



JÕHVI VALLAVOLIKOGU

1. KOOSSEISU 5. ISTUNGI OTSUS

Jõhvi

29.01.2026 nr 31

Jõhvi vallas Pauliku külas Kaera maaüksuse ja lähiümbruse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine
Kaera tee 8 ja Mäealuse tee 7 kinnistu osas

Jõhvi vald, Pauliku küla, Kaera tee 8 kinnisasja omanik esitas Jõhvi Vallavalitsusele 16. oktoobril 2025 avalduse Kaera ja lähiümbruse detailplaneeringu (projekteerija Jekaterina Kriis-Ehitusprojekt töö EK-01/12, kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 15.08.2013 otsusega nr 261) osaliseks tühistamiseks Kaera tee 8 ja Mäealuse tee 7 kinnistute osas.

Taotluse põhjuseks on olemasoleva olukorra korrastamine ja kinnistute vahelise piiri muutmine. Kehtival detailplaneeringul on Kaera tee 8 kinnistul asetsev hoone/saun ehitisregistri koodiga 102034304, kasutuselevõtu aasta 1932, osaliselt kõrval oleval kinnistul.

Taotluse eesmärk on tekitada olukord, et saaks kinnistute Kaera tee 8 ja Mäealuse tee 7 vahelist katastripiiri liigutada põhja poole ehk Mäealuse tee 7 poole sellises ulatuses, et hoone/saun jääks Kaera tee 8 kinnistule ja tekiks hoone ja katastripiiri vaheline tuleohutuskaja.

Sellise katastripiiri muutmisega jääks hetkel üle piiri asetsev hoone/saun tervenisti avalduse esitaja kinnistu piiridesse ja tekiks hoone ja piiri vaheline vajalik tuleohutuskaja.

Mäealuse tee 7 kinnistu pindala jääks üldplaneeringuga nõutud suuruse piiridesse. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud, moodustatud katastriüksused, millest enamus on hoonestatud.

Kehtiva Kaera tee ja lähiümbruse detailplaneeringu osaline tühistamine üldnimetatud maaüksuste osas ei takista detailplaneeringu põhilahenduse edasist toimimist. Kaera tee 8 maaüksuse piirinaabrid on andnud kirjaliku nõusoleku Kaera detailplaneeringu osaliseks tühistamiseks Kaera tee 8 ja Mäealuse tee 7 kinnistute osas.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 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 üksikelahendused saab edukalt toimida ka siis, kui Kaera tee 8 ja Mäealuse tee 7 kinnistute katastripiire muudetakse.

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

Kaera tee 8 ja Mäealuse tee 7 kinnistute 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 15% (konkreetselt fikseeritud protsendiga krundi suurusest, hetkel täis ehitatud ca 12%).

Haldusmenetluseseaduse § 64 kohaselt võib haldusorgan otsustada haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutusõiguse 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. PlanS § 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.

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

Kaera tee detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Kaera tee 8 ja Mäealuse tee 7 kinnistute osas otsuse eelnõu koos lisadega on edastatud 31.10.2025 kirjaga nr 7-1.3/4121-9 Maa- ja Ruumiametile seisukoha kujundamiseks.

Maa- ja Ruumiamet nõustus detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega ja esitas omad seisukohad 20.11.2025 kirjaga nr 6-3/25/16571-2.

Otsuse eelnõu koos lisadega on arvamuse andmiseks esitatud naaberkinnisasja omanikele. Naaberkinnisasja omanikud on nõustunud Kaera tee detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega Kaera tee 8 ja Mäealuse tee 7 kinnistute osas.

PlanS § 140 lõike 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 vaikumisi 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 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 6 ja haldusmenetluse seaduse § 68 lõike 2 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 15.08.2013 otsusega nr 261 kehtestatud Jõhvi valla Pauliku küla Kaera detailplaneeringu, planeeringus määratud Kaera tee 8 (katastritunnus 25201:005:0427, pindala 2639 m²) ja Mäealuse tee 7 (katastritunnus 25201:005:0438, pindala 2732 m²) kinnistu osas.

2. Jõhvi vallas Pauliku külas asetseva Kaera ja lähiümbruse 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. koostöötajatele ja puudutatud isikutele.

4. Otsus jõustub asjaosalistele teatavakstegemisest.

5. Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Jõhvi Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud alustel ja korras või esitada kaebus Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud alustel ja korras 30 päeva jooksul alates käesoleva otsuse teadasaamisest või päevast millal asjast huvitatud isik pidi käesolevast otsusest teada saama.

(allkirjastatud digitaalselt)

Maris Toomel
Volikogu esimees