



Jõhvi Vallavalitsus

Teie: 08.05.2024 nr 7-1.3/112-12

Meie: 11.06.2024 nr 14-3/2333-1

### **Jõhvi valla Jõhvi linna Narva mnt 133 kinnistu ja lähiala detailplaneeringust**

Jõhvi Vallavalitsus küsis 08.05.2024 kirjaga nr 7-1.3/112-12 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt planeerimisseaduse (PlanS) § 81 alusel arvamust Jõhvi linna Narva mnt 133 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu KSH eelhinnangule ja detailplaneeringu algatamise ning KSH algatamata jätmise otsuse eelnõule.

Planeeritav ala, suurusega 0,3 ha, asub Jõhvi linnas ja hõlmab Narva mnt 133 katastriüksust ja osaliselt Narva maantee L11 katastriüksust. Planeeringualal hoonestus puudub.

Edastatud materjalidest nähtub, et detailplaneeringu koostamise eesmärk on Narva mnt 133 katastriüksusele ehitusõiguse määramine ühe ridaelamu rajamiseks, samuti heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse ning tehnovõrkude asukoha määramine.

Kehtiva Jõhvi valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarbeks on kaubandus-teenindus ja büroohoone maa (BT). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas, nähes Narva mnt 133 kinnistule elumumaa juhtotstarbe.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgib Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast järgmist:

1. Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu erinevates osades on detailplaneeringu eesmärki kirjeldatud erinevalt. Kord on öeldud, et detailplaneeringuga soovitakse ehitusõigust kuue boksiga ridaelamu ja kahe abihoone püstitamiseks (eelnõu lk 1 teine lõik). Teises kohas on öeldud, et rajada soovitakse üks ridaelamu (eelnõu lk 1 viies lõik). Kolmandas kohas on öeldud, et rajada soovitakse üksikelamu (eelnõu lk 2 kolmas lõik).

Palume detailplaneeringu eelnõus üheselt ja selgel välja tuua, mis on detailplaneeringu eesmärk ja sellest tulenevalt ebatäpsused parandada.

2. Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõus (lk 2 neljas lõik) on kirjas, et „KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on Jõhvi linna Narva mnt 133 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja KSH mittealgatamise otsuse eelnõu koos lisadega edastatud 31.01.2024 kirjaga nr 7-1.3/113-4 Keskkonnaametile, Transpordiametile ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile seisukoha kujundamiseks.“

Märgime, et Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile edastati KSH eelhindang koos detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõuga 08.05.2024 kirjaga nr 7-1.3/112-12. Palume eelnõus märgitud kuupäev ja kirja number korrigeerida.

3. PlanS § 142 lg 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut. Märgime, et detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast ning selle menetlemisel ei ole võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu linna territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu peaks üldplaneeringu muutmine jääma rangelt erandiks, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele, ning selle vajadust tuleb põhjalikult motiveerida (vt ka Riigikohtu lahendit asjas [3-3-1-12-07](#)). Lisaks soovitame tutvuda Rahandusministeeriumi koostatud juhendi "[Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks](#)" [punktiga 5.3.2](#), mis käsitleb muu hulgas üldplaneeringu muutmise vajaduse kaalumist.

Kehtiva üldplaneeringu muutmise vajadust ei ole eelnõus põhjendatud. Tulenevalt eelnevast palume detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõud täiendada, lisades üldplaneeringu muutmise põhjendused.

4. PlanS § 127 lõige 5 sätestab, et detailplaneeringu koostamise vältel avalikustatakse see koos olulisemate lisade, eelkõige uuringute, kooskõlastuste, arvamuste ja muu asjakohase teabega detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel. Palume kohalikul omavalitsusel tagada, et kogu detailplaneeringu koostamise vältel oleksid kõik materjalid veebilehel kättesaadavad.
5. Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu punktis 7. on toodud vaidlustamisviide, mille kohaselt võib otsuse peale esitada vaide Jõhvi Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud alustel ja korras või esitada kaebus Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtu menetluse seadustikus sätestatud alustel ja korras 30 päeva jooksul alates käesoleva korralduse teadasaamisest või päevast, millal asjast huvitatud isik pidi käesolevast korraldusest teada saama.

Märgime, et detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise otsus on menetlustoiming, mitte eraldiseisev haldusakt haldusmenetluse seaduse tähenduses. Nimelt on Riigikohus otsuses nr 3-3-1-8-02 leidnud, et planeeringu algatamise korraldus ei ole haldusakt. Otsuse kohaselt on planeeringu algatamine planeerimismenetluse esimene etapp, selles staadiumis ei ole võimalik otsustada, kas üldse ja milline planeering kehtestatakse. Üldjuhul ei saa planeeringu algatamise korraldust vaidlustada. Riigikohtu määruses nr 3-3-1-12-08 leitakse, et erandlikult saab planeeringu algatamise otsust või korraldust vaidlustada, kui tegemist on niivõrd olulise menetlusveaga, mis võimaldab juba menetluse käigus jõuda järeldusele, et menetluse tulemusena antav lõplik haldusakt ei saa olla sisuliselt õiguspärane või kui menetlustoiming rikub isiku õigusi sõltumata lõpptulemusest. Seega algatamise/algatamata jätmise otsust üldjuhul kohtus vaidlustada ei saa ja seetõttu palume vaidlustamise viide otsusest välja jätta.

6. Lähtudes esitatud materjalidest on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium seisukohal, et Jõhvi linna Narva mnt 133 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu KSH algatamine ei ole otstarbekas, kui KSH eelhindangus on põhjendatult leitud, et kavandatud tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Samas märgime, et vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid

mõjusid. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus seada vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Palume eeltoodust detailplaneeringu koostamisel lähtuda.

Veelkord soovitame tutvuda juhendiga „[Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks](#)“, mille [ptk 5.3.](#) on käsitletud asjakohaste mõjude hindamise teemat.

Arvestades asjaolu, et tegemist on kehtivat Jõhvi linna üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga, palume lähtuvalt PlanS 142 lõike 2 ja § 81 lõikest 1 esitada kõnealuse detailplaneeringu lähteseisukohad Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile ja teistele asjaomastel asutustel arvamuse avaldamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

Ruumilise planeerimise  
osakonna juhataja

Kaire Jaanus

550 4515 [kaire.jaanus@agri.ee](mailto:kaire.jaanus@agri.ee)