JÕHVI VALLAVALITSUSELE

Taotleja: Foronte OÜ
Registrikood: 10228106
Esindaja: Indrek Paris, juhatuse liige
Staatus: Oru tn 17 kinnistule seatud hoonestusõiguse omanik

Hoonestusõiguse ese: Oru tn 17, Toila alevik, Jõhvi vald, Ida-Viru maakond

Kuupäev: 10.08.2026

TAOTLUS

29.06.2005 kehtestatud detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks

Foronte OÜ kui Oru tn 17 kinnistule seatud hoonestusõiguse omanik palub Jõhvi Vallavalitsusel algatada 29.06.2005 kehtestatud Oru tn 17 kinnistut hõlmava detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise menetluse planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 3 ja lg 2 alusel Oru tn 17 kinnistu ehitusõigust puudutavas osas.

Taotluse aluseks on pärast detailplaneeringu kehtestamist ilmnenud asjaolude kogum, mille tõttu ei ole 2005. aastal kehtestatud detailplaneeringu edasine elluviimine Oru tn 17 kinnistu osas selle algsel eesmärgil ja kujul enam võimalik.

1. Detailplaneeringu senine elluviimine

29.06.2005 kehtestatud detailplaneering on Oru tn 17 kinnistu osas sisuliselt ellu viidud. Planeeringu alusel rajati kinnistule lasteaiahoone ning detailplaneeringu keskne eesmärk – kinnistu kasutamine lasteaiateenuse osutamiseks – realiseerus.

20.07.2005 sõlmiti Toila valla ja Foronte OÜ vahel hoonestusõiguse seadmise leping nr 5107.

03.05.2023 võttis Toila Vallavolikogu vastu otsuse nr 41 „Lasteaiateenuse osutamise lepingu ennetähtaegne lõpetamine“, millega lõpetati lasteaiateenuse osutamise leping.

Seega ei ole tegemist olukorraga, kus detailplaneering oleks jäänud ellu viimata. Detailplaneering täitis oma algse eesmärgi, kuid pärast selle kehtestamist ja elluviimist on kinnistu kasutamise faktilised ja planeeringulised lähtekohad oluliselt muutunud.

2. Pärast detailplaneeringu kehtestamist ilmnenud asjaolud

Planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 3 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui pärast detailplaneeringu kehtestamist on ilmnenud asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus.

Oru tn 17 kinnistu puhul on pärast 29.06.2005 detailplaneeringu kehtestamist ilmnenud mitu omavahel seotud sisulist muutust.

2.1. Detailplaneeringu aluseks olnud lasteaiateenuse osutamine on lõpetatud

Toila Vallavolikogu otsustas 03.05.2023 otsusega nr 41 lõpetada lasteaiateenuse osutamise lepingu ennetähtaegselt.

Sellega langes ära detailplaneeringus kavandatud maakasutuse ja hoonestuse algne funktsionaalne alus. Detailplaneeringuga kavandatud lasteaed oli selleks ajaks rajatud ja kasutuses olnud ning planeeringu algne eesmärk oli seega realiseerunud.

2.2. Kinnistu edasise kasutamise eesmärk on sisuliselt muutunud

Pärast lasteaiateenuse lõpetamist on kinnistu edasise kasutamise eesmärgiks kujunenud olemasoleva hoone ümberehitamine üldhooldekoduks.

Tegemist on pärast 2005. aasta detailplaneeringu kehtestamist kujunenud uue faktilise olukorraga. Olemasoleva hoone edasine kasutamine ning piirkonna tänased vajadused erinevad oluliselt detailplaneeringu koostamise ajal aluseks olnud olukorrast.

2.3. Vallavalitsus on kinnistu uue arengusuuna eraldi läbi kaalunud

08.10.2024 väljastas Toila Vallavalitsus korraldusega nr 291 projekteerimistingimused olemasoleva lasteaiahoone ümberehitamiseks üldhooldekoduks ja hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgsest mahust.

Projekteerimistingimuste andmine oli vallavalitsuse kaalutlusotsus. Menetluses hinnati kavandatavat kasutusotstarvet, ehitusmahtu, hoone laiendamist ja lahenduse sobivust piirkonda. Projekteerimistingimuste menetlus viidi läbi avatud menetlusena ning kavandatud lahendus läbis avaliku kaalumise.

Seega on vald pärast 2005. aasta detailplaneeringu kehtestamist hinnanud Oru tn 17 kinnistu edasist kasutamist ning pidanud üldhooldekodu rajamist koos olemasoleva hoone olulise laiendamisega piirkonda sobivaks.

2.4. Pärast detailplaneeringu kehtestamist on piirkonna ruumilise arengu põhimõtted uuesti läbi kaalutud

23.04.2025 kehtestati uus üldplaneering, millega määrati piirkonna ajakohased ruumilise arengu põhimõtted.

Üldplaneering väljendab kohaliku omavalitsuse uuemat ja laiemat ruumilise arengu tahet ning kavandatav üldhooldekodu on projekteerimistingimustes käsitletud kujul üldplaneeringu arengusuundadega kooskõlas.

Seega ei tugine Oru tn 17 kinnistu kavandatav uus kasutus üksnes hoonestusõiguse omaniku soovile. Piirkonna edasine areng on pärast 2005. aasta detailplaneeringu kehtestamist uuesti läbi kaalutud nii projekteerimistingimuste menetluses kui ka üldplaneeringu menetluses.

3. Detailplaneeringu edasise elluviimise välistatus

Eeltoodud asjaolusid tuleb hinnata nende kogumis.

29.06.2005 detailplaneeringuga kavandatud lasteaed on rajatud ning planeeringu algne eesmärk on realiseerunud. Seejärel on lasteaiateenuse osutamine kohaliku omavalitsuse otsusega lõpetatud, kinnistu

kasutamise eesmärk on muutunud, vallavalitsus on väljastanud projekteerimistingimused üldhooldekodu rajamiseks ning hilisema üldplaneeringuga on piirkonna ruumilise arengu põhimõtted uuesti läbi kaalutud.

Nende pärast detailplaneeringu kehtestamist ilmnenud asjaolude koosmõjus ei ole 2005. aasta detailplaneeringu edasine elluviimine Oru tn 17 kinnistu ehitusõigust puudutavas osas selle algsel eesmärgil ja kujul enam võimalik.

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei tähendaks juba ellu viidud planeeringulahenduse tagasipööramist. Küsimus puudutab detailplaneeringu edasist mõju kinnistu tulevasele kasutamisele ja ehitusõigusele olukorras, kus planeeringu algne eesmärk on realiseerunud ning pärast planeeringu kehtestamist on toimunud olulised faktilised, funktsionaalsed ja planeeringulised muutused.

4. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise põhjendatus

Planeerimisseaduse § 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui pärast osalist kehtetuks tunnistamist on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine.

Foronte OÜ taotleb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist üksnes Oru tn 17 kinnistu ehitusõigust puudutavas osas.

Taotlus ei puuduta detailplaneeringu ülejäänud planeeringuala ega sea eesmärgiks mõjutada teiste kinnistute ehitusõigust või juba ellu viidud planeeringulahendusi.

Oru tn 17 kinnistut puudutava ehitusõiguse osaline kehtetuks tunnistamine võimaldab säilitada detailplaneeringu ülejäänud lahenduse ulatuses, milles selle jätkuv kehtivus on vajalik ja põhjendatud.

5. Avalik huvi ja hilisemad kaalutlusotsused

Kavandatava üldhooldekodu sobivust piirkonda ja selle vastavust avalikule huvile on pärast 2005. aasta detailplaneeringu kehtestamist sisuliselt hinnatud vähemalt kahes hilisemas avalikus menetluses.

Esiteks hinnati lahendust projekteerimistingimuste avatud menetluses, mille tulemusena väljastas vallavalitsus 08.10.2024 projekteerimistingimused.

Teiseks hinnati piirkonna ruumilise arengu põhimõtteid üldplaneeringu menetluses, mille tulemusena kehtestati 23.04.2025 uus üldplaneering.

Seega ei tooks detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine kaasa olukorda, kus Oru tn 17 kinnistu edasine areng toimuks ilma ruumilise lahenduse ja avaliku huvi kaalumiseta. Vastupidi – kinnistu uus arengusuund on hilisemates menetlustes sisuliselt ja avalikult läbi kaalutud.

6. Menetlusökonoomia ja piirkonna edasine areng

Detailplaneering pärineb 2005. aastast ning selle alusel kavandatud põhifunktsioon on realiseerunud. Pärast seda on piirkonna kasutusvajadused ja ruumilise arengu eesmärgid muutunud.

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine võimaldaks Oru tn 17 kinnistu edasisel arendamisel rakendada kehtivas üldplaneeringus kinnitatud ajakohast ruumilise arengu raamistikku ning arvestada vallavalitsuse 08.10.2024 projekteerimistingimuste menetluses tehtud kaalutlusotsusega.

Selline lahendus on kooskõlas menetlusökonoomia, proportsionaalsuse ja haldusotsuste järjepidevuse põhimõtetega. Samuti puudub vajadus sama ruumilise lahenduse uuesti sisuliseks kaalumiseks ulatuses, milles selle vastavust avalikule huvile on juba hinnatud projekteerimistingimuste avatud menetluses ja 23.04.2025 kehtestatud üldplaneeringu menetluses.

7. Taotlus

Eeltoodust lähtudes palub Foronte OÜ:

1. algatada 29.06.2005 kehtestatud Oru tn 17 kinnistut hõlmava detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise menetlus PlaneS § 140 lg 1 p 3 ja lg 2 alusel;
2. tunnistada detailplaneering Oru tn 17 kinnistu osas kehtetuks ulatuses, milles detailplaneeringuga määratud ehitusõigus reguleerib kinnistu edasist hoonestamist ja kasutamist;
3. arvestada otsustamisel pärast detailplaneeringu kehtestamist ilmnenud asjaolude kogumit, eelkõige lasteaiateenuse lõpetamist, kinnistu kasutamise eesmärgi muutumist, 08.10.2024 väljastatud projekteerimistingimusi ning 23.04.2025 kehtestatud üldplaneeringut;
4. hinnata, et taotletav osaline kehtetuks tunnistamine ei kahjusta detailplaneeringu ülejäänud terviklahenduse elluviimist;
5. jätkata pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist Oru tn 17 kinnistu ehitusloa menetlust kehtivate projekteerimistingimuste ja üldplaneeringu alusel.

Lugupidamisega

Indrek Paris
juhatuse liige
Foronte OÜ