

Jõhvis

20. mai 2025 nr **000**

Jõhvi linna Tallinn-Narva raudtee, Narva maantee, Rakvere tänava ja Jõhvi-Kose maantee vahelise maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Narva mnt 138 kinnistu osas

Detailplaneeringust huvitatud isik esitas 09.02.2025 taotluse tunnistada osaliselt kehtetuks Jõhvi linna Tallinn-Narva raudtee, Narva maantee, Rakvere tänava ja Jõhvi-Kose maantee vahelise maa-ala detailplaneeringu Narva mnt 138 kinnistu (planeeritud krunt nr E-14) osas.

Narva mnt 138 katastriüksuse osas soovitakse detailplaneeringu edasisest elluviimisest loobuda. Jõhvi Vallavalitsus andis 16.07.2024 ehitusloa nr. 2412271/04987 Narva mnt 138 kinnistul (katastritunnus 25101:001:0997, elumumaa 100%) ühekorruselise ehitusaluse pinnaga 147,1 m<sup>2</sup> üksikelamu püstitamiseks, sellega on Narva mnt 138 kinnistu osas asunud detailplaneeringut ellu viima. Jõhvi linna Tallinn-Narva raudtee, Narva maantee, Rakvere tänava ja Jõhvi-Kose maantee vahelise maa-ala detailplaneeringu ehitusõigusega on Narva mnt 138 kinnistule (planeeritud krunt nr E-14) määratud kahe loakohustusliku hoone ehitamine (põhihoone ja abihoone) suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 200 m<sup>2</sup>. Kuid taotleja hinnangul on abihoone ehitamine võimatu, kuna põhijoonisel näidatud hoonestusala on tinglik ning ei võimalda hoonete vahele vähemalt 4 meetrit kuja, et tagada tuleohutusnõudeid.

Jõhvi Vallavolikogu 16.09.2010 otsusega nr 65 on kehtestatud Jõhvi linna Tallinn-Narva raudtee, Narva maantee ning Rakvere tänava ja Jõhvi-Kose maantee vahelise maa-ala detailplaneeringu. Detailplaneeringu ala asub Jõhvi linnas ning jääb Tallinn-Narva raudtee ja Narva maantee vahelisele alale ulatudes linna keskusest ca 200 meetri laiuse siiluna ida suunas kuni Jõhvi-Vasknarva maanteeeni (T32). Planeeringuala territooriumil paikneb 93 katastriüksust, mis on valdavalt elamu-, äri- ja tootmismaa sihtotstarbega ning jätkuvalt riigimandis olev reformimata maa. Planeeringuga hõlmata maa-ala suurus on ca 50 ha. Detailplaneeringu ala ei jää altkaevandatud maa-alale. Detailplaneeringu eesmärgiks on kavandatava Raudtee tänava ning Raudtee tn ja Narva mnt ühendustänavate maa-alade kindlaks määramine ja liikluslahenduse koostamine. Detailplaneeringuga korrustatakse planeeritava maa-ala kruntide struktuuri ning jätkuvalt riigimandis olevast maast moodustatakse krundid. Lahendatakse ka planeeringuala liikluskorraldus ning määratakse kruntidele juurdepääsud, ehitusõigus ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud, moodustatud katastriüksused, millest enamus on hoonestatud.

Planeerimisseaduse § 140 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda ja tagatud on planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast selle osalist kehtetuks tunnistamist. Nimetatud tingimused on antud juhul täidetud, kuna detailplaneeringuga kavandatud üksikelamupiirkond saab edukalt toimida ka siis, kui Narva mnt 138 kinnistu üksikelamu juurde abihoone lisandub.

Planeeringu osaline kehtetukstunnistamine võimaldab detailplaneeringu terviklahendust jätkuvalt ellu viia ega muuda detailplaneeringut olemuslikult. Naaberkruntide omanike suhtes on mõju neutraalne või positiivne.

Narva mnt 138 kinnistu edasine ehitustegevus on võimalik kehtiva Jõhvi valla üldplaneeringu alusel, mille kohaselt kuulub kinnistu pereelamu maa hulka, kuhu on lubatud ehitada kuni 2 hoonet, s.h üks elamu, täisehituse protsendiga kuni 25% (konkreetselt fikseeritud protsendiga krundi suurusel, hetkel täis ehitatud ca 12%).

Haldusmenetluse seaduse § 64 kohaselt võib haldusorgan otsustada haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutlusõiguse kohaselt, arvestades otsuse tagajärgi, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Antud juhul on detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks maaomaniku erahuvi, detailplaneeringu elluviimiseks kehtestatud mahus ülekaalukas avalik huvi puudub. Planeerimisseaduse § 10 lõike 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt on avalikud huvid ja väärtused kaitstud.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lg 3 alusel tuleb kehtiva detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu edastada PlanS § 127 lg 1 nimetatud asutustele kooskõlastamiseks ning PlanS § 127 lg 2 nimetatud isikutele arvamuse andmiseks.

Jõhvi linna Tallinn-Narva raudtee, Narva maantee, Rakvere tänava ja Jõhvi-Kose maantee vahelise maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Narva mnt 138 kinnistu osas otsuse eelnõu koos lisadega on edastatud 14.03.2025 kirjaga nr 7-1.3/1117-2 Maa- ja Ruumiametile, Keskkonnaametile, Maa-ametile, Terviseametile, Transpordiametile seisukoha kujundamiseks.

Otsuse eelnõu koos lisadega on korrigeeritud vastavalt esitatud seisukohtadele ja märkustele. Kõikidelt ametitelt ning Maa- ja Ruumiametilt saabunud vastused ei sisaldanud informatsiooni, mis oleks takistuseks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisele.

Otsuse eelnõu koos lisadega on edastatud tehnovõrkude ettevõtetele Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ, Järve Biopuhastus OÜ, Gren Viru AS, Eesti Raudtee AS. Kõik esitatud märkused on arvesse võetud. Otsuse eelnõu koos lisadega on arvamuse andmiseks esitatud naaberkinnisasja omanikele. Naaberkinnisasja omanikud arvamust esitanud ei ole.

PlanS § 140 lõige 4 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikinisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2, lg 2 ja lg 6 ja haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja 3, § 68 lg 2, § 70 lg 1 ning lähtudes Jõhvi Vallavolikogu 30. juuni 2020 määruse nr 79 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamisest Jõhvi vallas” § 2 punktist 1, Jõhvi Vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Jõhvi Vallavolikogu 16.09.2010 otsusega nr 65 kehtestatud Jõhvi linna Tallinn-Narva raudtee, Narva maantee ning Rakvere tänava ja Jõhvi-Kose maantee vahelise maa-ala detailplaneering, planeeringus määratud Narva mnt 138 (katastritunnus 25101:001:0997, pindala 1262 m<sup>2</sup>) kinnistu osas.

2. Jõhvi linna Tallinn-Narva raudtee, Narva maantee, Rakvere tänava ja Jõhvi-Kose maantee vahelise maa-ala detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsusega on võimalik tutvuda 30 päeva jooksul alates otsuse jõustumisest Jõhvi valla kodulehel ja tööpäevadel Jõhvi Vallavalitsuse hoones aadressil Kooli tn 2, 41595 Jõhvi.

3. Teatada detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest:

- 3.1. Ajalehtedes Põhjarannik ning Jõhvi Teataja;
- 3.2. Ametlikes Teadaannetes;
- 3.3. Jõhvi Vallavalitsuse veebilehel;
- 3.4. Maa- ja Ruumiametile;
- 3.5. Koostöötegijatele ja puudutatud isikutele.

4. Otsus jõustub asjaosalistele teatavakstegemisest.

Vallo Reimaa  
Volikogu esimees