Volikogu otsuse eelnõu

Jõhvis ____ 2026

Toila aleviku Oru 17 kinnistu
detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine

Foronte OÜ esitas 10.08.2026 taotluse tunnistada osaliselt kehtetuks Toila aleviku Oru 17 kinnistu detailplaneeringu Oru 17 kinnistu (katastritunnus 80206:001:0256, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 8474.0 m²) osas.

Oru tn 17 kinnistu kuulub munitsipaalomandisse. Foronte OÜ kasuks on 20.07.2005 sõlmitud notariaalse hoonestusõiguse seadmise lepinguga (registrinumber 5107) seatud tasuta hoonestusõigus 50 aastaks lasteaiakompleksi rajamiseks ja omamiseks. Lepingu punkti 3.2 kohaselt on hoonestajal pärast teenuse osutamise lepingu lõppemist õigus muuta ehitiste kasutusotstarvet ja püstitada kinnistu sihtotstarbele vastavaid uusi ehitisi.

Toila Vallavolikogu 13.07.2005 otsusega nr 139 kehtestati üldplaneeringut muutev Toila aleviku Oru 17 kinnistu detailplaneering. Planeeringuala suurusega 10,12 ha hõlmab Toila aleviku keskuses asuvat Föhrenhofi väljakut ja sellega seotud maa-ala. Planeeringu eesmärk oli säilitada aleviku traditsioonilise keskuse funktsioon ning kujundada senisest hooajalise kasutusega keskväljakust kaasaegne puhkeala koos sotsiaalselt vajalike funktsioonidega. Planeeringuga määrati maakasutus, hoonestusalad ja ehitustingimused ning nähti ette ala edasise tervikliku arengu võimalused. Detailplaneeringuga määrati krundi nr 1 (olemasolev Oru tn 17 kinnistu) kasutamise sihtotstarbeks AH – lasteasutuse maa. Krundile on lubatud rajada üks kuni kahekorruseline hoone suurima hoonestusaluse pinnaga 2 580 m² ja kõrgusega kuni 8,5 m. Hoone hoonestusala ja paiknemine on määratud planeeringu põhijoonisel.

Planeeringu alusel rajatud lasteaiakompleksi kasutati lasteaiateenuse osutamiseks kuni vastava lepingu lõpetamiseni 2023. aastal.

Foronte OÜ soovib olemasoleva lasteaiahoone lammutada ning püstitada selle asemele uue hooldekodu ehitisealuse pindalaga 3 343 m². Esitatud projektlahenduse kohaselt on hooldekodu teenindamiseks vajalikud juurdepääsud ja parkimiskohad kavandatud Oru tn 17 kinnistuga piirnevatele valla omandis olevatele kinnistutele, mis ei kuulu Foronte OÜ kasuks seatud hoonestusõiguse alasse.

Taotleja põhjendab detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise vajadust lasteaiateenuse lõppemisega 2023. aastal, hoonestusõiguse lepingu punktiga 3.2, 08.10.2024 väljastatud projekteerimistingimustega, tehtud investeeringute ja hooldekodu rajamiseks saadud rahalise toetusega. Taotluse eesmärk on kõrvaldada kehtivast detailplaneeringust tulenevad piirangud ning võimaldada kavandatud arenduse realiseerimist projekteerimistingimuste alusel uut detailplaneeringut koostamata.

Õiguslikud alused ja kaalutlused.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Oru tn 17 kinnistul on detailplaneeringu alusel rajatud lasteaiahoone. Pärast lasteaiateenuse osutamise lepingu lõppemist 2023. aastal korraldatakse teenust teistes lasteasutustes ning vallal puudub praegu vajadus kasutada Oru tn 17 kinnistut senisel otstarbel. Seetõttu peab vallavolikogu põhjendatuks loobuda kinnistu suhtes kehtivast, lasteasutuse rajamist ja kasutamist ette nägevast planeeringulahendusest.

PlanS § 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui pärast seda on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine. Oru tn 17 kinnistu osas planeeringu kehtetuks tunnistamine ei muuda ülejäänud planeeringuala maakasutust ega ehitusõigust ning vallavolikogu hinnangul säilib võimalus ülejäänud planeeringulahendust ellu viia.

Avaliku ja erahuvi kaalumine

PlanS § 10 lg 1 kohaselt tuleb planeerimisel tasakaalustada avalikke ja erahuve ning lähtuda planeeringu eesmärkidest. Huvide kaalumisel tuleb arvestada ka PlanS §-s 8 sätestatud kvaliteetse elukeskkonna ja olemasolevate väärtuste hoidmise põhimõtet.

Vallavolikogu arvestab Foronte OÜ lepingulise õigusega kasutada kinnistut ka muul lubatud otstarbel ning hooldusteenuse arendamise avaliku huviga. Samuti tuleb arvestada, et senine lasteaiateenuse korraldus on muutunud ning olemasolevale hoonele tuleb leida otstarbekas edasine kasutus.

Samas asub kinnistu Toila aleviku ajaloolises keskuses. Uue hoone kavandamisel tuleb kaitsta naaberkinnistute omanike ja kohaliku kogukonna õigustatud huve, säilitada avaliku ruumi kvaliteet ning tagada sobiv liiklus- ja parkimiskorraldus.

Vallavolikogu leiab, et senise lasteasutuse ehitusõiguse säilitamine ei ole kinnistu edasise kasutamise ainus põhjendatud võimalus. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine võimaldab kaaluda kinnistu uut kasutust, kuid ei anna õigust kavandatud hooldekodu ehitamiseks ilma nõutava planeerimis- ja ehitusmenetluseta.

Kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

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

Toila aleviku Oru tn 17 kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine otsuse eelnõu koos lisadega edastati 03.11.2026 kirjaga nr 7-1.3/3876-9 Maa- ja Ruumiametile, Päästeametile, Terviseametile ja Keskkonnaametile kooskõlastamiseks. Kõikidelt ametitelt ning Maa- ja Ruumiametilt saabunud vastused ___.

Otsuse eelnõu koos lisadega on edastatud tehnovõrkude ettevõtetele Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ, Vekanor OÜ, Gren Viru AS. Tehnovõrkude valdajad ___.

Otsuse eelnõu koos lisadega on arvamuse andmiseks esitatud naaberkinnisasjade omanikele.

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 vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse teostamisel arvestada kõiki olulisi asjaolusid ja põhjendatud huve.

Vallavolikogu hinnangul on põhjendatud loobuda Oru tn 17 kinnistu senisest lasteasutuse ehitusõigusest, võimaldades kinnistu edasise kasutamise lahendamist kehtivate õigusaktide kohaselt.

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei anna arendajale õigust kavandatud hooldekodu püstitamiseks ega vabasta teda detailplaneeringu koostamise kohustusest, kui seaduses sätestatud erandi eeldused ei ole täidetud.

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2 ja planeerimisseaduse § 140 lõike 6, Jõhvi Vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Tunnistada Oru tn 17 kinnistu osas osaliselt kehtetuks Toila Vallavolikogu 13.07.2005 otsusega nr 139 kehtestatud „Toila aleviku Oru 17 kinnistu detailplaneering“ vastavalt otsuse lisas määratletud alale ja tingimustele.

2. Ülejäänud planeeringuala suhtes jääb detailplaneering kehtima.

3. Toila aleviku Oru tn 17 kinnistu detailplaneeringu 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.

4. Teatada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest:
4.1. Ajalehtedes Põhjarannik ning Jõhvi Teataja;
4.2. Ametlikes Teadaannetes;
4.3. Jõhvi Vallavalitsuse veebilehel;
4.4. Maa- ja Ruumiametile;
4.5. Koostöötegijatele ja puudutatud isikutele.

5. Otsus jõustub asjaosalistele teatavakstegemisest.

6. Otsuse peale võib esitada vaide Jõhvi Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest või päevast, mil isik otsusest teada sai või pidi teada saama.

Maris Toomel

Volikogu esimees

Seletuskiri eelnõule „Toila aleviku Oru tn 17 kinnistu
detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine“

Seletuskiri on koostatud lähtuvalt Jõhvi Vallavolikogu töökorra § 18 lõikest 2.

1) Asja otsustamise vajalikkuse põhjendus.
Foronte OÜ esitas 10.08.2026 taotluse tunnistada Oru tn 17 kinnistu osas osaliselt kehtetuks Toila Vallavolikogu 13.07.2005 otsusega nr 139 kehtestatud detailplaneering, et võimaldada senise lasteaiahoone asemele hooldekodu rajamist.

Pärast lasteaiateenuse osutamise lepingu lõpetamist 2023. aastal korraldatakse piirkonna lasteaiateenust teistes lasteasutustes. Vallal puudub praegu vajadus kasutada Oru tn 17 kinnistut senisel otstarbel. Seetõttu on põhjendatud loobuda kinnistule määratud lasteasutuse ehitusõigusest PlanS § 140 lg 1 p 2 alusel ja eeldusel, et PlanS § 140 lg 2 kohaselt säilib ülejäänud detailplaneeringu terviklahenduse elluviimise võimalus.

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei anna õigust kavandatud hooldekodu püstitamiseks. Uue hoone ehitusõigus, juurdepääsud ja parkimine tuleb lahendada seaduses sätestatud korras, vajaduse korral uue detailplaneeringuga.

2) Kas ja milliseid valla õigusakte on vaja kehtetuks tunnistada või muuta õigusakti vastuvõtmisel.
Otsusega tunnistatakse osaliselt kehtetuks Toila Vallavolikogu 13.07.2005 otsusega nr 139 kehtestatud detailplaneering Oru tn 17 kinnistu (katastritunnus 80206:001:0256) osas. Ülejäänud planeering jääb kehtima. Muid valla õigusakte ei ole vaja muuta.

3) Eelnõu vastuvõtmisega seotud ja kaasnevad majanduslike kulude arvestus ja finantseerimisallikad.
Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega ei kaasne majanduskulusid.

4) Eelnõu rakendamisega kaasnevad mõjud.
Otsus võimaldab kaaluda Oru tn 17 kinnistu kasutamist muuks otstarbeks, sealhulgas hooldekodu rajamiseks, säilitades ülejäänud detailplaneeringu kehtivuse.

Edasine ehitustegevus peab vastama planeerimis- ja ehitusõiguse nõuetele ning arvestama naaberkinnistute omanike, kohaliku kogukonna ja teiste puudutatud isikute huvidega.

Eelnõu esitab valitsus, koostasid arhitekt Nelli Sameli

Eelnõu vastuvõtmiseks on vajalik volikogu liikmete poolthäälte enamus.