobu“**, mis hetkel ainsana mõisakompleksis asuvatest ettevõtetest tegutses turismi- ja puhkemajandussektoris.

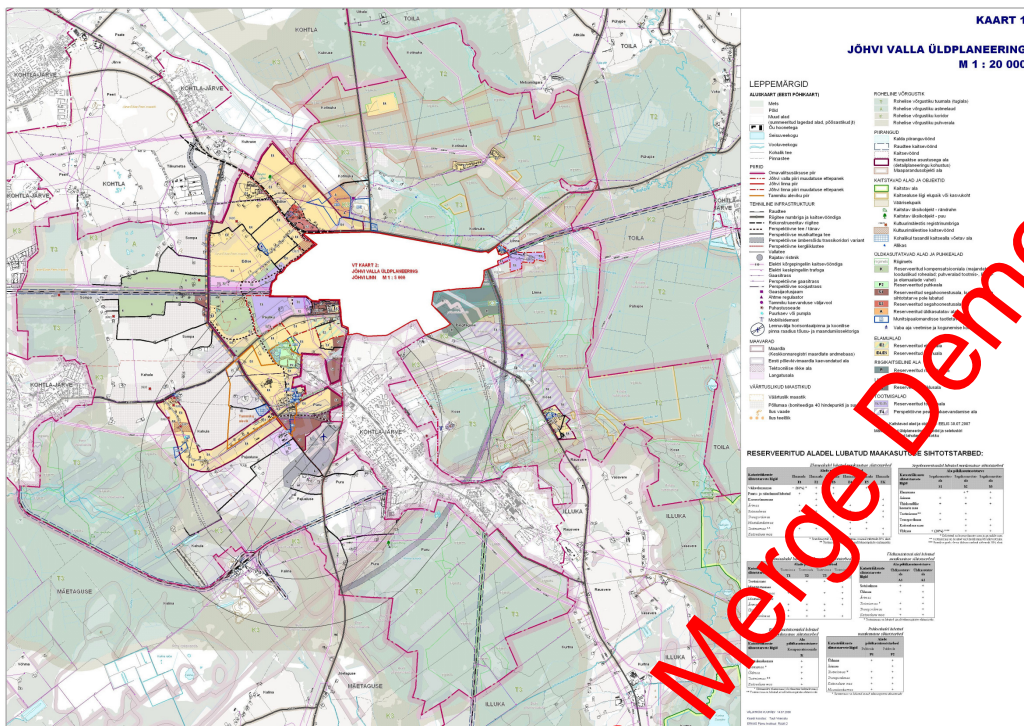
Mõisasüdame terviklikkus on rikutud mitme nõukogudeaegse uusehitusega, eeskätt „Valge Hobu“ ja peahoone vahele) endise auringi keskele ehitatud kahekorruselise hoonega. Säilinud kõrvalhooned, mis pärinevad oma algkujul 19. sajandist on rohkem või vähem ümber ehitatud.

Kunagine mõisa territoorium on rüühdatud mitmete ettevõtlusterritooriumite vahel. Mõisapargist on terviklikult säilinud ainult põhjapoolne osa.

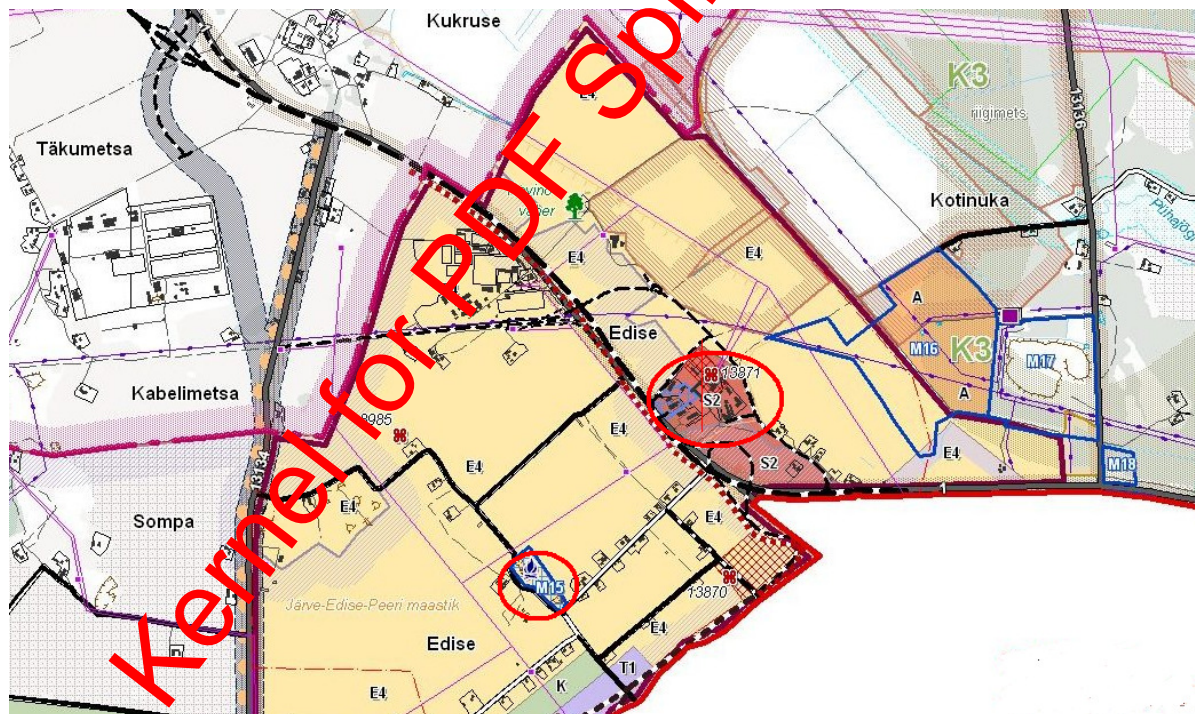
Edise mõisaga seotud tervikkompleksi kuulub lisaks mõisale veel lõunapool Tallinn-Narva magistraali asuv endine **mõisakalmistu** (Kabelimets) koos sellega liituva haljasalaga.

Edise mõisakompleksi tagamaana käsitletakse käesolevas arengukontseptsioonis kogu Edise külakogukonda, mis hõlmab varasemate Edise ja Revino külade territooriumi, sh nõukogude ajal tekkinud Jõhvi aia- ja asumi.

Täna toimib Edise mõisakompleksi arenduse tugistruktuurina **Jõhvi Muuseumi Seltsi** allstruktuurina tegutsev **Kindral Tõnissoni mälestuse jäädvustamise seltsing**, kelle algatusel püstitati Jõhvi keskväljale kindral Tõnissoni mälestussammas ja peetakse mõisa üleandmiseks **lābirāākimisi kindrali poja Leo Tõnissoniga**.



Jõhvi valla üldplaneeringu eelnõu kaart 2008



Punase ringiga on tähistatud Edise mõisakompleksi territoorium ja Kabelimetsa

Probleemid, mida tahetakse leevendada

1. probleem

Teemaplaneeringu "Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad eritingimused" (Jõhvi 2003) *Väärtuslike maastike ja roheline võrgustiku rakenduskava* näeb ette **Järve-Edise-Peeri maakondliku tähtsusega väärtusliku maastiku** arengukava koostamise, et võtta kasutusele selle piirkonna rakendamata turismipotentsiaal.

Antud teemaplaneeringu "Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad eritingimused" rakenduskava § 5 "*JÄRVE-EDISE-PEERI* maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik" (pindala 2610 ha; halduslik kuuluvus: Kohtla-Järve linn, Kohtla vald, Jõhvi vald; tähtsus: maakondlik) sätestab, et:

- ala hõlmab Kohtla-Järve ja Jõhvi linna vahele jäävaid maid; ala lõunapiiriks on Tallinn-Narva raudtee ning põhjapiiriks Tallinn-Narva maantee ümbrus;
- ala hõlmab ka kolme mõisa keskusi - Järve, Kukruse ja **Edise**;
- piirkonnas on hulgaliselt kultuurilisi ja ajaloolisi muistiseid erinevaist ajaloo perioodidest, sh mitmeid mõisakomplekse, mis kahjuks on suhteliselt halvas seisukorras;
- piirkond omab suurt turismipotentsiaali, kuid suures osas on need ressursid rakendamata;
- tihedas koostöös Kohtla-Järve ja Jõhvi linna ning Jõhvi vallaga **tuleb koostada piirkonna arengukava, mis väärtustaks nii ala maastikulist, kultuurilist ja ajaloolist aspekti kui ka teadvustaks seda linnadelähedase eluruumina**; st tuleks leida võimalusi rajada Jõhvi ja Kohtla-Järve vahele jalgrattatee ning olulisi pingutusi peab tegema piirkonna säilitamiseks avatud põllumajandusliku maana;
- täpsemalt vajab käsitlemist piirkonna põlevkivitootmise ning kunagiste mõisate maastikuline pärand.

2. probleem

Edise mõisakompleksi arenduse üheks **peaprobleemiks on arendatava piirkonna killustatus erinevate omanike ja arendusideede vahel või osalt ka arendusideede puudumine**. Mõisakompleksi killustatus sai alguse juba nõukogude perioodil.

3. probleem

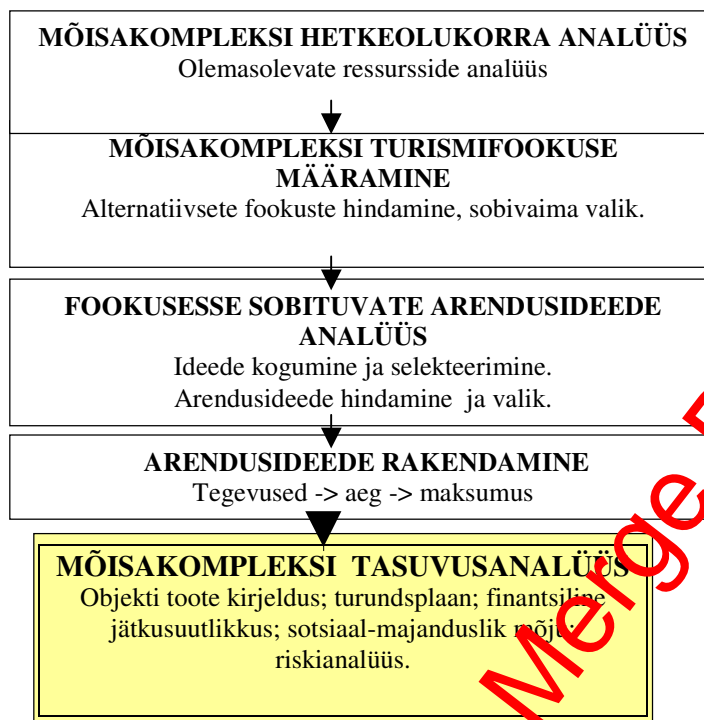
Tallinn-Narva magistraali renoveerimisest ja magistaalilt otsepääsu likvideerumisest tuleneb lähitulevikus vajadus mõisakompleksis asuvatel ja teenindussektoris tegutsevatel (või tegutseda soovivatel) ettevõtetel konkrentsis ellu jäämiseks välja töötada konkrentsivõimeline toode või vahetada tegevussektorit. Viimasel juhul puudub omavalitsusel motivatsioon hakata arendama mõisa härrastemaja.

4. probleem

Jõhvi valla turismiarenduse probleemiks on atraktiivsete turismiobjektide vähesus. Edise mõisakompleks omab potentsiaali aidata kaasa mitmekülgse ja atraktiivse turismiteenuste paketi arendamisele Jõhvi vallas ja tulevikus turismialase tervik-klastri väljaarendamisele Ida-Virumaa keskregioonis.

Selle protsessi arengumõeldikuteks (kriteeriumiteks) on:

- turismiteenuste ekspordi ning siseturismi kasv Ida-Virumaa keskregioonis;
- turismivaldkonna keskmise külastuskestuse pikenemine keskregioonis;
- Ida-Virumaa maine paranemine;
- otseste nõudluse suurendamine Ida-Virumaa turismitoodete järele.

EDISE MÕISAKOMPLEKSI ARENDUS-SKEEM:Mõisted:

- **Arenduskontseptsioon** - käesolev analüüs mille tulemusena töötatakse välja Edise mõisakompleksi arendusettepanekud ja turismilised turismitoode. Väljatöötatud terviklahendusest lähtuvalt teostatakse järgnevalt teostatavus-tasuvusanalüüs (TTA).
- **Teostatavus- tasuvusanalüüs (TTA)** - käesolev analüüs, mille tulemusena analüüsitakse Edise mõisakompleksi kavandatavat turismitoode. Väljatöötatud terviklahendusest lähtuvalt teostatakse tasuvusanalüüs, mis on aluseks arendustegevuse järgnevas etapis koostatavatele investeeringuprojektidele.
- **Turismikeskus** - koht, kus on erinevad turismiobjektid ja -teenused (majutuskohad, toitlustuskohad, vaatamisväärsused, aktiivse puhkuse veetmise võimalused, kultuurisündmused, seminari-/ konverentsi võimalused jms) ja mis pakub turistile paljudest komponentidest koosnevat külustuselamust e. turismitoode.
- **Turismifookus** - konsarendatavaim valdkond turismis.
- **SWOT-analüüs** - meetod protsessi, nähtuse, olukorra vms eri külgede analüüsiks. Nimetus tuleneb ingliskeelsete sõnade (*Strengths* - tugevused, *Weaknesses* - nõrkused, *Opportunities* - võimalused, *Threats* - ohud) algustähtedest.
- **Tegevuskava** - konkreetsete ülesannete loend, mida on vaja eesmärkide saavutamiseks täita.

Valdkonna kajastumine arengukavades

Ida-Viru maakonna arengustrateegia 2005-2013

(<http://www.ida-virumaa.ee/blocks/development/arengustrateegia/1.htm>)

4 Eesmärgid ja meetmete kogumid

4.1 Ettevõtlus, turism ja tööhõive

4.1.1 Pikemaajalised tegevussuunad (meetmed) ja olulisemad tegevused

1. Maakonna turismiettevõtluse konkurentsivõime tõstmine võrreldes teiste turismipiirkondadega Eestis ning piirkonna külastatavuse suurendamine.

Riikliku struktuurivahendite kasutamise strateegia 2007-2013

Riiklik struktuurivahendite kasutamise strateegia toob ühe riikliku prioriteedina välja piirkondade tervikliku ja tasakaalustatud arengu, mille üheks saavutamise vahendiks on turismi toetamine ja arendamine.

Antud prioriteedi raames toetatakse kultuuri- ja loodusväärtuste säilitamist ja väärimist, külastusobjektide, samuti turismi seisukohast oluliste üleriigilise tähtsusega kultuuriobjektide väljaarendamist.

Riiklik turismiarendukava 2007-2013

(<https://www.riigiteataja.ee/ert/act.n?id=12755212>)
Meede 2.2. Kohaliku külastuskeskkonna arendamine

Tegevused:

- kultuuriliselt ja looduslikult väärtuslike objektide väljaarendamine külastusobjektideks (sh sadamad, muuseumid, teemapargid, külastuskeskused, matka- ja õpperajad, supelrannad jms);

- tugiinfrastruktuuri väljaarendamine külastuskohtadel (sh juurdepääsu- ja kergliiklusteed, parklad, sanitaar- ja jäätmehooldustingimused, viidad, puhkekohad, internetiühendused jms).

Eesti Regionaalarengu Strateegia aastani 2015

(http://www.siseministerium.ee/public/EESTI_REGIONAALARENGU_STRATEEGIA_2005__2015.doc)

Eri piirkondade püsiva konkurentsivõime tagamine. Eesmärk on suunatud kõigi piirkondade majandusarengu kiirendamisele ning selle jätkusuutlikkuse suurendamisele. Eesmärgi saavutamiseks on vajalik piirkondade spetsiifiliste arengueelduste ja -võimaluste senisest parem ärakasutamine.

Jõhvi valla arengukava

(http://www.johvi.ee/uploads_folder/fck_ed_files/Arengukava%20muudatustega_18_10_2007.pdf)

Edise piirkond kajastus endises Jõhvi valla arengukavas 2002-2005 kui arendatav **kogukonna teeninduskeskus**

(http://www.johvi.ee/uploads_folder/fck_ed_files/jShvi_valla_arengukava_2002_2005.doc)

Uue ühinenud Jõhvi valla arengukava aluseks on endine Jõhvi linna arengukava ja kogukonnakeskuste teema selles esialgu puudub. Edaspidi hakkab see arengukavas ilmselt kajastuma, sest puudutab lisaks Edisele veel Koset, Tammikut ja Kahulat. Kõik nad on määratletud ka kui samanimelise **kandi** keskused.

Jõhvi valla arendamise aluseks saab valmiv uus üldplaneering, mille eelnõus esitatakse miljöökavandid Edise mõisapiirkonnale ja nähakse Kabelimets ette kogukonna vaba aja piirkonnaks.

Arenduskontseptsiooni koostamisest võtsid osa

Jõhvi Vallavalitsus, Jõhvi Muuseumi Selts, arendatavate katastriüksuste omanikud või nende esindajad ning muinsuskaitseameti spetsialistid.

Protsessi juhtis Mainor-ERKAS OÜ. Arengukontseptsioon koostamine toimus ajaperioodil mai - august 2008. Mõisa härrastemaja ehitusekspertiis valmis september-oktoober 2008.

Kernel for PDF Split & Merge Demo

I OSA



ARENDOUSKONTSEPTSIOON

1. Olukorra kirjeldus

1.1 Üldinfo

Arendatav objekt on:

- **Edise mõisakompleks**, kogupindalaga 115 350 m²;
- eralduasuv endine **Edise mõisakalmistu** (Kabelimets) ja sellega külgnev puistu orienteeruva pindalaga 85 000 m².

Töö vajadus

Edise mõisakompleksi arenduskontseptsioonion vajalik mõisakompleksi võimalikult sihipäraseks ja terviklikuks arendamiseks, arvestades olemasolevat ressursi ja väliskeskonna suundumusi.

Vajadus Edise mõisakompleksi sihipäraseks arendamise kontseptsiooni väljatöötamiseks tekkis seoses kindral Tõnissoni poja Leo Tõnissoni poolt Jõhvi vallavalitsusele tehtud ettepanekuga **anda kindrali pärijatele kuuluv endine härrastemaja ilma kohalikule omavalitsusele.**

Ettepaneku pädevaks menetlemiseks Jõhvi vallavolikogu poolt ja vastava kaalutusotsuse tegemiseks ei piisa ainult endise härrastemaja arendusideede olemasolust, vaid **vaja on ka kogu erinevateks kinnistuteks jagatud mõisakompleksi tervikliku arengukontseptsiooni olemasolu.**

Mõisakompleks on omavahel nii tihedalt seotud, et **härrastemaja arendamine ilma kõrvalkruntide arengut arvestamata ei ole võimalik.**

Sama nõue sisaldub ka **Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus**, mis püstitab Jõhvi vallavalitsusele **Edise mõisapiirkonna ühtse arengukontseptsiooni välja töötamise ülesande.**

Praktilise vajaduse selleks tõstatab Edise mõisakompleksi kuuluva nn **Mesinduse kinnistu detailplaneeringu menetlemine** ning kavandatav **Tallinn-Narva magistraaltee renoveerimine.** Samuti nn Edise Metsaparki detailplaneeringu menetlemine, mis hõlmab Edise mõisnike endise kalmistu ehk Kabelimetsa territooriumi.

Oluliseks väliskeskkonnaga seotud lisafaktoriks on Tallinn-Narva magistraali renoveerimine, mis muudab olemasolevat logistilist süsteemi ja juurdepääsuteid mõisakompleksile sedavõrd kardinaalselt, et nõuab seniste arendusideede ümber vaatamist ka härrastemaja naaberkiinnistute omanikelt. Eeskätt puudutab see trahterit „Valge Hobune“ ja PRO NORDLINK OÜ lõpetamata hoonet.

Asukoht

Edise mõisakompleks asub Edise külas Jõhvi vallas, Ida-Virumaal, Tallinn – Narva maantee E-20 põhjapoolsel küljel, Jõhvi linna läänepoolse sissesõidu vahetus läheduses.

Edise mõisakompleksi kaugus Ida-Viru maakonnakeskusest Jõhvist on ca 2 km, pealinnast Tallinnast ca 150 km. Mõisakompleks piirneb lõunast rahvusvahelise Tallinn-Narva rahvusvahelise maanteega E-20, mis on ühtlasi Ida-Viru maakonna ja kogu Põhja-Eesti peamine turistide liikumismarsruut.

Praegu tegutseb kompleksis asuvatest ettevõtetest turismimajanduslikus sektoris ainult trahter „Valge Hobu“, kes on saavutanud ka teatava tuntuse.



	Distance (Km)
Edise - Tallinn	150 km
Edise - Tartu	117 km
Edise - Narva	47 km
Edise - Kohtla-Järve	7 km
Edise - Pärnu	198 km
Edise - Viljandi	151 km
Edise - Rakvere	57 km
Edise - Sillamäe	22 km
Edise - Maardu	133 km
Edise - Kuressaare	306 km
Edise - Võru	171 km
Edise - Valga	193 km
Edise - Haapsalu	223 km
Edise - Jõhvi	3 km
Edise - Paide	116 km
Edise - Keila	168 km
Edise - Kiviõli	23 km
Edise - Tapa	84 km

Arendatava Edise mõisakompleksi hoonestus

I Keskaegne vasall-linnus (*katastriüksus 0011*)

Edise mõis oli keskajal välja ehitatud vasall-linnusena. Linnuse täpsem kuju ei ole teada ja selle välja selgitamine vajab täiendavaid uuringuid. Arvatavasti oli tegu ringmüüri ümbritsetud suurema linnusega.

Linnuse asukoht on kantud arhitektuurimälestisena kultuurmälestiste riiklikku registrisse nr. 13866 (*Jõhvi kirik vallikraaviga* 14.-16. sajand ning arvele võetud 13.01.1988 aadressil Ida-Virumaa, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Rakvere mnt. 6b).

Linnuse asukohta ümbritseb muinsuskaitse piiranguvöönd.

II Härrastemaja

Mõisa härrastemaja (*katastriüksus 0145*) pärineb 18. sajandi teisest poolest, ümberehitatuna 19. sajandi teisel poolel – hoonealune pind 655,6 m².

Hoone on ühekorruline murdkelpkatusega kiviehitis, mille fassaadipindu ilmestavad kaaraknad ning nendevahelised liseenid.

Hoone siseruumid on täielikult ümberehitatud ja kõik ajastuparased sisearhitektuuri elemendid hävinud. Algse ruumilahenduse välja selgitamine eeldab vastava arhitektuuriajaloolise uuringu teostamist koos sellega vajalike sein- ja vundamendisondaažidega.

Hoone põhjapoolse osa all on soklikorrus ning hoone keskoosa ja põhjatiiva all keldriruumid.

III Ait-kuivati

Tallinn-Narva maantee poolt vaadatuna on Edise mõisakompleksi dominandiks (vähemalt selle tänases olukorras) 19. sajandit pärinev **ait-kuivati** (*katastriüksus 0860*).

1980. aastatel ehitati nõukogude ajal loonena kasutusel olnud hoone ümber toitlustusasutuseks ning selles paikneb **trahvi Valge Hobu**. Ümbeehitus teostati oma aja kohta väga stiilitundlikult. Kõige väärtuslikumad on autoritööna valminud sepsidetailid.

IV Hobusetall

Hoone ehitati 19. sajandil ja renoveeriti nõukogude ajal korterelamuks, lisades teise korruse. Käesoleval ajal on vahepeal kasutusest seisnud ja lagunev hoone **OÜ ZOROASTER** poolt ümber ehitatud kontorhooneks (*katastriüksus 0122*).

Algselt pikk ja madal paekivihoon, krohvitud välisseintega, kaetud kõrge kelpkatusega. Ehitis võib olla peahoonega ühealune.

IV Majandushoonete kastell

19. sajandist pärinevad mõisa majandushooned paiknesid kastellilaadselt ümber nende keskele moodustunud sisehoovi, mille lõunapoolse külje moodustab eelpoolmainitud hobusetall. Selline paigutus on iseloomulik enamikele mõisakompleksidele Eestis. Nõukogude ajal ümber ehitatud **meierei** ja **loomalaut** seisid aastaid varemeis ning on praegu **OÜ ZOROASTER** omanduses (*katastriüksus 0122*).

Hooned olid algselt viilkatusega eklektilises laadis ehitised, milline välisilme pärineb rekonstrueerimisest 19. sajandi teisel poolel. Hoonete nurkadel ja räästa all on laiad ehisvööd, aknad krohvitud laiade ehisraamidega, lakatoa aknad kaetud kõrge kaarega.

V Mõisatöölise maja

Majanduskompleksi idaküljel asub 19. sajandist pärinev mõisatöölise maja (moodustab majanduskastelli idapoolse tiiva), mis oli nõukogude ajal aiandus-mesindusseltsi kasutuses. Viimane tagas selle säilimise teataval määral ümberehitatud kujul. Hoone omanikuks on **OÜ Sundstrand**, koos selle juurde kuuluva ulatusliku krundiga, kus paljastub muinas- ja keskaegse Edise küla kultuurkiht (*katastriüksus 0094*).

VI majandushooned

Majanduskastellist kirdes asub kunagise linnuse idaaküljel selgitamata funktsiooniga 19. sajandist pärinev majandushoone, mis seisab kasutamata ja laguneb. Katastriüksus on moodustamata.

Mõisakompleksi lääneküljel asub **OÜ PRO NORDLINK** valduses olev selgitamata funktsiooniga 19. sajandist pärinev majandushoone, millele on taasiseseisvumise järel lisatud pooleliolev teine korrus (*katastriüksus 0158*). Hoonel puudub hetkel kasutus.

VII Uusehitised

Mõisasüdame terviklikkus on rikutud aida ja peahoone vahele (endise aia ringi keskele) ehitatud uusehitisega, kus nõukogude ajal asus veterinaarteenistus (*katastriüksus 0064*). Hoone seisab pikemat aega kasutuseta, amortiseerub ning on omanike poolt (**OÜ Talger-Elektrotehnika, AS Indreko Varahaldus**) müügis.

Härrastemaja tagakülje vahetus läheduses asub nõukogudeaegne uusehitus, kus **OÜ Edise Ratas** pakub rehvi remondi teenust (*katastriüksus 0061*). Tänu teinud vale teenendusele on OÜ Edise Ratase tegevus päästnud härrastemaja vandaalide rüüstamisest.

Mõisakompleksi kirdeosas, endisel mõisa aiamaal ja puukooli alal, asuvad mitmed nõukogudeaegsed tootmishooned (*katastriüksused 0059 ja 0057*), milledest kõige läänepoolsem mõjutab otseselt endise vasall-linnuse seadmisega miljööväärtust.

Kabelimets

Endisel mõisakalmistul on säilinud surnuaia 19. sajandist pärineva kabeli varemed ja kalmistu ringmüüri jäänused.

Mõisapark ja vasall-linnus

Kunagine suurejooneline park on mitmesuguste aedadega ja taradega tükeldatud mitmeteks ettevõtlusterritooriumiteks. Säilinud on ainult mõned puudegrupid territooriumi lõunaosas ning pargi põhjaosa väljakasvanud ja võsastunud kujul kunagise vasall-linnuse aseme naabruses. Vasall-linnusest on säilinud ainult madal kungas, mille servast mõnes kohas maljanduvad müürisäilmed.

Omandusuhted

Alates Edise mõisa esmamainimisest 1477. aastal kuni aastani 1698 kuulus mõisakompleks baltisaksa **Tuve/Taube suguvõsale**. Hiljem oli mõis **Maydell**'ide, **Toll**'ide, **Schwebs**'ide ja **Rosen**'ite valduses. 1919. aasta võõrandamise järel sai mõisasüdame omanikuks Vabadussõjast tuntud **kindral Aleksander Tenisson**, hilisem Tartu ja Tallinna linnapea. Nõukogude perioodil asusid Edise mõisakompleksis Kohtla-Järve Loomade Haiguste Tõrje Jaam, Kohtla-Järve sidejaoskond ning Kohtla-Järve rajooni kaubastu.

2008. aasta seisuga asuvad arendatava Edise mõisa piirkonnas järgmised **katastriüksused**:

25201-005:0122 *OÜ ZOROASTER*;

25201-001:0011 *OÜ Revino*;

25201-005:0158 *OÜ PRO NORDLINK*;

25201-005:0061 OÜ Edise Ratas;
25201-005:0145 Leo Tõnisson 3/6 kaasomandist, Helle Tõnisson ¼ kaasomandist, Eila Tõnisson ¼ kaasomandist;
25201-005:0064 OÜ Talger-Elektrotehnika ½ kaasomandist, AS Indreko Varahaldus ½ kaasomandist;
25201-005:0860 Urmas Edovald;
25201-005:0094 OÜ Sundstrand;
25201:005:050013 Edise Ehitus OÜ
25201-001:0012 /alajaam/.
Endise Edise mõisa surnuaed ja sellega külgnev arendatav ala on jätkuvalt riigimandis olev maa.

Edise mõisakompleksi maaüksuste **piirinaabrid** koos katastritunnuste ja maakasutuse sihtotstarvetega on:

läännes: kohalik tee (reformimata riigimaa);
Revino (25201-001:0011, maatulundusmaa);
idas: Valge (25201:005:0147, maatulundusmaa);
põhjas: Edise küla 20A (25201:005:0056, sihtotstarbeta maa);
Tamme (25201:005:0146, maatulundusmaa);
Lehiste (25201:005:0247, elumumaa);
lõunas: Tallinn-Narva T1-II (25201:005:0077, transpordimaa).



Edise mõisakompleks ja lähiküla koos kinnistuste piiridega.

Mõisakompleksi arendusideedid toetavad varasemad tegevused

Käesoleva arenduskontseptsiooni ideestiku välja töötamise kaudseks ajendiks on **kindral Aleksander Tõnissoni mälestussamba püstitamine Jõhvi keskväljakul** kindral Aleksander Tõnissoni seltsingu algatusel ning sellele järgnenud kindral Tõnissoni iskut tutvustavad üritused – **iga-aastane sõjalis-sportlik kindral Tõnissonile pühendatud jooks**, mida korraldab kaitseliidu Alutaguse malev, **kindral Tõnissoni elule ja tegevusele pühendatud näituse** korraldamine Jõhvi vallavalitsuses jmt. Mälestussamba püstitamise organiseerimistegevuses osales ka Jõhvi Muuseumi Selts.

Nende tegevuste otseseks jätkuks on seltsingu juhi K.Nauri **läbirääkimised Aleksander Tõnissoni poja Leo Tõnissoniga Edise mõisa Jõhvi omavalitsusele üleandmise teemal**, mida on kahel korral arutatud ka Jõhvi volikogus.

Aastate vältel on U.Edovald hoidnud heakorrastatuna trahter Valge Hobu esise territooriumi. Jõhvi kivist festivali raames valmis ja paigaldati 2002. aastal trahteri ette hobust kujutav paeskulptuur, millest on tänaseks saanud trahter „Valge Hobu“ sümbol.

OÜ Zoroaster on 2007-2008 heakorrastanud suure osa kunagise majanduskastelli territooriumist, samuti tollakuuri ja härrastamaja vahelise territooriumi ning jätkanud tegevust.

Jõhvi Muuseumi Seltsi organiseerimisel korrastati 2008.a kevadel talgukorras Edise härrastemaja ümbrust¹. 2006. aastal korrastasid Jõhvi Gümnaasiumi õpilased Edise linnuse asukohta.

Samuti on Jõhvi Muuseumi Selts korraldanud Jõhvi Aiandist leitud H.Viirese materjalide konserveerimise ja tutvustanud neid mitme näituse abil.

Lisaks on Jõhvi Muuseumi Selts aidanud kaasa Edise ajaloo uurimisele.

V. ja A.-L.Reimaa poolt valmis 1989.a põhjalik uurimus Jõhvi Aiandi ajaloost, millel on otsene seos Edisega.

„Valge Hobi klubi“ organiseeris mitmel aastal Jõhvi peotelgi avamise puhul rongkäigu trahteri juurest Jõhvi kesklinna, mis oli nendel aastatel Edise mainet oluliselt tõstev üritus.

Edise vasall-linnusel ja Jõhvi liiklusrikul on ühine tekkelegend, mida tuntakse „kahe venna legendi“ nime all. Selle legendi teemal on kirjutatud kaks vabaõhunäidendit, mida lavastati Jõhvi kirikuhoovis.

2004. aastal töötas Jõhvi omavalitsuse moodustatud töörühm kihelkonnamuuseumi kontseptsiooni loomiseks endise Jõhvi Koolimõrte Maja baasil. Nimetatud hoone põhifookuse suundumine valdavalt seltsimajaga seotud tegevusteks, loob võimaluse mitmete tookordsete arendusideede üle kandmiseks Edisele. Kuna mingil määral on kavas edaspidi kohamuuseumi funktsioone Jõhvi Seltsimajas siiski

¹ Põhjarannik 16.11.2007 **Edise mõisa juures tulevad talgud:** Jõhvi muuseumi selts korraldab eeloleval pühapäeval Edise mõisa peahoone juures korrastustalgud, näitamaks, et kunagi kindral Aleksander Tõnissonile kuulunud hoone tuleks väärtustada.

„Tahame need talgud korraldada, kuna tegemist on arhitektuurimälestisega ning Jõhvile olulise objektiga,“ ütles Jõhvi Muuseumi seltsi Tõnissoni seltsingu liige Kalev Naur. Tema sõnul on kell 11 algavatele ning kaks ja pool tundi vältavatele koristustöödele oodatud kõik vabatahtlikud. Lisaks muuseumi seltsile osalevad aktsioonis ka Eesti naiste ühendus ning Ida-Virumaa kutseõppekeskus. Koristustööde lõppedes pakutakse talgulistele lõunasööki ning ajaloolane Ago Pajur räägib huvilistele vabadussõjast ja sellest, kuidas Eesti Vabariik omal ajal sõjaliste teenete eest mõisaid kinkis. Ka Tõnisson sai Edise mõisa riigilt tänuningiks.

arendada, siis tekib kolmest Jõhvis kolmest väikemuuseumist kett, mis võimaldab kõigile kolmele leida sobivad ja eristuvad fookused.

Jõhvi omavalitsus algatas detailplaneeringu Edise kabelimetsa maa-alale.

Jõhvi omavalitsus algatas detailplaneeringu mõisakompleksi ja Jõhvi sissesõidu vahel asuvale krundile, eesmärgiga rajada sinna kaubanduskeskus.

Edise mõisakompleksiga on otseselt seotud Jõhvi kindluskiriku arendustegevus, mille käigus avati 1999-2002 teostatud kolme projekti kogutulemina Jõhvi kindluskiriku keldriruumides vanema ajaloo muuseum. 2003-2004 jätkusid tegevused kindluskiriku pikihoones, et kohandada seda turistide paremaks teenendamiseks.

Kindluskiriku ekspositsioonis kajastub ka Edise teema, kuna see on otseselt seotud antud kiriku ajalooga.

2008. aastal valmis **Jõhvi kindluskiriku arengukontseptsioon**, milles kavandatud tegevused toetavad ja tugevdavad Edise mõisakompleksi arendusideesid.

Nende projektide opereerimiseks moodustati 2000. aastal Jõhvi Muuseumi Selts mille juurde hiljem liitus kindral Aleksander Tõnissoni mälestuse jäädvustamise seltsing.

Edise mõisakompleksi arengukontseptsiooni tööprotsess

23.05.2008 toimus Edise mõisapiirkonna arendamise nõupidamine Edisel trahteris „Valge Hobu“. Osalejad:

Vello Juhkov, Rein Luuse - Jõhvi vallavalitsus
Kalev Naur - Jõhvi Muuseumi Selts, kindral Tõnissoni seltsing
Aivo Raud - Zoroaster OÜ
Urmas Edovald – „Valge Hobu“ trahter
Tarmo Pajo - Pro Nordlink OÜ, Põhja-Eesti Turismi SA
Jaanus Kütsan - OÜ Manifer Ehitus
Kiira Berešovskaja - OÜ Edise Ehitus
Vallo Reimaa - Mainor-ERKAS OÜ

Osalejad tutvustasid oma huvisid ja seisukohti seoses arendustegevusega.

Valla seisukoht (V.Juhkov): Seoses mõisahoonde üleandmisettepanekuga on kaks aspekti. Tee renoveerimise tõttu peab vald panema kohaliku bussi liikuma. Teiseks tuleb tekitada uus elamurajoon, mille keskuseks jääks Edise mõis. Eelis – kommunikatsioonid lähedal (teine selline arenduspiirkond asub Tammikus). Tutvustas Tallinn-Narva maaniteemagistraali projekti.

Zoroaster OÜ (A.Raud): Olemasoleva kinnistute ostmise eesmärk – säilitada ja heakorrastada olemasolevad hooned. Neisse koondusid valdavalt teenuseid pakkuvad ettevõtted. Kinnistu lõunaosas on kavas jätta puudeala (osa endisest mõisapargist). Nimetatud roheala jääb kasutusse puhkealana ja tekitab avalist fassaadimaterjalide valikul arvestatakse mõisakompleksi tervikmuljet.

Pro Nordlink OÜ (T.Pajo): Hoone on konserveeritud, kuni selgub arendusidee. Firma on jaotusvedudega tegelev väikeettevõtte. Üheks mõtteks on logistikabaas. Teiseks ideeks on välja arendada turismimajutus. Edise oleks potentsiaalne transiittee ääres olev puhkekoht mööduvatele turistidele Sellega seoses tekitab probleeme uue tee lahendus, sest vähendab asupaiga atraktiivsust.

„Valge Hobu“ trahter (U.Edovald): Üksinda tegutsemine raske. Hetkel tegutseb „Valge Hobu“ tõhiliselt ettevõtte liikumise peale.

OÜ Edise Ehitus (K.Berešovskaja): Ollakse nõus mõisakompleksi tervikliku planeerimise vajadusega ja ollakse valmis parendama vasall-linnuse naabruses oleva majandushoone fassaadi.

Kindral Tõnissoni seltsing (K.Naur): K.Naur tutvustas kindral Tõnissoni poja Leo Tõnissoni ettepanekut anda kindrali pärijatele kuuluv Edise härrastemaja kinnistu üle Jõhvi omavalitsusele ning läbirääkimiste kulgu.

Mainor-ERKAS OÜ (V.Reimaa): V.Reimaa tutvustas neid aspekte, millest tuleneb vajadus mõisakompleksi ruumi tervikliku planeerimise järele.

Kõik osalenud Edise mõisakompleksiga seotud kinnistuste esindajad väljendasid valmisolekut hoida Edise mõisakompleksi arhitektuurimise ruumi ühtsust ning tunnistasid selle korrastamise vajadust.

11.06.2008 toimus Jõhvi vallavalitsuses kohtumine Muinsuskaitseameti esindajatega, millele järgnes Edise mõisakompleksi ning Zoroaster OÜ külastus. Osalesid:

Andres Toome, Kristo Kaasik, Liina Talistu, Rein Luuse, Kalev Prits, Vello Juhkov, Reet Mendes – Jõhvi vallavalitsus
Tõnis Taavet, Tõnu Sits, Hana Merzin, Thea Laidvee, Ilme Mäesalu – Muinsuskaitseamet
Peeter Kaldur – EELK Jõhvi Mihkli kogudus
Vallo Reimaa – Mainor ERKAS OÜ

Arutati:

1. Edise vasall-linnuse aseme arendamine, tulevikunägemused, tegutsemispiirid.

Edise linnusekoht lahti kaevata ja kinni panna ning markeerida. Lahtiselt eksponeerimise poolt ei ole MKA, seni, kuni pole välja töötatud müüride säilitamiseks vajalik konserveerimise meetodika.

2. Edise mõisakompleksi arendamine (Taubede ja Tõnissoni pärand)

Vello Juhkov: Kuidas kirjutada üldplaneeringusse sisse (et me saaks seda säilitada) ja mis oleksid ehituslikud tingimused seal ehitamiseks.

Vallo Reimaa: See ei ole praegu kaitse all, mõis ei ole ümber ehitatud (v.a.sisesiinad), abihooned on ümberehitatud, kuidas edasi arendada, kas MKA on nõus selle osas kaasa mõtlema ja ka kirjalikult fikseerima seda?

Ilme Mäesalu: Edise mõis kaitse all ei ole, me saame anda ainult soovitusi, me ei saa seada tingimusi. Kaotada ära see nõukamaja, mõisahooned ja taastada auriuimaja ees.

Andres Toome: määrata üldplaneeringus Edise mõisakompleksi miljööväästuslikuks alaks.

3. Nn. Edise metsapargi (end. Edise mõisa matmispaik) planeeringu küsimus - kabeli konserveerimine, matmispaiga tähistamine.

Vallo Reimaa: Kas Edise metsapargi matmispaik seal mingeid piiranguid ka? Et mida võib teha?

Ilme Mäesalu: No lastemänguväljakuid ilmselt ei tee, aga jalutusradasid, istepingid jne küll võib. See aasta plaanis Ida-Virumaa inventariseerimine ära teha. Kabelit taastada plaanis kindlasti ei ole.

Vallo Reimaa: Kas küla kokkukäimiskohaks võiks jääda see lõunapoolne osa, mis on vabaplaneeringuga?

Ilme Mäesalu: ja loomulikult. Aga kui te elamuarendust teete sinna, siis mingi puhverala võiks olla ümber kalmistu küll, mingi 40-50m

4. Seoses Tallinn-Narva mnt. Kukkuse-Jõhvi lõigu suurejoonelise rekonstrueerimisega tuleb ilmselt ümber paigutada piirkonnas paiknevad kultusekivid – kas paigutada need Edise metsapargi juurde, väärtustades seda kohta täiendavalt?

Ilme Mäesalu: Kivid tuleb meil vaadata, vaadata üle konkreetsed kohad, kuhu neid võiks ümber paigutada. Kui vähegi ahaab, siis peaks kivid ikka oma koha peale jääma. Kui trassi alla jäävad, siis tuleks pigem samal territooriumil lihtsalt nihutada.

5. Nn. „pooleksvajunud“ veski – arutelu, et vähendada kaitsetsooni, aga hoida planeeringuliselt vaatekoridorid lahti.

Vello Juhkov: mis veskist edasi saab? Kas jätame müürid ja ootame millal need ümber kukuvad või siis konserveerida või ehitada uus tuulik või mis? Kui palju on investeringui vaja ja mis on need põhimõtted?

Ilme Mäesalu: Pigem tuleks konserveerida, et oluline et ikkagi säiliks. Tuleks tellida üks tehnilise seisundi hinnang. Selle vastu ei ole meil midagi, et see hoone uuesti kasutusele võtta. Tegemist on Jõhvi jaoks ikkagi ühe maamärgina. Selle vastu, et taastatakse ei ole MKA midagi.

T. Sits: Kui tal funktsioon on, siis säilivadki paremini sellised hooned.

Ilme Mäesalu: Kaitsevööndid on kindlaks määratud.

Vello Juhkov: Räägiks pigem piirangute põhimõtetest, mis seal võib ja mida mitte. Mis selle Veski kaitsevööndi suuruse tingis?

Ilme Mäesalu: Eks ta ikka nende vaadete pärast. Mis muud.

Ilona Merzin: praegu just tänu sellele kaitsevööndile on tagatud see, et planeeringutes planeeritakse normaalseid asju ja arvestatakse veskiga.

Ilme Mäesalu: Tööstuspargiteega küll probleemi ei ole, sest seal on teetamm kogu aeg olnud ja linnaehituslikult loomulik, et sinna tee teha, samuti pole ka probleemi hoonete planeerimisega. Külla aga Tööstuspargi tee ja Saksa kalmistu vahelisele alale mitte hooned planeerida.

Ilme Mäesalu: Veski puhul küll muid piiranguid ei ole, kui et tagada vaatekoridorid planeeringutega. Ütlen veelkord, et kaitsevöönd ei ole ehituskeeluvöönd, see tähendab, et tuleb MKAg kooskõlastada ja tagada vaatekoridorid (nt veski puhul).

Edise mõisa peahoone ülevaatus teostasid ja eksperthinnangu koostasid dipl.ins. Aivo Pauc, dipl.ins. Jekaterina Kriis, ajaloolane Ermo Reiska.

Hoone ülevaatus teostati 15.09.2008 a. Ülevaatusel jäädvustati hoone üldine praegune seisukord ja samuti ka hoone konstruktsioonide üksikute sõlmede (kandeseinad, vahelaed, pööningulaae talad, katuse sarikate konstruktsioon) seisukord fotodel, kasutades digitaalkaamerat Canon 5.0 MP Zoom.

Kernel for PDF Split & Merge Demo

1.2 Avalik huvi planeerimisprotsessis

Käesoleva arenduskontseptsiooni objekt on klassikaline kõrgendatud avaliku huvi ala, millele osutavad muuhulgas järgmised tunnused:

- Kaitsealuse vasall-linnuse asukohta ja selle piiranguala olemasolu;
- 18. sajandi II poole mõisa härrastemaja ja 19. sajandi alguse majandushoonete kompleksi olemasolu;
- Märkimisväärse kohaliku ajaloo pärandi olemasolu ja objekti tunnetamine kohaliku kogukonna identiteedi kandjana;
- Seotus üle-eestilise ajaloo pärandiga kindral Aleksander Tõnissoni isiku kaudu;
- Kindral Tõnissoni kujunemine üheks Jõhvi märgiks viimastel aastatel ja ühiskondlik tegevus tema mälestuse jäädvustamiseks, selleks moodustatud seltsingu eestvedamiseks;
- Kindral Tõnissoni pärijate poolt esitatud härrastemaja üleandmise ettepanek kohalikule omavalitsusele, millist küsimust on korduvalt käsitletud Jõhvi valla volinogus;
- Kabelimetsa stiihiline kasutamine kohaliku kogukonna ühistegevuste kohana;
- Maakonnaplaneeringuga kohalikule omavalitsusele tehtud ettepanek/ülesanne Edise mõisakompleksi arengukava koostamiseks;
- Arengukontseptsiooniga hõlmataval territooriumil ja selle lähiümbruses algatatud detailplaneeringute rohkus, mis vajavad omavahel tasakaalustamist ja eeldavad ühendava tervikkontseptsiooni ehk üldplaneeringu/teemaplaneeringu mõõtmise olemasolu;
- arendatava maa-ala asukoht Jõhvi linna kõige olulisel ja sisesõidutee ääres (linna visiitkaart);
- probleemid algatatud detailplaneeringutega kavandatava hoonestuse iseloomu, mahu ja väärtuse vastavusega kehtestatud/kehtestatavatele üldplaneeringutele ning olemasoleva hoonestusega;
- avalike ja erahuvide ulatuse ning võimaliku huvi vastuolu tasakaalustamise vajadus.

Käesoleva teemaga haakub õiguskantsleri hinnang, et Eesti senises planeerimispraktikas ei ole piisavalt tagatud puudutatud isikute õiguste kaitse planeerimismenetluses. Planeerimiseaduse muutmise komisjonile esitatud (2007.a) rahuldas analüüsis toob õiguskantsler kõigepealt välja **puudused avalike huvide ja puudutatud isikute õiguste kaitse**, „Põhiseadusest tuleneb otseselt nõue leida tasakaal omandiõiguse vaba teostamise ja avalike ehk üldiste huvide vahel. On paratamatu, et kinnisasja intensiivne kasutamine võib piirata naabri võimalusi oma maatüki kasutamisel. Kuid riigi ja omavalitsuste ülesanne on mitte võimaldada isikutel enda omandiõiguse teostamisel kahjustada piiramatult teiste isikute ja avalikke huve, nagu on märkinud ka Riigikohus“. „Kvaliteetne planeerimis- ja ehitusalane regulatsioon peabki olema aluseks tasakaalu saavutamisele avalike ja erahuvide vahel“.

Kes on planeerija

Kõik planeerimisotsused teeb avaliku võimu asutus – ministerium, maavalitsus, kohalik omavalitsus, kelle otsustada on. Kuidas planeerimisprotsess üles ehitatakse, kes kaasatakse planeeringu koostamisse ja missugune roll antakse planeerijale ja teistele ekspertidele, nemad teevad ka kõik sisulised otsused.

Planeeringuid koostab avaliku võimu asutus ise või tellib selle koostamise konsultatsioonifirmalt. Sõltumata sellest, kes dokumendi koostab, **vastutab just vastav avaliku võimu asutus planeeringu sisu, õiguse kindluse ning lahenduste säästlikkuse ja tasakaalustatuse eest**. Seega on planeerija vastav avaliku võimu asutus.

Hea ja tasakaalustatud planeerimine on protsess, kus erinevate planeeringulahenduste **kaalumine/kaalutlemine/motiveerimine/mõjude hindamine on läbi kogu kaasaegse planeerimise olnud hea ja tasakaalustatud planeerimise loomulik/lahutamatu osa**.

Sisulised **planeeringuotsused on alati kaalutusotsused**, mille sisulist kvaliteeti mõjutab põhiliselt see, keda ja mil moel on planeerimisprotsessi kaasatud ja see kui suurt osa planeeritava ala kohta olemas olevast teabest on kasutatud planeeringuotsuste langetamisel.

Avalik huvi Euroopa planeerimisõiguses

Mõjude hindamise üldreeglid strateegiliste dokumentide koostamisel, sh planeerimisel, on sätestatud Euroopa Liidu Direktiivis 2001/42/EC teatud plaanide ja programmide keskkonnale avalduva mõju hindamise kohta.

Euroopa Ruumilise Planeerimise Harta (1983) kirjeldab nelja keskkonnakomponenti – majanduslikku, sotsiaalset, kultuurilist ja looduskeskkonda.

Rio dokumendid (1992) rõhutavad säästva arengu vajadust. Harta seevastu rõhutab tasakaalustatud arengu vajadust. Meie planeerimisseadus kasutab mõlemaid termineid koos/kõrvuti.

Ruumilise planeerimise oluline aspekt on kultuuriline keskkond, sest asustus, maastik, linnamaastik/linnaruum, millega planeerimine tegeleb, on ennekõike kultuurinähtused. CEMAT (Euroopa Nõukogu liikmesmaade Planeeringuministrite Konverentsi prantsuse keele lühend) konverentsi (Ljubljanas 16-17.09.03) põhidokument "Ljubljana Deklaratsioon" rõhutas, et säästev areng ei tähenda ainult looduskeskkonna säästmist, vaid on kompleksne mõiste, mis peab tagama ka majandusliku ja sotsiaalse säästvuse ning kus on eriline tähtsus kultuurilise keskkonna säästval käsitlusel.

Ruumiline planeerimine ei ole Euroopa planeerimisõiguse mõiste sektor-kava. See on interaktiivne ja interdistsiplinaarne tegevus, kus kõiki ruumilise arengu komponente käsitletakse koostöös ning eri huvide esindajate koostöös.

Euroopa Liidu direktiivi kohaselt tuleb mõjude hindamine läbi viia strateegiliste dokumentide puhul, mille elluviimisega võib kaasneda oluline mõju keskkonnale – Direktiiv art 3 p 1.

Ingliskeelne *consultations* tähendab planeerimisseaduse (PlanS) mõistes koostööd, kaasamist ja teavitamist. Direktiivi mõte seisneb selles, et laiem koostöö ja konsulteerimine tagavad otsuste aluseks vajaliku info ning seeläbi pädevamad otsused. Direktiiv nõuab mõju hindamisel raporti/aruanne koostamist, rõhutades, et aruanne on planeeringu-dokumentatsiooni osa.

Mõjude hindamine

Kuni Keskkonnamõjude hindamise seaduse jõustumiseni nõudis Planeerimisseadus otsesõnu mõjude hindamist üldplaneeringu puhul. Sealjuures kirjeldab seadus mõjude hindamist, kui **töövahendit, mille alusel seatakse säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused** (§ 8 lg 3 p 2). PlanS nõuab üldplaneeringu lähteseisukohtade, eskiislahenduste ja elluviimisega kaasneda võivate mõjude tutvustamist avalikel aruteludel (§ 16 lg 2), seega peab nimetatud eesmärkidel toimuma mitu avalikku arutelu. Teiste planeeringute puhul PlanS mõjude hindamist otseselt ei nimeta, kuid nendes sätestatud eesmärgid nõuavad säästvate ja tasakaalustatud arenguotsuste langetamist ja keskkonna-/arengutingimuste seadmist.

Kohaliku omavalitsuse keskele roll planeerimisprotsessis

PlanS kohaselt peab kõik seadusekohased menetlustoimingud ja otsused tegema planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus või maavanem või ministeerium. Seaduses ei ole delegatsiooninormi, mis võimaldaks koostamise korraldajal seadusekohaste menetlustoimingute ja otsuste tegemise mingile teisele isikule (näiteks planeeringut tellimustööna koostavale planeeringufirmale) teha.

See nõue väljendab planeerimisseaduse üht kõige olulisemat aluspõhimõtet, et planeeringu sisu, menetlustoimingute ja planeerimisotsuste eest vastutab täielikult planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus, maavanem või ministeerium.

Planeeringu koostaja peab langetama igakülgset kaalutletud otsuse, mis arvestab kogu otsuse ettevalmistamise käigus laekunud informatsiooni.

Euroopa õiguse kohaselt on kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumi planeerimine ja seal ehitamine kohaliku elu küsimused, lahutamatu osa kohaliku omavalitsuse planeerimismonopolist. Euroopaliku arusaama kohaselt, mida toetab ka Eestis ratifitseeritud Euroopa Kohaliku Omavalitsuse Harta, on kohaliku omavalitsuse volitused oma võimupiirides „täieulatuslikud ja eksklusiivsed” (Harta art 4 p 4).

Harta art 4 p 2 sätestab, et „üldjuhul on mis tahes kohalike võimuorganite suhtes teostatava administratiivkontrolli eesmärk tagada vaid nende tegevuse vastavus seaduste ja konstitutsiooniliste põhimõtetega”. Neid kohaliku omavalitsuse põhimõtteid järgivad ka Eesti Põhiseadus, kohaliku omavalitsuse korralduse seadus, planeerimisseadus ja ehitusseadus.

Põhiseaduslikud alused

Justiitsministeeriumi hinnangul (2007) on planeerimise peamisi eesmärke, mille suurt tähtsust on rõhutanud mitmes Riigikohtu lahendis, on huvide omavaheline tasakaalustamine.

Planeerimisregulatsiooni lähtekohaks on kohaliku omavalitsuse planeerimismonopol, mis vastava huvide tasakaalustamise võimalikuks teeb. KOV vaba diskretsiooniruumi tagab PS § 154, mida piiravad mitmed põhiseaduse normid: eelkõige omandiõigus (PS § 32) aga ka ettevõtlusvabadus (PS § 31) jt põhiõigused.

PS § 154 sätestab, et kõiki kohaliku elu küsimusi otsustavad ja korraldavad kohalikud omavalitsused, kes tegutsevad seaduste alusel iseseisvalt. Selle sättega luuakse kohalikele omavalitsustele omavalitsusgarantii, mis toimub kolmel tasandil: õigussubjektsuse garantii, institutsiooni garantii ja subjektiivse õigusliku positsiooni garantii.

Põhjendatud huvidega arvestamise kohustus diskretsiooni teostamisel tuleneb PS § 13 lg-st 2, põhiõiguste riive korral ka PS §-st 14.

Põhjendatud huvidega arvestamise kohustust täpsustab PIS § 21, mille pealkirjas kasutatakse sõnastust “avaliku väljapaneku tulemuste arvestamine”, kuid paradoksaalsel kombel sisaldab säte ise üksnes avaldustele vastamise korda, mitte konkreetset kohustus avaliku väljapaneku tulemustega arvestamiseks. Antud paragrahvi lg 4 annab siiski alust tõlgendamise teel arvestamiskohustuse selles leida: nimelt peab KOV või maavanem avaliku arutelu tulemuste alusel tegema planeeringus vajalikud parandused ja täiendused, - järelikult peab ta paranduste aluseks olevate seisukohtadega arvestama.

Omavalitsusgarantii ja planeerimispädevus

Planeerimispädevuse all mõistetakse õigust **ilma otlaste ja rangete riiklike juhusteta ning oma haldus-poliitilise kujundamis- ja otsustamisõiguse raames määrata kohaliku omavalitsuse territooriumi ehituslikel ja muudel eesmärkidel kasutamise tingimused kolmandate isikute - nii eraõiguslike kui ka avalik-õiguslike sh. ning kaoks siduval viisil.**

Seega on kohalikul omavalitsusel põhiseadusest tulenevalt seadusega paikapandud piirides ulatuslik planeerimisdiskretsioon.

Omandigarantii ja ehitusvabadus

Kohaliku omavalitsuse planeerimispädevuse vastaspoolel on puudutatud isikute põhiõigused.

Kuna avaliku ehitusõiguse eesmärgiks on kinnisomandi ehituslik ja muul viisil kasutamine, määrab selle põhiseadusliku asukoha kindlaks eelkõige põhiseaduse § 32, mis sätestab, et igäühe omand on puutumatult ja võrdselt kaitstud. Igäühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja kasutada. Samas **ei tohi omandit kasutada üldiste huvide vastaselt.**

Üldplaneeringu ja detailplaneeringu vahetõkk

Vastavalt Planeerimisseaduse § 2 punktile 3 on üldplaneeringu eesmärgiks valla või linna territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine. PIS § 2 punkt 4 sätestab detailplaneeringu eesmärgina maakasutus- ja ehitustingimuste seadmise.

PIS § 8 lõike 2 punkti 2 kohaselt võib üldplaneeringu koostada teemaplaneeringuna kehtiva üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks. Teemaplaneeringut eristab tavapärasest üldplaneeringust asjaolu, et planeering ei ole seotud konkreetse territooriumiga, vaid lähtutud on mingist muust kriteeriumist. Teemaplaneering on üldplaneering ning järelikult laienevad sellele samad normid ja põhimõtted mis üldplaneeringule. **Kuna teemaplaneering täpsustab ja täiendab kehtivat üldplaneeringut, tuleb detailplaneeringu menetlemisel järgida eelkõige teemaplaneeringuga määratud territooriumi arengu põhisuundi ja tingimusi.**

Üldplaneeringuga kehtestatud valla või linna arengu põhisuundadest kõrvalekaldumist ei tohiks üldjuhul õigustada ning põhjendatud vajadusena näidata mingit ärihuvi või kitsa isikute ringi huvi.

Justiitsministeeriumi ja Õiguskantsleri hinnangul ei saa üldplaneeringus sätestatud tingimused olla soovitusliku iseloomuga. **Ka juhul, kui üldplaneering näeb teatavad tingimused ette soovituslikena, ei saa sellistest soovitustest kõrvale kalduda meelevaldselt ning põhjendusi ja kaalutlusi esitamata.** Üldplaneeringus kui tugevama õigusjõuga õigusaktis sisalduvad soovitused on juhusteks, millest tuleb üldjuhul lähtuda.

Detailplaneeringute mõjuala

Väikseimaks osaks, mille suhtes detailplaneeringu menetlus kehtiva õiguse kohaselt saab toimuda, on krunt. **Kohaliku omavalitsuse territooriumi üksikute kruntide kaupa planeerimist tuleks pidada pigem erandiks, kuivõrd see ei taga piirkondade ühtlast ja tasakaalustatud arengut.**

Kuigi praktikas on eelkõige just linnaruumi puhul planeerimine üksikute kruntide kaupa vägagi levinud, lasub vastutus oma territooriumi tasakaalustatud ruumilise arengu eest ikkagi kohalikul omavalitsusel, mistõttu ei kohaliku omavalitsuse passiivsus detailplaneeringu menetlemisel õigustatud.

Avalike huvide kaitstud

KOV-ide planeerimispädevuse teostamine saab toimuda üksnes avalikes huvides. Ainult avalikud huvid õigustavad KOV-i sellise intensiivsusega sekkumise eraomandis. Ka Planeerimisseadusest nähtub keskendumine eeskätt vajadusele arvestada, tasakaalustada ja kaitsta isikute huve ja õigusi.

Samal ajal on seadusandja - tunnetades kohalike omavalitsuste suutmatust kõigil juhtudel seista vastu omavalitsuse kui terviku huvidele vastanduvatele investorite soovidele - püüdnud kitsendada ka omavalitsuste otsustus- ja tegevusvabadust avaliku huviga.

Riigikohus on rõhutanud, et „planeerimismenetlus toimub ka avalikes huvides“ ning, et „kohalik omavalitsus peab planeeringu menetlemise käigus piisava tõhususega täitma PES-st (PIS-st) tulenevaid kohustusi mh erinevate huvide vahel tasakaalustatud lahenduse leidmisel. [...] Kohalik omavalitsus peab planeerimisdiskretsiooni teostades kaitsma avalikke huve mõistlikul viisil.“ Kohalikul omavalitsusel lasub kohustus kaaluda üldist ja erahuvi ning mõistlikul viisil kaitsta avalikke huve.

Avalik huvi ei ole üheselt samastatav pelgalt üksikute huvide summaga, vaid on kvalitatiivselt midagi enam. Seadusandjal on menetlusnormide kujundamisel ulatuslik otsustusruum. Seda seni, kuni menetlusnormide järgimisega saavutatakse eesmärk – õige ja ratsionaalne menetlustulemus. Viimane sõltub aga ka seadusandja poolt planeerimisseaduse vastuvõtmisel lähtekohaks olnud eelduse, et avalike huvide esindajaks peaks olema menetlust läbiviiv ja juhtiv kohalik omavalitsus, praktikas paikapidavusest.

Avalike huvide seisukohalt on tõsiseks probleemiks asjaolu, et PIS § 10 lõikes 6 sätestatud võimalus delegeerida detailplaneeringu koostamine huvitatud isikule on praktikas muutunud erandi asemel reeglilik. Teiste isikute kasutamine avalikes huvides ei saa asendada omavalitsuste kohustust suunata ja juhtida omavalitsuse ruumilist arengut, pidades sealjuures silmas majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ja keskkonnanägemise vajadusi ja suundumusi (PIS § 1 lg 3). Ka ei tohiks nende avalike huvide sisu kardinaalselt muutuda üleöö, tingituna pelgast faktist, et toimusid mingid muutused omavalitsuse poliitilises koosseisus.

Riigikohus on öelnud, et kaalutlusõiguse teostamisel ei ole aga keelatud arvestada asjaoluga, et ehitus püstitati ebaseaduslikult, samuti on Riigikohus sedastanud, et „eluruumi omaniku huvi piisavale vaatele võib olla kaalukam kui seni tühjalt seisnud maatüki omandanud isiku huvi maatükk võimalikult suures ulatuses hoonestada“, rääkimata siis võimalikest intensiivsematest õiguste riivetest.

Kohtupraktikas on leidnud, et ka ehitusloa andmisel tuleb kohalikul omavalitsusel kontrollida, kas ehitusloaga aktsepteeritav projekt arvestab tasakaalustatult puudutatud isikute õigusi ja huve, **samuti avalikke huve.** Kohus on asunud ka seisukohale, et vastustaja pidi ehitusloa andmisel arvestama nii ehitaja kui ka kaebajate õiguste ja huvidega, samuti **avalike huvidega.**

Läheduses olevate teede läbilaskevõime ja parkimisvõimalused läheduses, rohekoridoride olemasolu, **miljööväärtuslikkus** – need on vaid mõned avaliku huvi nõuded, mis tuleb reguleerida planeeringus.

Planeeringuotsus kui kaalutusotsus

Planeeringuotsus on põhiliselt kaalutusotsus. Kaalutusotsuseid tehakse kõigis planeeringu koostamise etappides alates planeeringu algatamise otsuse ettevalmistamisest lõpetades planeeringu kehtestamisega.

Mingi maa-ala planeerimisel tuleb kaaluda majanduslikke, sotsiaalseid, funktsionaalseid, esteetilisi, liiklustehnilisi, looduslikke, õiguslikke, jms aspekte/tegureid ning nende tasakaalustatud käsitluse alusel langetada planeeringuotsused. See, mida peetakse erinevate arenguaspektide/tegurite tasakaalustatud käsitluseks, realiseerub samuti kaalutusotsusena.

Näiteks detailplaneeringu koostamisel tuleb kaaluda, kas uus hoonetus sobib olemasolevaga ja tagab piirkonna tervikliku ja järjepideva arengu ning kuidas see mõjutab linna/asula üldilmet, kas lahendus tagab looduskeskkonna väärtuste säilitamise, kas lahendus on majanduslikult mõistlik, jne. Kõigi nende tegurite kooskäsitluse tulemusena langetatud otsused tuginevad valdavalt subjektiivsetele argumentidele.

Eesti seadustes räägitakse kaalutusõigusest, ehk diskretsioonist. Planeeringute puhul, kus otsused sünnivad valdavalt kaalutlemise tulemusel, on õigem rääkida kaalutuskoostusest, sest planeerimise sisulisest spetsiifikast tulenevalt ei ole kaalutlemine planeerimisel ainult õigus, vaid ennekõike just kohustus. Seda rõhutab ka riigikohtu otsus 3-3-1-62-02, mille kohaselt "KOKS §-st 22 lg 1 p 33 ja PES §-st 24 lg 2 ei tulene üksnes kohaliku omavalitsuse õiguse planeerimisdiskretsiooni teostada, vaid ka kohustus diskretsioonivolitust kasutada, tehes seda õiguspäraselt ja otstarbekalt. ...Diskretsioonireeglite rikkumine võib seisneda ka diskretsiooni mittelasutamises".

Planeerimise puhul tähendab kaalutusõigus/kaalutuskoostus kindlasti nii seda, et otsust tuleb sisuliselt piisavalt põhjendada kui ka seda, et kaaluda tuleb keda ja mis viisil on vaja planeeringuprotsessi kaasata. Vaid kõigi vajalike asjaosaliste kaasamine planeerimis- ja kaalutlemisprotsessi tagab, et kõik kaalutlemist vajavad aspektid/tegurid on otsuste langetajatele teada. Ainult viimast arvestades on võimalik täita § 1 lõikes 2 sätestatud planeerimisseaduse eesmärki - tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks.

Planeerimise ülesanne on tagada, et kellegi ehitamise soovi realiseerimisel ka tema naabrite huvid ning linna arengu vajadused ja põhinõuded arvestatud oleks.

Planeeringu lähteülesande küsimus

Planeerimisseaduses ei kasutata planeeringu lähteülesande mõistet. Paljudes kohalikes omavalitsustes on seni siiski koostatud üldplaneeringu ja detailplaneeringu algatamisel planeeringu lähteülesanne, mis kinnitatakse volikogu poolt, kuigi piisaks täitevõimust. Seda ei saa päris korrektseks pidada juba sisulistel põhjustel - planeeringu koostamine on üks pidev protsess, mille käigus järk-järgult jõutakse lõpliku lahenduseni. Seega on lähteülesande/lähteseisukohtade koostamine ettevalmistav tegevus planeeringu koostamiseks, see on menetlustoiming mille käigus fikseeritakse esialgsed seisukohad planeeringu koostamisele asumisel.

Keerukamate planeeringute puhul on loomulik see, et need seisukohad täienevad ja muutuvad planeeringu koostamise käigus vastavalt kogunenud informatsioonile, erinevate variantide võrdlemisele, avaliku arutelude tulemustele jne. See on planeeringu koostamise, kui loomingu ja avaliku protsessi puhul täiesti loomulik. Mida üldisem planeering ja pikem planeerimisprotsess seda rohkem tehakse planeeringu koostamise käigus erinevaid menetlustoiminguid ning langetatakse nendega seotud vaheotsuseid.

Planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsustustel ei ole õiguslikke tagajärgi. Õiguslikud tagajärjed on alles planeeringu kehtestamise otsusel. Semantilisele õigem sõna lähteülesanne asemel kasutada sisult pehmemat ja õigem, ning ka seaduses kasutatavat, sõna **lähteseisukohad**.

Planeeringu avalik arutelu

Planeerimisseadus eristab **ettepanekud ja vastuväited**, sätestades § 20 lõikes 1, et *vastuväide on mingi planeeringulahenduse kohta mittenõustuva seisukoha esitamine*. Planeeringu üle järelevalve teostamisel menetletakse ainult vastuväiteid.

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel teeb kohalik omavalitsus või maavanem planeeringus vajalikud parandused ja täiendused ning planeeringu üle järelevalve teostamise kohustuse korral esitab planeeringu järelevalve teostajale koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta (§ 21 lg 4).

Planeerimisseaduses kasutatakse mõistet *planeeringu põhilahendus* (§ 21 lg 5, § 23 lg 7) Detailplaneeringu vastavus kehtestatud üldplaneeringule tähendab vastavust üldplaneeringu põhilahendustele. Seadus ei defineeri, mis on planeeringu põhilahendused, sest see oleneb väga palju iga konkreetse planeeringu sisust.

Siin peab kohalik omavalitsus või maavalitsus jälle kasutama oma kaalutusõigust ja ise otsustama, millisel juhul on detailplaneeringus tegemist selliste muudatustega, mis oluliselt ja põhimõtteliselt muudavad kehtestatud üldplaneeringu sisu ning mille puhul tuleb avalikkust ja hoonestajast muutunud lahendustest veelkord informeerida ning millisel juhul on tegemist detailsa täienduste ja täpsustustega, mis põhilahendust ei muuda.

Planeeringu kehtestamine

Planeering kehtestatakse kohaliku omavalitsuse õigusaktiga. See tähendab, et planeering ise ei ole otseselt õigusakt, vaid planeeringut kehtestava õigusakti lisa. Kehtestata planeeringu koosseisus peaks olema ainult selline materjal, mida saab/on mõtet kehtestada.

Planeeringu koostamise käigus koguneb hulk mitmesugust materjali - planeeringu lähteseisukohad, vaheotsustused, esialgsed eskiisid, kirjavahetus, jms. Kõik sellised materjalid tuleb kindlasti säilitada ja arhiveerida koos kehtestatud planeeringuga, kuid nad ei saa kuuluda kehtestatud planeeringu koosseisu.

Vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 3 ning §-dele 8 ja 9 kehtestatakse (lõplikud) maakasutus- ja ehitustingimused ning kitsendused väljaspool kompaktsustusega alasid üldplaneeringuga ning kompaktsustusega aladel detailplaneeringuga. **Ka kõige lihtsam detailplaneeringu kohane ehitamine ja maakasutamise muudatus ühel mõnel krundil toob alati kaasa krundi kasutamise tingimuste muutumise (ka planeeringu alast väljajäävatel) naaberkrundidel.**

Detailplaneeringu sisu

Planeerimisseaduse § 9 lg 1 kohaselt koostatakse detailplaneering *lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks valla või linna territooriumi osa kohta*, lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärkideks muuhulgas:

- *krundi ehitusõiguse määramine, mille elementideks on: - krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, - hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, - hoonete suurim lubatud kõrgus;*
- *krundi hoonestusala piiritlemine;*
- ***haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;***
- ***keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine;***
- ***vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks;***
- *vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;*
- ***vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine;***
- ***vajaduse korral ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;***
- *servituutide vajaduse määramine;*
- *muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritava ma-alal.*

Suhteliselt uus on *miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse ja kasutamistingimuste seadmine* võimalus. Sisuliselt tähendab miljööväärtusega hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine võimalus planeeringukaitse sissetoomist Eesti planeerimisõigusesse Põhjamaade eeskujul.

Planeeringuseadust läbib printsiip – detailplaneeringu menetlemise ja avalikustamise nõuded on karmimad seal, kus on tegemist oluliste avalike huvidega, st kaitse alla võetud maa-aladel, linnaehituslikult olulises kohas/linna sõlmpunktides, ja paljudel juhtudel ka siis, kui üldised huvid on üldisemas planeeringus väljendamatud.

Seadus jätab kohalikule omavalitsusele väga suure otsustus- ja valikuvabaduse ehk kaalutluskohustuse selle üle, keda, mis määral ja millisel moel detailplaneeringu koostamise protsessi kaasata. Kaasamise viisi ja ulatuse üle otsustamisel tuleb iga konkreetse detailplaneeringu puhul lähtuda:

- planeeritava maa-ala asukohast ja suurusest,
- asukoha linnaehituslikust olulisusest,
- detailplaneeringu vastavusest kehtestatud üldplaneeringule,
- kavandatava hoonestuse iseloomust ja mahust,
- olemasoleva hoonestuse iseloomust ja väärtusest,
- looduslikest tingimustest,
- avalike ja erahuvide ulatusest,
- võimalikust huvide vastuolust, jms.

Kernel for PDF Split & Merge Demo

Kernel for PDF Split & Merge Demo

1.3 Kohalik (Edise-Revino) kogukond

1990. aastate lõpul toimus Eestis „kantide“ ehk kogukondade kaardistamine.

Pärisorjuse kaotamise järel 1816. aastal, mil Eestimaal loodi esialgne valdade süsteem, esisteeris praeguse Jõhvi valla territooriumil 4 valda: Jõhvi, Tammiku, Somp ja **Edise**. Samasugune valdade jaotus jäi püsima pärast 1866. aasta vallareformi. 16. novembril 1891 otsustasid Jõhvi, Tammiku, Somp ja Edise vallad ühineda. Uus vald sai nimeks Jõhvi.

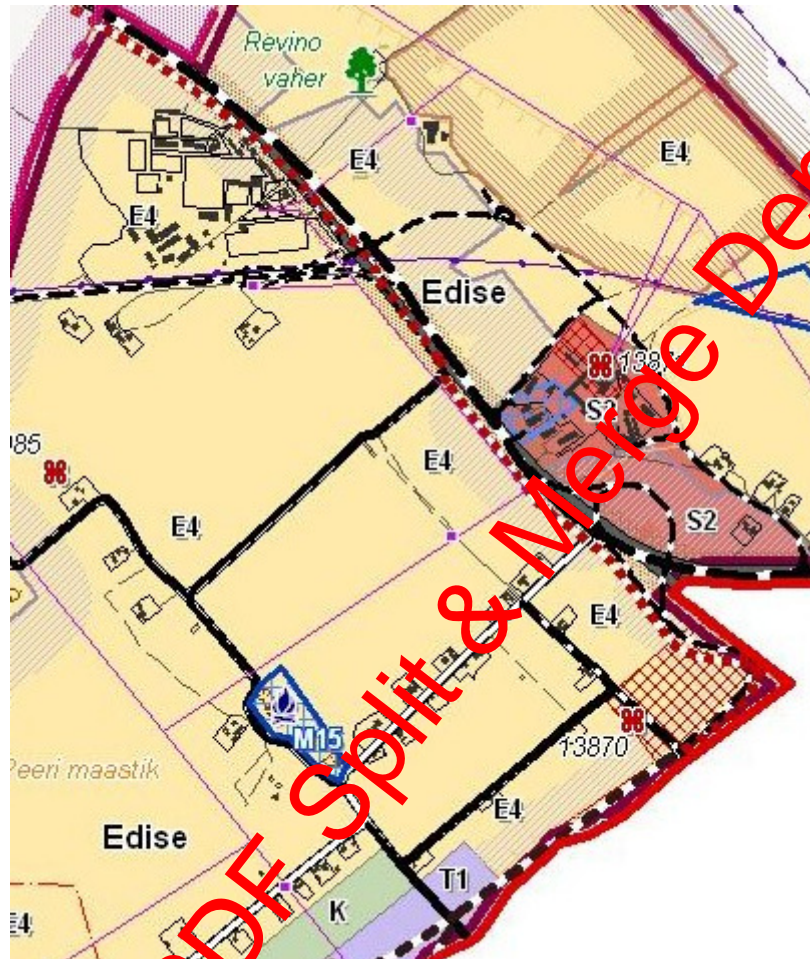
Tänane Edise küla hõlmab sisuliselt kogu kunagise Edise valla territooriumi. Selles kogukondliku asustusühikute „kant“ kaardistamisega Eestis 1990. aastate lõpul, määratleti ka Edise piirkond iseseisva kandina, mis eeldab kohalikul omavalitsuselt kogukondlikku ühistunnet tugevaid tugitegevusi selles piirkonnas. Sellest meetodikast lähtus ka endise Jõhvi valla arengukava 2004-2007.



Jõhvi valla jaotus „kantideks“ e kogukondadeks.

Olukorra hinnang 2008.a

Edise küla piirkond moodustab ajalooliselt tervikliku kogukonna, millel täna puudub selgelt välja kujunenud teeninduskeskus. Tallinn-Narva magistraali renoveerimise järel muutuv kogumisteede võrk loob eeldused Edise mõisakompleksi kujunemiseks Edise kogukonna keskuseks.



Edise küla („kants“) territoorium Jõhvi valla üldplaneeringu kaardil

Kohalikud teeninduskeskused endise Jõhvi valla arengukavas 2004-2006

Jõhvi valla elanike vajadusi rahuldavad põhiliselt Jõhvi linna teenindusasutused. Eeskätt hariduse, tervishoiu, kaubanduse, spordibaaside kasutamise, kultuurilise ning olmeteeninduse ja kodanikukaitse osas.

Valla külalistide ja turistide teenindamiseks kavandatakse arengukava kavandatud **Edise**, Kose ja Tammiku teeninduskeskused.

Edise teeninduskeskuse potentsiaal tõuseb seoses turistide voolu suurenemisega Tallinn-Narva trassil ning Jõhvi linna laienemisega Edise suunas.

Arengukava sätestab, et teenindusasutuste struktuur (seni sisuliselt ainult trahter „Valge Hobu“) vajab mitmekesistamist. Edise kogukonna efektiivselt funktsioneeriv infrastruktuur ja sotsiaalsfäär saab toimida ainult teatud arvu külastajate puhul. Siit tuleneb paratamatus, et kohaliku kogukonna võimalikult paremini tegevustega tagamiseks on vaja kaasata lisaressursse ehk turiste.

Valla arengukavas 2004-2007 toodi välja järgmised Edise piirkonnaga seotud arenguvajadused, mis ei ole oma aktuaalsust kaotanud tänaseni:

- rekonstrueerimist ootab mõisakompleks;
- suuremat tähelepanu vajab Trahter Hobu;
- üheks punamineviku mälestusmärgiks võiks olla ka Edise endise sõjaväeosa piirkond – avastasid ju Edise lokaatorid esimesena Mathias Rusti lennuki, kes siit kaudu Moskvasse lendas;
- Sompa külas on lastekirjaniku Heljo Männi lapseõlve suvekodu, Sompa talu. Koostöös kirjanikuga võiks suveks sinna tallu teha “Mõmmi või Pille-Riini võililleraja”.

Kernel for PDF Split & Merge Demo

Kernel for PDF Split & Merge Demo

1.4 Miljööväärtuste analüüs

Teemaplaneering "Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad eritingimused (Jõhvi 2003) määratleb nn **JÄRVE-EDISE-PEERI väärtusliku maastiku**, suurusega 2610 ha (Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Kohtla vald, Jõhvi vald; **tähtsus:** maakondlik).

Ala hõlmab Kohtla-Järve ja Jõhvi linna vahele jäävaid maid. Selle lõunapiiriks on Tallinn-Narva raudtee ning põhjapiiriks Tallinn-Narva maantee ümbrus. Alale on iseloomulik põllumajandus- ja kaevandusmaastike vaheldumine. Suuremalt jaolt on tegemist kolhoosiaegsete hiietüüplõdude ning farmikeskustega. Kohati, Peeri ja Täkumetsa külades ning nende vahele jäävate ükratüüplõdude juures, on säilinud vanem teede- ja põldudemuster.

Ala hõlmab ka kolme mõisa keskusi - Järve, Kukruse ja Edise. Kahjuks on viimase suhteliselt halvas seisukorras. Piirkonnas on hulgaliselt kultuurilisi ja ajaloolisi muistiseid erinevate ajaloo perioodidest. Peaaegu kõik väärtuslikud objektid on väga halvas seisukorras.

Piirkond omab suurt turismipotentsiaali, kuid suures osas on need ressursid rakendamata.

Tihedas koostöös Kohtla-Järve ja Jõhvi linna ning Jõhvi vallaga tuleb koostada piirkonna arengukava, mis väärtustaks nii ala maastikulist, kultuurilist ajaloolist aspekti kui ka teadvustaks seda linnalähedase eluruumina. Tuleks leida võimalusi rajada Jõhvi ja Kohtla-Järve vahele jalgrattatee. Olulisi pingutusi peab tegema piirkonna säilitamiseks avatud põllumajandusliku maana.

Täpsustada tuleb väärtmaastiku piire ja ulatust; täpsemalt vajab käsitlemist piirkonna põlevkivitootmise ning kunagiste mõisate maastikuline pärand.

Edise mõisakompleksi algne hoonestus on olnud ühekorruseline. Nõukogude ajal on mitmete hoonetele lisatud teine korrus ning kahekorruselised on ka mõned uusehitised.

Selle tulemusena on vähenenud endise härrastemaja dominantsus kompleksi tsentrina. Hoonete korruselisuse edasine kasv lõhuks ruumimulje ja lõplikult ning peahoone muutuks keskuse asemel perifeeriaks. Mõisakompleksi ruumiline terviklikkus lakkaks visuaalsel kujul olemast.

Kõige olulisemal määral rikub peahoone dominantsust härrastemaja ja „Valge Hobu vahele rajatud uusehitis, mis kõigele lisaks lõhub ka härrastemaja peauksega seotud algse liikumisskeemi ehk nn auringi.

Edasises arendustegevuses tuleb jälgida vertikaalplaneerimise piiranguid, et algne tervikmulje ja mõisalik üldilme lõplikult ei kaoks. Mõisakompleksi tervikarengu jaoks on sobivaim, kui härrastemaja ja „Valge Hobu vahele rajatud uusehitis lammutatakse.

Peahoone vähenenud dominantsus eeldab kindlasti haljastusprojekti teostamist, et võimalustmööda taastada vähenenud vaadatavus.

Keskaegse linnuse kaarevööndis paiknevate hoonete ümberehitused vastavalt planeerimisseadusele detailplaneeringu koostamise nõuet kaasa ei too. Mahulise ja stiilise ühtsuse õiguslikuks tagajaks saab olla teemaplaneering.

Fassaadide muudatused (sh akende vahetus, kui muutub akna materjal või akende jaotus), piirdeaedade kuundus ning puude mahavõtmine, mille läbimõõt on suurem kui 20 cm, tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsuse ja Muinsuskaitseametiga. Samuti peavad remondi- ja restaureerimistööd toimuma koostöös Muinsuskaitseametiga. Esmajoones puudutab see ZOROASTER OÜ ja osaliselt Mesinduse kinnistut.



Edise mõisakompleksi territoorium, kus ruumilise keskkonna miljööühtsus nõutav

Jõhvi valla üldplaneeringu eelnõu 21.07.08 (algatatud 20.06.08) sätestab **Edise mõisahoone lähiümbruse kaitse alla võtmise**.

Jõhvi valla üldplaneeringu eelnõu kohaselt peab kuni uuringute tegemiseni ja piirangute ulatuses kokku leppimiseni keskkonda muutva tegevuse korral lähemal kui 50 m väärtustatud alast või objektist taotlema kooskõla tus Jõhvi vallavalitsuselt.

Järelikult tuleneb üldplaneeringu eelnõust **vajadus määratleda Edise mõisahoone kaitse alla võetava lähiümbruse territooriumi täpne ulatus.**

Muinsuskaitse piiranguala

Edise mõisakompleksi põhjaosas paiknenud keskaegse vasall-linnuse asukohat on kantud kultuurimälestiste registrisse ning selle ümber on kehtestatud 50 m laiune kaitsevöönd, mis hõlmab osaliselt nelja kinnistut.



Muinsuskaitse piiranguala asendiplaan (koos kinnistupiiridega), mis hõlmab kogu mõisakompleksi põhjaosa

Mälestise registri number	13871	13/01/1998	Arvel: 13/01/1998
Mälestise vana number	365		Arhiivi viide
Mälestise nimi	Edise linnuse varemed, 15. saj.		
Määrused ja käskkirjad:	"Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 13.11.1997 määrus nr. 73, (RTL 1997, 214, 1140) kuupäev:13/11/1997 "Kultuurimälestistele kaitsevööndite määramine" Kultuuriministri 28.03.2007 käskkiri nr 144 (RTL, 10.04.2007, 28, 516) kuupäev:28/03/2007		

Edise küla territooriumil asuvad veel järgmised muinsustaitsealused objektid, mille ümber on kehtestatud 50 meetri laiune kaitsevöönd:

Registreeritud	Kinnismälestis		Liigitus:	arheoloogiamälestis
			Alaliik:	
Mälestise registri number	8985	20/11/1997	Arvel:	20/11/1997
Mälestise vana number	90-k		Arhiivi viide	TMN 1-6/7
Mälestise nimi	Kivikalme, I a-tuh. - II a-tuh. algus			
Määrused ja käskkirjad:	"Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 01.09.1997 määrus nr. 59, (RTL 1997, 169-171, 954) kuupäev:01/09/1997			
Address:	Ida-Viru maakond , Jõhvi vald, Edise küla			
	Kuupäev: 20/11/1997			

Registreeritud	Kinnismälestis		Liigitus:	arhitektuurimälestis
			Alaliik:	
Mälestise registri number	13870	13/01/1998	Arvel:	13/01/1998
Mälestise vana number	158		Arhiivi viide	
Mälestise nimi	Jõhvi tuuleveski, 19.saj.			
Määrused ja käskkirjad:	"Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 13.11.1997 määrus nr. 73, (RTL 1997, 214, 1130) kuupäev:13/11/1997 "Kultuurimälestistele kaitsevööndite määramine" Kultuuriministri 28.03.2007 käskkiri nr 144 (RTL, 10.04.2007, 28, 516) kuupäev:28/03/2007			

Muinsuskaitseobjektide Arvel paikneb Edise küla territooriumil veel looduskaitse all olev Revino vaher, mida ümbritseb samuti 50 m laiune kaitsevöönd.

Lisaks ametlikult registreeritud kaitsealustele objektidele asub Edise mõisakompleksi põhjapiiril registreerimata väikeselohuline kultusekivi.

Kuna antud kivi jääb rajatava kogujatee vööndisse, siis tuleb ta edaspidi teiselaldada. Lähim sobivaim territoorium on mõisakompleksi säilinud parigiosa, senisest asukohast vaid sajakonda meetri kaugusel.

Mõisakompleksi lääneosas paikneva Mesinduse kinnistu aiamaalappidel paljandub kunagise Edise muinasküla kultuurkiht (eksisteeris kuni 15. sajandi alguseni), milles leidub potikilde ja šlakki. Sõjaeelsel ajal on siit leitud arvukalt keskaegseid münte jm esemeid, milles kindral Tõnissonil moodustus väike museaalne kolleksioon. Kahjuks on see tänaseks hävinud.

Edise küla territooriumil leidub veel mitu väikeselohulist kultusekivi, mis pole ametlikus muinsuskaitse registris.

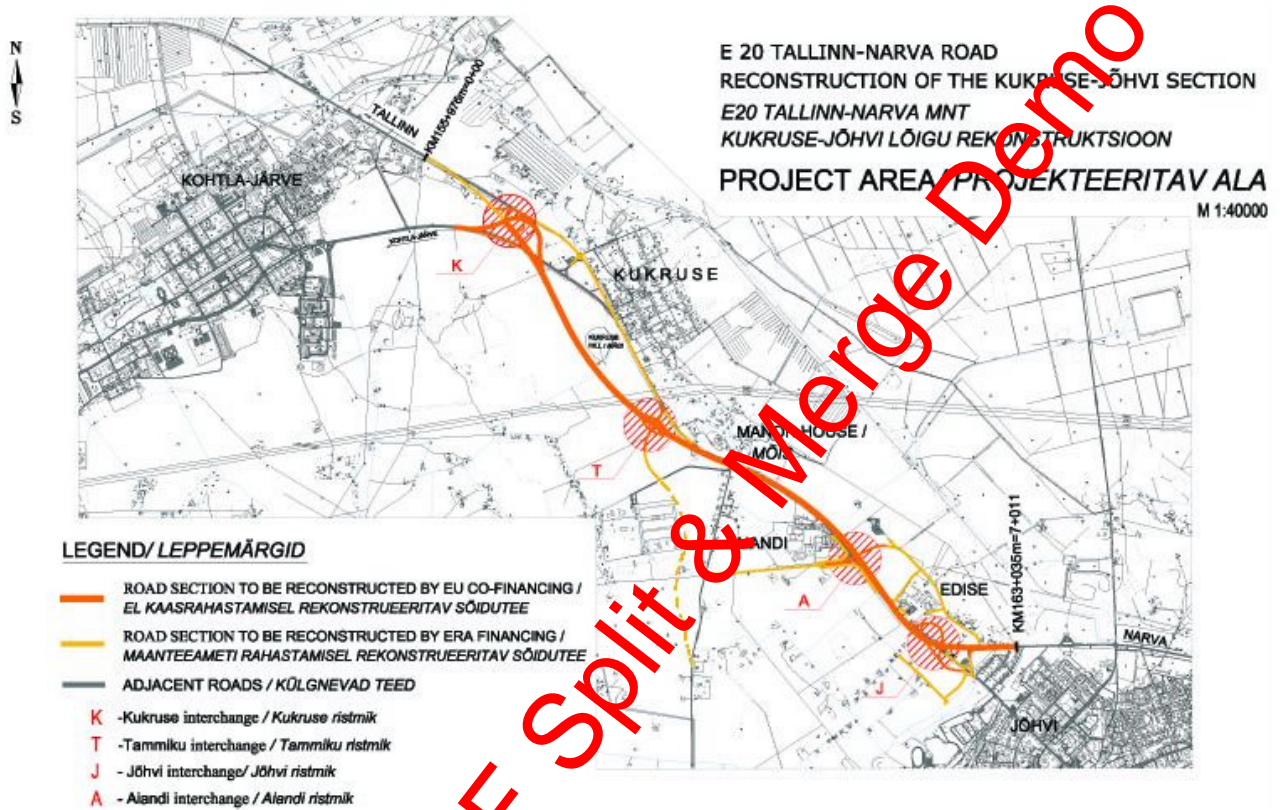
Eriti rikas on kultusekivide poolest (mitmed neist on ka ametlikult registreeritud) kaugema tagamaa moodustav Sompa küla territoorium, mille tõmbumine Edise mõisa suunas seoses rajatava kogujateega tugevneb.

Kernel for PDF Split & Merge Demo

Kernel for PDF Split & Merge Demo

1.5 Väliskeskkonna analüüs

Tallinn-Narva rahvusvahelise maantemagistraali E-20 renoveerimine



Maanteeamet rekonstrueerib Valge maaüksuse lõunaküljel kulgeva E20 Tallinn-Narva põhimaantee ning kavandab Valge maaüksusele eritasandilise riste abil maha- ja pealesõidu kohaliku liikluse ühendamiseks peateega. Projekti "E20 Tallinn-Narva road Kukruse-Jõhvi section" koostaja on AS Teede Tehnokeskus. Projekti järgi juhitakse maanteelt mahasõitjad mahasõidu rambi (edaspidi ramp nr 1) abil esmalt maanteest lõunapoolle. Seal suunatakse nad ringristmikule, mille üks haru suundub rampiga nr 1 paralleelselt tagasi ja juhib liikleja ülesõidurambi (edaspidi ramp nr 2) abil üle maanteesilla planeeringuga kavandatud kaubandushoonete ja Edise küla suunas. Maanteele tagasi jõudmiseks tuleb suura teekond teistpidi läbida. Uute, projekteeritud lahendusest erinevate, mahasõitude rajamine rahvusvahelise põhimaantee E20 põhjapoolsele küljele on keelatud.

Planeeringualaga kuulnevas lõigus on 20 aastast perspektiivset ajaperioodi arvesse võttes hinnatud aasta keskmiseks liiklussageduseks ligikaudu 7000 sõidukit ööpäevas. Sellest tulenevalt on määratud rekonstrueeritava Tallinn-Narva maantee sanitaarkaitsevööndi laiusseks 300 m. Seega jääb planeeritava Valge maaüksus kogu ulatuses projekteeritud maantee sanitaarkaitsevööndisse. Sanitaarkaitsevöönd tähendab, et selle vööndi ulatuses (nii hoonetes kui väljaspool hooneid) võib maanteeliiklusest põhjustatud müratase ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme. Seega on vajalik tervise kaitseks Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüratasemete tagamiseks võtta tarvitusele meetmed. Käesoleva planeeringu raames on mürataseme leevendamiseks kavandatud maantee äärde müratõke.

Käesolevaks hetkeks on Maanteeametis valminud Kukruse ja Jõhvi teelõigu rekonstrueerimise kohta eelprojekt ja tehniline projekt, mis näeb ette Kukruse-Jõhvi vahelise teelõigu rekonstrueerimist 4-rajaliseks maanteeks (km 155,9-163,2) koos sõidusuundadevahelise eraldusribaga.

Ehituse käigus rajatakse uus muldkeha, kusjuures kaevanduskäikudest tulenevate vajumiste vältimiseks kasutatakse geovõrku. Samuti on kavas rajada kolm eritasandilist ristmikku, üks risttee, kaks jalakäijate silda, kergliiklusteed ja kogujateed kogu lõigu ulatuses. Lisaks ehitatakse müratõkkeseinad ning tehakse teekeskonna seisundi parandamiseks maastikukujundustööd. Rekonstrueerimise kavaga saab tutvuda Maanteemaeti koduleheküljel aadressil <http://www.mnt.ee/atp/?id=2688>

Koostamisel on teemaplaneering "Liikluskorraldus E20 Tallinn-Narva maantee Kukruse-Jõhvi teelõigul, km 155,9-163,2".

Teemaplaneeringu koostamise eesmärgiks on täpsustada Kukruse ja Jõhvi vahelise teelõigul, km 155,9-163,2 riigimaantee, kogujateede ja kergliiklusteede võrku ning liikluskorraldust (teetrassi) tagamaks parema liiklusohutuse, teedevõrgu toimimise ja teekeskonna, arvestades nii kohalikku kui läbivat liiklust.

Teemaplaneeringuga käsitletav E20 Tallinn Narva maantee rekonstrueeritav Kukruse-Jõhvi teelõigu trass kulgeb olemasoleva tee 155,9 kilomeetri punktist, mis paikneb Jõhvi mõisa piirkonnas, kagu suunas. Uus teetrass kulgeb olemasolevast põhimaanteest lõunas ümber Kukruse aherainemäe ning ühineb vana teetrassiga Kukruse mõisa piirkonna. Edasi kulgeb teetrass ligikaudu olemasoleva tee piirkonnas, läbides Aiandi ja Edise asulaid, kuni Jõhvi linna sissesõiduni. Sissesõidul rajatakse mitmetasandiline ristmik. Käsitletav teetrass lõpeb olemasoleva tee 163,2 kilomeetri punktis, mis paikneb Jõhvi linna loodeosa naabruses.

Rekonstrueerimisega arendatakse Kukruse-Jõhvi ca 7 kilomeetrine maanteelõik kaaseagseks I klassi maanteeks. Maantee on 4-rajaline (sõiduradade laius 15 meetrit), mõlemalt poolt 2,5 meetriste sillutatud äärtega ääristatud, sõidusuundade vaheliste eraldusribaga ning ohutute ristmikute ja peale/mahasõitudega tee.

Maantee rekonstrueerimisel lahendatakse kergliiklus, rajatakse valgustus, leevendatakse liiklusega kaasnevat negatiivset keskkonnamõju (mürarajad, haljastuse kompenseerimine), rajatakse viaduktid ja arendatakse kohalikke teid, tagamaks kohaliku liikluse ühildumine E 20 maanteega. Kaks suuremat liiklussõlme rajatakse Kukruse lähedale ja Jõhvi linna piirile. Lisaks sellele rajatakse/renoveeritakse drenaažisüsteem ning paigutatakse vajadusel ümber tehnovõrgud.

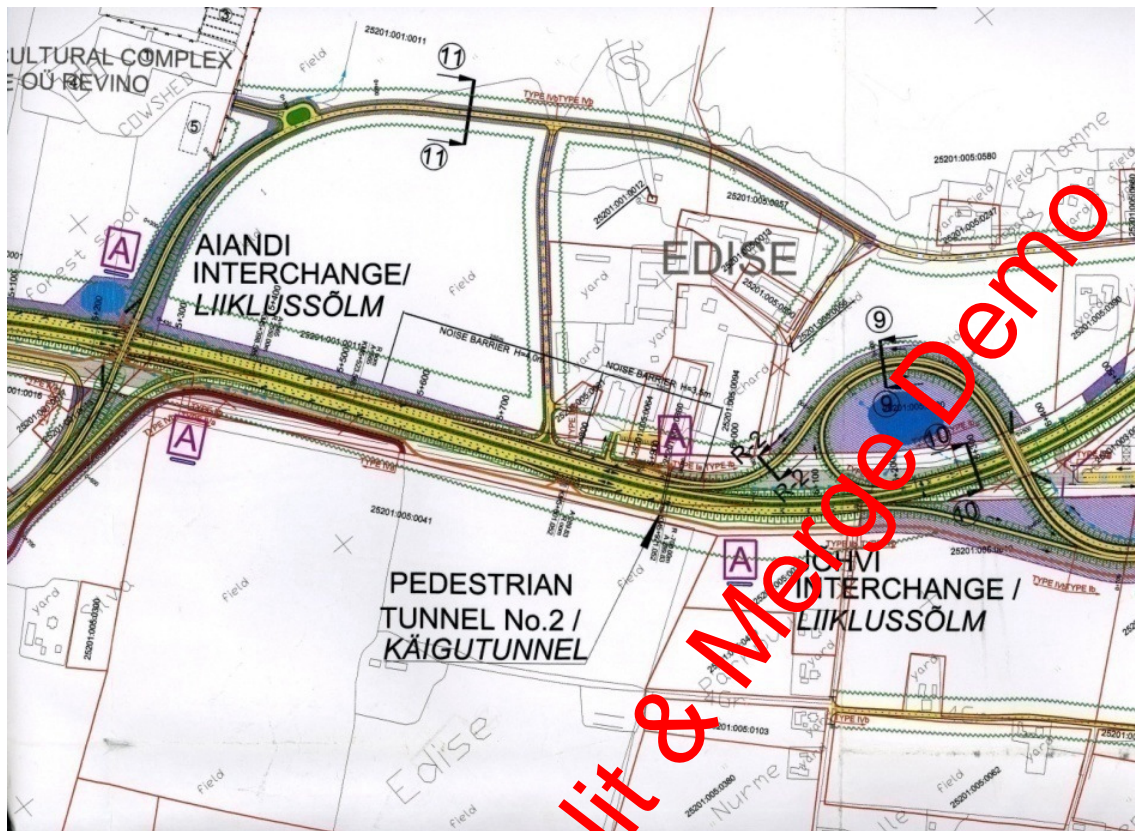
Ligipääs väiksematele asumitele toimub piki kogujateede võrgustikku, mis ühendab külad nii põhimaanteega kui suuremate asulatega.

Maanteest lõuna poole rajatakse kogujatee, mis kulgeb põhimaanteega paralleelselt Tākumetsa külast Aiandini. Põhimaanteest lõunas paikneva Edise küla asustuse teenindamiseks rajatakse kogujatee lõik, mis liitub kalmistu piiriga paralleelselt kulgeva kogujateega, mis omakorda on ühenduses Jõhvi linna sissesõidu piirkonda rajatava ringristmikuga ja selle lähedal paikneva eritasandilise ristmikuga. Samuti korraldatakse kogujateedega ühendus Edise küla maanteest põhjapool paiknevatel aladel. Perspektiivis nähakse ette põhimaanteest lõuna suunas paikneva kogujatee pikendamist kohani Aiandi küla lähistel, kus teelõigu esimeses ehitusetapis tee ära lõpeb. Samuti nähakse perspektiivselt ette kogujatee kalmistuga paralleelselt kulgeva kogujatee pikendusena edelasuunaliselt kavandatava Jõhvi tööstuspargi teenindamiseks. Perspektiivsed kogujateed ehitatakse välja kui selleks tekib omavalitsuste arendustegevuse tulemusena reaalne vajadus.

Aiandi ja Edise küla vahel, samuti Edise küla ja Jõhvi linna vahel tagatakse eritasandiliste ristmikudega kohaliku liikluse põhja-lõuna suunaline ühendus üle maanteetrassi.

Jõhvi linna ringristmikult kulgeb kergliiklustee paralleelselt kogujateega üle põhimaantee Edise külani.

Kergliiklus üle põhimaantee on kavandatud üle eritasandili Jõhvi linna sissesõidul ning üle jalakäijate silla Edise küla piirkonnas.

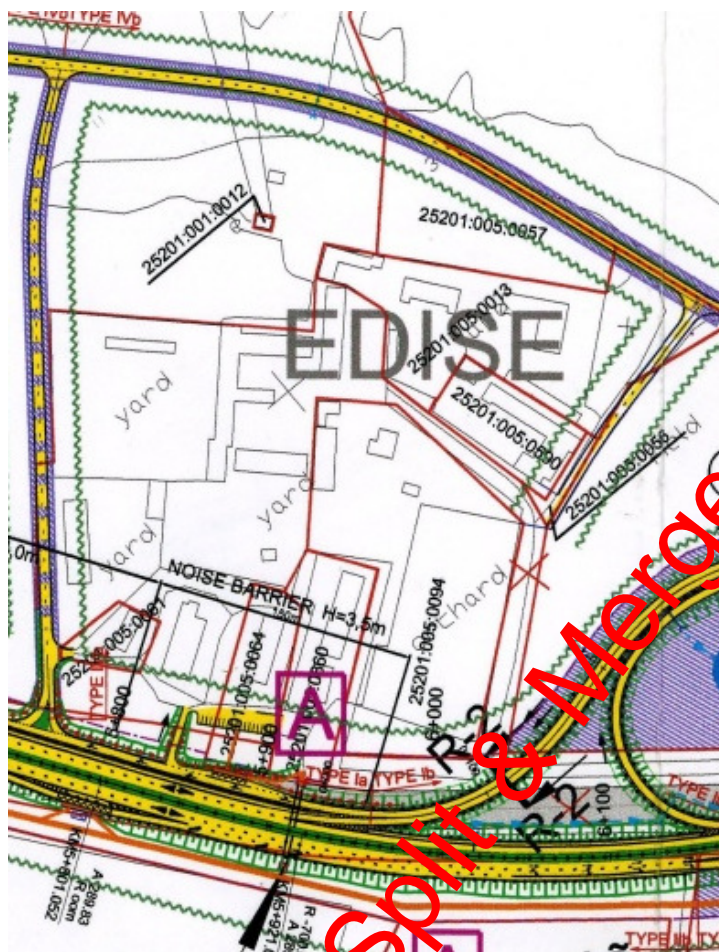


Uus teetrass koos kogujateedega Edise küla lõigus

Bussiliikluse korraldamisel kasutatakse nii põhimaanteed kui kohalike teede võrgustikku. Maakonda läbiv riiklik põhimagistraal koos uuendatud liiklussõlmedega võimaldab kiiret ühendust suuremate keskuste (Järve linnaosa, Jõhvi linn) vahel, tihe kohalike teede võrgustik koos peatusevõrguga tagab ligipääsu ka väiksematele asumitele. Kohaliku bussiliikluse piisav sagedus ja marsruudid määratletakse administratiivsete meetmetega.

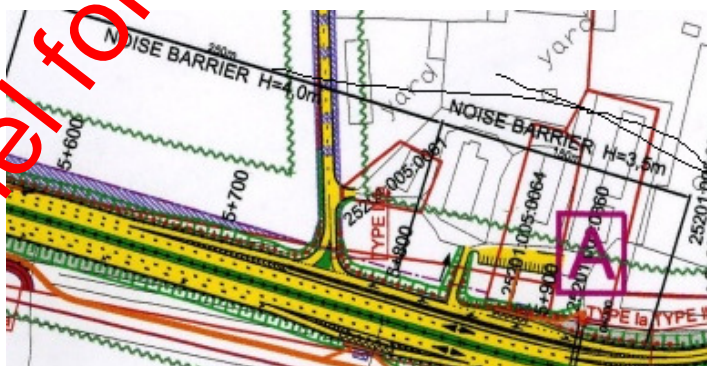
Bussipeatused paiknevad kogujateede ääres, sh Aiandi ja Edise külades (kergliikluse silla juures). Perspektiivselt nähakse ette bussipeatuste asukohad Edise külas Edise linnuse varemete ala põhjaküljel ning maantee ja paralleelselt kulgeva perspektiivse kogujateede ääres teeprojektiga kavandatava kergliikluse silla naabruses.

Kavandatav uus teetrass muudab oluliselt situatsiooni maakasutuses, tekitades uusi võimalusi ning samas, tulenevat autoliiklusega kaasnevatest mõjudest inimese tervisele, põhjustades piiranguvõõndel, kus teatud maakasutusfunktsioonid ei ole otstarbekad. Uue maantee lähiala puhvertsoonis on teel määratletud 100 m mõlemale poole sõidutee äärmise sõidurea serva. Puhvertsoonis ei rajata uusi elamumaid, puhkealaseid ning sotsiaalobjekte. Samuti on ala põllumajanduslik kasutus piiratud tehniliste kultuuridega. Edise küla piirkonnas nähakse ette perspektiivne tiheasustusala, kus on võimalik nii elamu- äri/tootmise kui ka puhkemaade arendamine.



Väljavõte teemaplaneeringust Edise mõisakompleksi lõigus.

Vastavalt teemaplaneeringule kaob ära senine otsejuurdepääs Tallinn-Narva magistraalilt, mis halvendab edaspidi oluliselt kättesaadavust Edise mõisakompleksi klientidele.



Kavandatava mürabarjääri piirkond, mis muudab mõisakompleksi magistraalteel sõitjatele sisuliselt nähtamatuks

Arendustegevused naaberkiinnistutel

Suurimaks võimalikuks mõjutajaks on kavatsus rajada Edise mõisakompleksi ja Jõhvi sissesõidu vahele kaubanduskeskus, mille kohta on algatatud „VALGE maaüksuse ning lähiala detailplaneering“ (DP-88). Teostaja Kaarsilla Kinnisvara OÜ.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Jõhvi Vallavalitsuse 11.09.2006.a.korraldus nr 682 ning sama korralduse lisa "Valge maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne nr DP 05-2006". Planeeritava Valge maaüksuse (katastritunnus 25201:005:0147, registriosa 3691208) pindala on 7,24 ha ning olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulusmaa.

Detailplaneeringu eesmärgiks on viia läbi planeeringualal uute kruntide moodustamine. Kavandatud kruntidel muudetakse maakasutuse sihtotstarvet ja määratakse ehitusõigus kaubandushoonete rajamiseks.

Planeeringuala on lage põllumaa, mille lõunaküljel kulgeb Tallinn-Narva põhimaantee nr 1 (Euroopa maanteed võrgus E20). Juurdepääsu planeeringualale tagab Tallinn-Narva maanteelt alguse saav tee, mis võimaldab juurdepääsu ka ala ida-, põhja- ja läänekülgedel paiknevatel hoonetel.

Valge maaüksusega külgneva Tallinn-Narva maantee kaitsevöönd on 50 m laiune ning sanitaarkaitsevöönd 300 m laiune. Sanitaarkaitsevööndis võib maanteeliiklusest põhjustatud müratase (nii hoones kui ka väljaspool hooned) ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme. Planeeringuala ääristav kohalik tee omab samuti 50 m laiust kaitsevööndit.

Maajagamise käigus moodustunud uutel maaüksustel muudetakse maakasutuse sihtotstarvet. Selle saavutamiseks teeb planeering ettepaneku Jõhvi valla üldplaneeringu muutmiseks. Ettepaneku sisuks on muuta teede alla jäävate maatükkide maakasutuse sihtotstarvet teemaaks ning määrata ülejäänud planeeringuala ärimaaks.



Valge maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu ala

Planeering näeb ette planeeringualale kahe uue kaubandushoone püstitamise. Nii krundile positsioon 1 kui ka krundile positsioon 2 on kavandatud üks hoone.

Krundile positsioon 1 planeeritud hoone soovituslik maksimaalne suurus on 9 000 m² ning positsioonile 2 planeeritud hoone suuruseks võiks planeerija nägemuses olla 5 000 m². Kokku teeb see soovituslikuks ehitusaluseks pindalaks 14 000 m². Ehitamine on lubatud kogu hoonestusalal ehk 20 825 m² suurusel maa-alal. Mõnevõrra lisab projekteerijale hoone kavandamisel manööverdamisruumi ka planeeringus lubatud hoone maksimaalne korruselisus – 2 korrust. Kuigi planeeringu kaartidel esitatud soovituslik lahendus arvestab tavapäraselt äärelinna kaubanduskeskustele iseloomuliku ühe korrusega, on lubatud ka vähem traditsionaalse, aga see-eest ruumi kasutuse seisukohalt oluliselt kompaktsema kahekorruselise hoone rajamine. Seega on hoone tegelike proportsioonide määramisel on ainsateks limiteerivateks teguriteks kehtestatud ehitusõiguse nõuded ning lahendi vastavus parkimismormatiividele (võrdeline hoone brutopindalaga).

Arhitektuurinõuded ehitistele*.

Hoonete korruselisus/ maksimaalne kõrgus meetrites	2 korrust/ 10 m.
Välisviimistluse materjalid	Lubatud on kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks: puit (v.a palk), kivi, betoon, klaas, kvaliteetsed esinduslikud metallmaterjalid jmt. Samuti on lubatud toodud materjalide omavahelised kombinatsioonid. Hoonestus peab välisilmelt moodustama ühtse terviku. Keelatud on: plastikvooder, plekk, palk, viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon.
Kohustuslik ehitusjoon ja hoonete orientatsioon	Ei määrata
Katusekalle	Lamekatused või madalad kalid/viilkatused 0-25°
Katusekate	Plekkmaterjalid, rullmaterjalid, sindelplaatidest katusematerjalid.
Avatäited	Määratakse projektiga
Hoonete ±0.00 absoluutkõrgus (m)	Määratakse projektiga
Piirded	Osaliselt läbi paistvad puit- ja metalltarad ja/või haljaspiirded kõrgusega kuni 1,5 m

* Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, esinduslik ning piirkonda vääristav, soovitatavalt lahendatud terviklike asambliitena.

Hoonestusala kummaski otsas on sissepääs. Positsioonile 1 kavandatud sissepääsudest on olulisim idapoolne sissepääs. Edise küla poolt tulijatele on mõeldud põhjapoolne juurdepääsutee.

Planeeritud lahenduse järgi on kõik kaubandushoonete sissepääsud ühenduses kavandatud kergliiklusteede võrguga. Rekonstrueeritava maantee mõlemale küljele on projekteeritud kergliiklusteed, samuti on planeeringualaga külgneval maanteelõigul kaks silda, kust kergliiklejad üle saavad.

Ülesõiduviadukt asetsev kergliiklustee jaguneb vahetult peale silda kaheks, üks osa kergliiklusteest laskub paralleelselt teega nr 2 Edise küla suunas, teine aga laskub kohe rambilt alla ja juhatab kergliiklejad krundile positsioon 2 ning sinna kavandatud kaubandushoone lõunapoolse sissepääsu juurde. Enne Edise külla jõudmist ületab kergliiklustee veel kord tee nr 2 ja võimaldab sedasi juurdepääsu positsioonile 1 planeeritud kaubanduskeskuse põhjapoolse sissepääsuni. Kavandatud kergliiklusteede laius on kogu planeeringualal 3 m.

Edise mõisakompleksi põhjapoolse küljega piirneval territooriumil on algatati 2008.a suvel **Tamme ja Lehiste kinnistute detailplaneering**, mille arendusideeks on individuaalelamute elamurajooni väljaehitamine.

DP-115	Algatatud	Jõhvi valla Edise küla TAMME ja LEHISTE kinnistute ning lähila detailplaneering	Hook Holding OÜ	19.06.2008
------------------------	---------------------------	---	---------------------------------	----------------------------

Valge maaüksuse ja Tamme ning lehiste kinnistute planeeringuideede väljaarendamine tugevdab Edise mõisakompleksi teeninduspotentsiaali ning kompenseerib Tallinn-narva maagistraaltee renoveerimisest tulenevaid negatiivseid mõjusid.

Valge maaüksuse detailplaneeringu arendusideed seostuvad kõige vahetumalt Edise mõisakompleksi Mesinduse kinnistu arendusideedega.

Kernel for PDF Split & Merge Demo

Kernel for PDF Split & Merge Demo

1.6 Ajalooline ülevaade

Asend

Edise mõisakompleks asub Jõhvi kõrgustiku põhjaserval kukruse lademe kihistangu veerel. Mainitud astang kulgeb Kohtla-Järvest kuni Jõhvini, kus pöördub lõunasse Puru suunas. Otse kihistangu ees avanesid vanasti veerikkad allikad, mille lähedusse tekkisid muinasajal esimesed külad st. Edise ja Revino.

Astangust põhjas asuv soine ja veerikas madalsoomuldade võõnd on tänini kasutusele võtmata. Lõuna suunas kulgeb Jõhvi kõrgustikule tüüpiline viljakate muldade ala, millel on valdavaks leostunud liivsavimullad karbonaatsel liivsavil.

Püüasustuse tekkimine

Põllumajanduslik püüasustus Edise piirkonnas tekkis hiljemalt meie ajaarvamise esimestel sajanditel. **Jõhvi aiandi territooriumil paikneb meie ajaarvamise I aastatuhande esimesse poolde kuuluv kivikalme**, kust on saadud juhuleide. Kalmet pole arheoloogiliselt uuritud.

Edise mõisakompleksi põhjaküljel asub teeäärses kivivares väikeselohuline kultusekivi. Sellised kultusekivid pärinevad arheoloogide hinnangul juba I aastatuhande teisest poolest enne meie aega. Mõned väikeselohulised kultusekivid leiduvad veel Edise küla lõunapoolses osas. Kuna arheoloogid ei ole selles piirkonnas inspekteerimist teostanud on kultusekivide algu arvele võtmata.

Edise asundusest Veski talu põldudelt leiti 1938. aastal kümnadmisel juhuleiduna **käevõrusid ja noatupe osasid**.

Kuskilt Jõhvi ümbruskonnast (tõenäoliselt Edise piirkonnast) leiti 1930. aastatel juhuleiuna **käevõru, pintsett, 3 sõrmust ja 2 noakatkendit**. Ilmselt kaugisest kalmest. /Andmed Ajaloo Instituudi arheoloogiliste leidude arhiivi kartoteegist/

Edise mõisa maalt on leitud (leiuaeg teadmata) vahemalt **525 hõbemündist koosnev aardeid**, millest enamik saksa ja anglosaksi päritolu mündid ning mõned Araabia mündid. Kõige hilisemad mündid kuuluvad 11. sajandi lõppu. Edise mündilare on peidetud hiljemalt sajandivahetusel või 12. sajandi algul. Edise mündileid on unikaalne, kuna suur osa Eestis leitud varastest saksa ja anglosaksi müntidest pärineb just sellest leiust.

Edise muinasasula kultuurkiht paljandub endise Aiandus-Mesindusseltsi krundil. Mõisaterriitoriumilt pärit (valdavalt keskaegsetest leidudest) oli kindral A.Tõnissonil mõisahoones terve kollektsioon /teade Leo Tõnissonilt/.

Edise ja Revino kirjalik esmamainimine

Vanim kirjalik teade Edise ja Revino külade kohta pärineb Taani Hindamisraamatust, mille koostamisajaks peetakse 1241. aastat. Mõlema küla suurusena on selles ürikus kirjas 5 adramaad. Tolleaegne adramaa vastas arvatavasti ühele normaaltalule. Mõlemad külad kuulusid otse Taani kuningale.

Edise ja Revino külad üheskoos moodustasid asustusajaloolase P.Johanseni oletusel vakuse ehk maksustuspiirkonna, mis muinasajal arvatavasti oli ühe pealiku alluvuses.

Edise lääneküliel asunud Revino küla asukohta meenutavad praegu vaid muinasaegne kultuurkiht ja ahjuvarede maadlad kühmud Revino lauda ümbruses. Samast leiame Edise poole suunduva muistse rannaastangu serva, mis sajandite eest ilmselt palju enam silma torkas kui tänapäeval. Isegi sedavõrd, et leidis kaastust küla nimes, mis Taani hindamisraamatus on kirjas kujul *Reuanal*, 1346 *Reyuenalle*, 1533 *Rieuenallen*, 1508 *Reuonoya*, 1712 *Rewino*.

Soome keeles tähendab *reuna* „serv, äär“, *reuna-alue* „ääreala“, *reunoja myöten* „ääretasa“, *reuna-aluje* „ääreala“, *reuno/s* „(kinga)rant“. Sama sõna esineb ka karjala, aunuse, lüüdi ja vepsa keeles ning tuleneb baltikeelest sõnast *briauná* „rand, kant, serv“. Sama sõna on säilinud ka eesti murdekeeles: *rõun*, *-a* – *rõunak*, *-u* „mäekülg“ (*vastu rõuna* „vastu mäe ülesse“).

Mainitud rannaastang läbib Edise mõisa keskuse, mille kohal muinasajal asus küla. Selle nimi esineb 1241. aastal Taani hindamisraamatus kujul *Eteus* (hiljem 1346 *Ettis*, 1506 *Ettes*, 1732 *Eddise*). Keeleteadlane L.Kettunen tuletas nime tähenduse sõnast *edine*: *edise* „millegi ees asuv”. Nime tõenäoline ajalooline areng toimus lühenemise suunas: *eti/n/use* – *eti/use* – *etise*.

Soome keeles tähendab sõna *esi* „eespool olev” ning *edine* „esimene”; vadja keeles *esi*, *etē* „esimene, eespool”; liivi keeles *eddi* „esimene, eespoolne,„. Udmurdi keeles seevastu tähendab *edə* „jõud”, millega seondub eestikeelne *ede/nema* „arenema” ning *esi/ti* „alguses”. Seega tähendas *edi/edu* staatuses eespool või kõrgemal olemist (või ka ajaliselt eespool, nt suguvõsa vanemad). Tõenäoliselt on tegemist kunagise ülikunimega, mis viitab võimalusele, et Edise oli kohaliku muinasvanema elukohaks.

Edise keskajal

18. sajandi kroonik Arndt märgib, et Edise linnus ehitati 1293. aastal ordumeister Bodo von Hohenbachi poolt.

Edise vasall-linnuse ajaloolise õiendi autor U.Hermann suhtub sellesse väitesse kriitiliselt ja arvab, et Arndt laenas selle mõnelt varajasemalt kroonikult, nagu fantaasiarohke Jürgen Helms. Sama vähe on usutav Arndti teade, nagu oleks XIII saj lõpul Edise kuulunud Taubedeles, sest Taubesid mainitakse ürikuliselt alles hiljem.

Esimene usaldatav teade pärineb 1346. aastast, mil Edise kuulus koos Kukrusega (*Ettis et Kucris*) Nykolaus de Oyes'i nimelisele aadlimehele.

Samal aastal müüsid taanlased oma Põhja-Eesti valdused Saksa Ordinale. Vahetult enne seda (4. aprillil 1346) läänistas Taani kuningas Valdemar IV Edise küla koos mõisaga Hinke Moorile.

Nimetatud mõis asus tookord Revino külas (*in villa Reyendale*). Seda kohta tunti veel 19. sajandil Vanamõisa välja nime all. Tegemist on kõige vanema mõisaga kogu Ida-Virumaal. Oletatakse, et Revino mõis võis hävida Jüriöö ülestõusu tulemusena, sest hiljem seda enam ei mainita. 1477. aastal asus mõis juba Edise külas ning seda mainitakse kui "vanu mõisa", samal ajal kui Kukruse on „uus mõis“ Sel ajal oli Edise omanikuks Bernd Tuve.

Viimane näib 1544. aastaks näib Edise küla kadunud olevat, olles ilmselt võetud mõisa põldude alla, sest rohkem seda ürikutes ei esine. Kõrvalasunud Revino küla, mille maad olid mõisastatud 19. sajandi keskel.

Uuesti tekib Edise küla alles mõisamaade kruntimisel 1921. aastal, seekord Edise asunduse nime all, mis hõlmas ka Revino maid.

1533. aastal oli mõis Otto Tuve ja 1555. aastal Berndt Tuve valduses. Samal ajal nimetatakse linnuste nimistus Edist kui Taubedeles kuuluvaks *ex Taubiorus hereditaria*.

Berndt Taube valduses oli Edise linnus ka Liivi sõja päevil, mil venelaste poolt piirati Jõhvi kindluskirikut ja Edise linnus peaaegu vastupanuta alistus.

Vene kroonikates nimetatakse 1558. aastal vene vägede poolt vallutatud Edise linnust *Адежь городок*. Võib oletada, et linnus tollal nimetamisväärselt kannatada ei saanud, sest alistumine toimus vabatahtlikult. Küll aga võtsid venelased 1581. aastal siinsete alade loovutamisel linnuse purustada, sest 1600. aasta Rootsi katastris Edist iei mainita ja Franz Nyenstädt nimetab oma kroonikas Edist Taubedeles kuuluvaks tekkinud linnuseks - *Das Schloss Etz im Narvischen ist verfallen und gehört denen Taubeb zu*.

Arvatavasti hukkus Liivi sõja ajal ka Edise arhiiv, sest 1586. aastal mainib Rootsi revisjon, et mõisa kirjad on põletatud. Revisjoni päevil kuulus Wilhelm Taubele, kuid oli mõnda aega olnud Schwante Erichsoni omanduses. Samas mainib revisjon, et Taube vend Moritz Taube olevat koos Rootsi vägede ülemjuhataja Pontus de la Gardie'ga Narva jõel uppunud ning kolmas vend viibib Saksamaal.

1654. aastal oli mõis Reinhold Taube valduses ja 1698. aastal kuulus Edise Otto Johann Taubele, kes selle müüs edasi oma sugulasele Georg Johann Maydellile.

Revino

Edise kõrval asunud Revino küla omandas 1477. aastal Berendt Taube. Küla suurus oli tolal 4-6 adramaad, kus elas kümnekond peret. 1844. aastaks oli perede arv tõusnud 16-ni. 1850. aasta revisjonis küla enam eksisteeri, sest selle maad olid võetud mõisapõldude alla ja talupojad mujale asustatud.

1921. aastal Edise mõisa maade kruntimisel läks kunagise Revino küla süda vabadusristi kavalerile Jüri Jürissonile, kelle talu nimetati lähedal asunud muinasaegse kivikalme järgi Kalmu taluks.

Teise maailmasõja järel muudeti peremeheta jäänud talu saksa sõjavangide laagri nr 289 põllumajanduslikuks abimajandiks. Pärast vangide lahkumist 1949. aasta lõpul rajati samasse Kalmu aiand, hilisema nimega Jõhvi aiand, mille territoorium hõlmas kadunud Revino küla maad.

Edise mõisa suurus ja hilisemad omanikud

Edise mõis kuulus keskajal ja uusaja algul Jõhvi kihelkonna kõige suuremate mõisate hulka. Veel 1726. aastal (so pärast Põhjasõda) kuulusid Edisele lisaks kõrvalaasuvale Revino külale veel Kahula, Tammiku, Jõhvi, Kotinuka, Vasavere ja Ratva külad.

Huvipakkuv on fakt, et Edise selleaegne omanik kindral Maydell juhatas Põhjasõjas rootslaste vasakut tiiba ja lõi oma Edise mõisa lähedal Pühajõe ääres lahingus venelaste Shoenietievi ratsaväge.

18. sajandi teisel poolel omandas Edise mõisa (koos Revino ja Vasavere külaga) Tollide suguvõsa, kellele kuulus Kukruse mõis. Ühtlasi omandasid Tollid Edise mõisa arhiivi, millega painid aluse hilisemale kuulsale Kukruse ürikute kogule.

Tollidelt omandas mõisa Karl Friedrich von Schwebs, kes 1777. aastal ehitas uue härrastemaja kohale, kus see ümberehitatud kujul veel tänagi paikneb. Vasalllinnust kasutati sellest ajast alates odava kivimurruna ja mõne põlvkonna vältel linnus lakksas eksisteerimast ja viimasena jäi alles vaid väravatorn.

19. sajandil läks Edise mõis Rosenite suguvõsa valdusse, kellele kuulusid Ida-Virumaal veel näiteks Mäetaguse ja Illuka mõisad. Suguvõsa on tuntud oma haridus- ja kultuurilembuse poolest ja seotud näiteks balti-saksa näitekunsti algusega.

Viimaseks omanikuks oli Alexander Andreas Ernst von Baer. Ülemaailmselt tuntud loodusteadlase Karl Ernst Baeri poeg Alexander Andreas Ernst Baer lõpetas Tarrtu Ülikooli õigusteaduskonna kandidaadikraadiga. Abielludes Edise mõisaomaniku tütre Katharina von Roseniga omandas ta ka Edise, Pühajõe ja Konju mõisa.

Mõisa võõrandamisel 1919. aastal olid selle omanikeks Sofie von Jermolov ja Katharine von Baer.

Eesti iseseisvuse algaastail, pärast maareformi läks Edise tänutäheks teenete eest Vabadussõjas Viru rinde juhi kindal Aleksander Tenissoni valdusesse. Endisest mõisast kujunes lühikese aja jooksul eeskujulik talund. Soetati angleri tööकारी, rajati korralik aiand, taastati mõisa park, ennistati häärberi hilisklassitsistlik interjäär ning aksterjäär.

Kindralist peremehe algatusel loodi puukool (asus praegusel Mesinduse krundil), kust võrsunud ilupuud kaunistavad praegugi naljasalasad ja parke Tartus, Rakveres. Mõni neist on ehk säilinud veel Narvaski. Edise oli Virumaa põllumeeste tähelepanu keskmes, palju esineti põllumajanduslikel näitustel, kust saadi korraldaval tunnustust.



Kindralmajor Aleksander Tõnisson

Ediset on külastanud president K. Päts koos Eestisse akrediteeritud välismaa diplomaatidega, kellele 1933. aastal korraldati ringsõit Eestis. Edisel toimus neile vastuvõtt. Edisel viibisid enne teist maailmasõda paljud nimekad riigi- ja kultuuritegelased. Kui 1938. aastal viidi Eesti Vabariigi Põhiseadus Oru lossi presidendile allakirjastamiseks, siis peatus Riigikogu komisjon eesotsas J. Uluotsaga Edisel, kus toimus viimane nõupidamine enne seaduse üleandmist. 1940. aastal Edise konfiskeeriti. Kindral A. Tõnisson arreteeriti Edisel ja peagi hukati.

Kindralmajor Aleksander Tõnisson

- Sündis 17.4.1875 Härjanurme vallas Peedu talus (praeguses Puurmani vallas Jõgevamaal)
- 1896 astus Vene sõjaväkke
- 1899 lõpetas Vilniuse sõjakooli
- 1917 formeeris eesti rahvusväeos
- 1918–1920 juhtis Vabadussõjas 1. diviisi ülemana sõjategevust Viru rindel
- 1920 sõjaminister
- 1932–1933 kaitseminister
- 1934 läks erru
- 1934–1939 Tartu linnapea
- 1939–1940 Tallinna ülemlinnapea
- 1941. aasta 30. juunil hukkasid okupatsioonivõimud ta Tallinna Patarei vanglas Tema haua asukoht on teadmata.