

KOHTLA-JÄRVE LINNAVOLIKOGU**OTSUS**

Kohtla-Järve

oktoober 2018 nr

Kohtla-Järve linna kehtivate üldplaneeringute raames detailplaneeringute ülevaatamine

Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikele 1 on omavalitsusüksuse ülesandeks korraldada linnas ruumilist planeerimist. Kohtla-Järve linna üldplaneeringu elluviimisest põhjustatud võimalikke konfliktkohti on välditud järjepidevalt toimunud planeeringutegevusega.

Linnaosade üldplaneeringutes on linnaarengu kindlustamiseks vajalik erinevate maakasutuse juhtfunktsioonide eraldamine ning piisav maareserv elamu-, äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooniga maadele ette nähtud 20-30 aasta perspektiivis. Maareservi vajadust on võimalik kombineerida linnakeskuse tihendamisega ja äärealade kaasamisega. Üldplaneeringute ülevaatamise oluliseks eesmärgiks on selgitada välja, kui palju on detailplaneeringuid, mille puhul ei ole asutud detailplaneeringut realiseerima.

Kohtla-Järve linnas on kehtestatud Järve, Ahtme, Sompa, Kukruse ja Oru linnaosade üldplaneeringud. Kohtla-Järve Linnavolikogu vaatas enne 1. juulit 2015. a kehtestatud üldplaneeringud üle 20. detsembril 2017. a otsusega nr 26 „Kohtla-Järve linna kehtestatud üldplaneeringute ülevaatamine”, mille punkti 2 alusel jäeti kehtima Kohtla-Järve linna Järve, Ahtme, Sompa, Kukruse ja Oru linnaosade üldplaneeringud ning sama otsuse punkti 4 alusel jätkata nimetatud üldplaneeringute elluviimist.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 74 lõikes 5 on sätestatud, et üldplaneering on kohaliku omavalitsuse detailplaneeringu koostamise alus. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ning lähiaastate ehitustegevuse alus. Kehtestatud detailplaneering on ehitusprojekti koostamise alus.

I Kehtivate detailplaneeringute realiseerimise võimaluste analüüs

PlanS § 140 lõike 1 kohaselt võib tunnistada kehtetuks detailplaneeringu või selle osa kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt 5 (viis) aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeeringu elluviimine on tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on avaliku võimu asutuse ülesanne. Elluviimata planeeringu alusel ei ole tehtud elluviimiseks vajalikke

toiminguid (pole moodustatud planeeringujärgseid katastriüksusi, pole muudetud katastri sihtotstarvet, pole välja antud ehitusluba ning pole asunud projekteerima). Kehtetuks tunnistamise või kehtima jätmise kaalutusotsuse väljakujunemisel lähtutakse järgmistest asjaoludest ja kaalutlustest:

- kas ja kuivõrd olulised võiksid planeeringu kehtetuks tunnistamisega olla tagajärjed isikule, isiku osalemise või tegevusetuse protsessis, planeeringu andmisest möödunud ajast, avalikust huvist ja kinnisasja omaniku huvist seoses kehtetuks tunnistamisega;
- kas arendaja on teinud mingi tehingu oma vara käsutamiseks või muul viisil elukorraldust muutnud;
- kas võiks esineda ülekaaluks avalik huvi.

Üldplaneeringute ülevaatamise ajaks on Kohtla-Järve linnas 74 (seitsekümmend neli) kehtestatud ja kehtivat detailplaneeringut. Kehtestatud detailplaneeringute hulgas on planeeringuid, mille alusel ei ole alustatud nende elluviimist või on need jäänud lõpule viimata.

Üldplaneeringu ülevaatamise tulemusel on oluline selgitada välja arendajate reaalsed plaanid ja detailplaneeringute edaspidised elluviimise võimalused ning kui puudub soov planeeringuid ellu viia või on ilmnenud muud takistused, kaaluda planeeringute kehtetuks tunnistamist. Antud analüüsi eelduseks on realiseerimata jäänud planeeringute osas teostatud arendajatega kirjavahetus, selgitamaks üldplaneeringutele vastavust ja sellekohaselt detailplaneeringute sobivust ja ajakohasust.

Kehtestatud detailplaneeringute analüüsitud olukord kujunes järgmiseks:

1. Järve linnaosas on 40 (nelikümmend) kehtestatud detailplaneeringut, millest 14 (neliteist) detailplaneeringut omavad linnaosa linnaruumi arendamisel suurt tähtsust. Realiseeritud või realiseerimise etapil detailplaneeringud on järgmised:

- Uus-Tehase 3 OÜ Järve Biopuhastus krundi detailplaneering;
- Kivi tee 2 ja 4 ehitusjäätmete käitlussõlme detailplaneering;
- Keskallee 12 krundile Maxima kaupluse ehitamise detailplaneering;
- Järveküla tee 68 krundile Selveri kaupluse ehitamise detailplaneering;
- Järveküla tee 50 ja 50c krundile Vironia keskuse kaheetapilise ehitamise detailplaneering;
- Ravi tn 10 haigla linnaku detailplaneering;
- Lõuna mikrorajooni detailplaneering;
- Lõuna veehaarde detailplaneering;
- Keemia vkt 7t VKG teenindushoone ehitamise detailplaneering;
- Metsapargi maaüksuse detailplaneering;
- Rahvapargi detailplaneering;
- Järveküla tee 41 Järve Spordi- ja tervisekeskuse ehitamise detailplaneering;
- Uus-Tehase tn Tööstuspark I ja II detailplaneering;
- Pärna tn 47 krundile riigigümnaasiumi ehitamise detailplaneering.

Linna arengukava järgselt koostatud ja realiseerimiseni on jõudnud 6 (kuus) detailplaneeringut ning 10 (kümme) detailplaneeringut on arendajate poolt realiseeritud osaliselt või täies mahus ja hõlmavad eraomandis olevaid kinnistuid või

lubasid eramaale ribade liitmist. Järve linnaosa üldplaneeringu arendamist toetavad 4 (neli) detailplaneeringut, mille kehtestamise ajast ei ole möödunud 5 (viis) aastat ja on ettevalmistamise etapil:

- VKG AS Keemia vkt 3s, 5s ja 1p maaüksuste detailplaneering;
- Raudtee tn 43 krundi detailplaneering;
- Järveküla tee 127 krundi detailplaneering;
- Järveküla tee 40 ja 40c krundi detailplaneering.

Ülevaatamisel selgus, et Järve linnaosas on 4 (neli) realiseerimata detailplaneeringut, mille kehtestamisest on möödunud rohkem kui 5 (viis) aastat.

Aastal 2010 kehtestatud tsemenditehase detailplaneeringu realiseerimise võimalustest on VKG AS esitanud kirjalikult oma seisukohad ja põhjendused ning realiseerimiseks ettevalmistamisega teostatud toimingud ja uuringud, mis näitavad, et ettevõtte on jätkuvalt huvitatud ja tegeleb pidevalt, kulutades märkimisväärseid investeeringuid seadusandlusega ette nähtud uuringute ja dokumentide ettevalmistamisega antud planeeringu realiseerimiseks. Ettepanek on jätta kehtima tsemenditehase detailplaneering.

Aastal 2008 kehtestatud Kalevi tn 37a ja lähiala detailplaneering jäi realiseerimisega seisma endise omaniku tegutsematuse tõttu. Uus omanik esitas taotluse detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks ja detailplaneeringu kohaste kütusemahutite aluse ja asfaltplatsi maa-ala juurde liitmiseks. Maa-ameti seisukohast on vajalik detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine, kuna soovitakse riba erastada ühe maaüksusena, aga maaüksuse piir ei vasta täpselt planeeringule. Maa-ametil ei ole vastuväiteid antud maa-ala erastamiseks maareformi seaduse § 31² lõike 1 ja § 31³ lõike 1 alusel. Detailplaneeringu osalise kehtestamisega oleks tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine. Ettepanek on tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks ning peale maaüksuse AT1708070003 (väljaarvatud asfaltplatsi osa) riigi omandisse vormistamist vormistada detailplaneeringu kruntide (pos. 1 ja pos. 2) maa maareformi seaduse § 31² lõike 1 ja § 31³ lõike 1 alusel ühe krundina Kalevi tn 37a omanikule.

Alates 2001 aastast kehtestatud Järveküla tee 87 krundi detailplaneering, mis nägi ette Prestone kaubanduskeskuse laiendamist tagusele osale, krundile Järveküla tee 89, ei ole realiseeritud täies ulatuses. Prestone kaubanduskeskuse laiendamiseks ette nähtud ala Järveküla tee 87 ja 89 krundi ulatuses ning olemasoleva kaubanduskeskuse tagune krunt seisab tühermaana. Antud detailplaneering oli koostatud ilma digitaalse gealuseta, hoonestusele ei olnud määratud ehitustingimusi, tehnovõrkude trassidega liitumised ei olnud lahendatud. Planeeringu vormistamine ja planeeringu ülesehitus ei vasta soovituslikele detailplaneeringu koostamise leppemärkidele ja vorminõuetele ning ei ole arvestatud planeerimisseadusest tulenevaid üldisi nõudeid joonistele ega seletuskirjale. Planeeringuga haaratud haigla linnaku osa on realiseeritud hilisemal perioodil koostatud Ravi tn 10 haigla linnaku detailplaneeringuga kruntideks jaotamise osas. Planeeringu koostamise üks lõppeesmärkidest on ehitamise tingimuste määratlemine. Selle detailplaneeringu realiseerumine, vaatamata sellele, et krundile on lubatud hoonestusõigus ja maakasutamise juhtfunktsioon – ärimaa, on võimatu, kuna lähialal asub Järveküla tee 125a Järve mõisa tuuleveski, mis on 19. sajandi mälestise kinnistu. Planeeritav maa-ala hõlmab suure osa Järve mõisa tuuleveski kaitsevööndist.

PlanS § 124 lõike 8 järgi peab detailplaneeringu koostamisel arvestama Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud muinsuskaitse eritingimusi, kui planeeritaval alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd.

Antud planeeringu koostamisel ei olnud võetud arvesse kohustuslikke muinsuskaitse eritingimusi, mis oluliselt muudavad hoonestusele määratavaid ehitustingimusi. Seega ei ole piisav Järve linnaosa üldplaneeringuga määratud maa-ala maakasutamise krundi juhtfunktsioonist, sest ei ole võimalik lahendada projekteerimistingimuste väljastamisega hoone püstitamise tingimusi, kuna ei ole teada, millise iseloomustusega (brutopinnaga, kõrgusega, kujundusega ja välisilmega, krundil paiknemisega) kaubanduskeskust planeeritakse. Kohtla-Järve Linnavalitsus esitas järelepärimise, kas arendaja plaanid detailplaneeringu suhtes on endiselt samad, millele arendaja (kinnistu omanik Pan-Estonia OÜ) vastas, et ei pea antud hetkel võimalikuks detailplaneeringut realiseerida. Seega on ettepanek antud detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kuna planeerimisega ei ole tehtud ühtegi toimingut, mis võiks olla põhjuseks või eelduseks õiguste rikkumisel. Samuti ei mõjutata sellega isikute omandiõigust või ettevõtlusvabadust või avalikku huvi, sest algatamise ettepaneku teinud juriidiline isik loobus planeeringu plaanidest.

Aastal 2008 oli Kohtla-Järve Linnavalitsuse poolt tellitud kehtestatud tööstuspiirkonnast übersõidutee detailplaneering, mille eesmärk oli tagada tööstuspiirkonnast rasketranspordi otse väljapääs Tallinn - Narva maanteele. Detailplaneering jäi realiseerimata kokkuleppe mittesaavutamise tõttu Kohtla vallaga, mille territooriumit mööda kulgeb olemasolev asfaltkattega sõidutee kuni Tallinn - Narva maanteeeni. Antud detailplaneeringu osas on linna omandisse moodustatud vastavalt planeeringulahendusele teemaa krunt Kohtla-Järve linna haldusterritooriumil ning koostöös Toila vallaga on võimalik tööstuspiirkonnast väljasõidutee ehitamine realiseerida läbi detailplaneeringu koostamise. Kohtla-Järve linna poolt on tehtud toimingud teemaa kruntide moodustamiseks vastavalt planeeringulahenduses ette nähtud teekoridorile ning vajadusel annab see võimaluse jätkata rasketranspordile teemaa moodustamist ja Toila valla piirides teemaale juhtfunktsiooni määramist. Seega antud detailplaneeringu realiseerimise eesmärgil toimunud katastriüksuse moodustamise saab lugeda planeeringu realiseerumisega seotud toiminguna. Ettepanek on antud detailplaneering jätta kehtima.

2. Ahtme linnaosas on 27 (kaksikümmend seitse) kehtestatud detailplaneeringut, millest 8 (kaheksa) detailplaneeringut omavad linnaosa arendamise eesmärgil suurt tähtsust ja 3 (kolm) detailplaneeringut on linna arengukava järgselt koostatud.

Alltoodud detailplaneeringud on realiseeritud või realiseerimise etapil:

- Tervise tn 1 Ida-Viru keskhaigla linnaku detailplaneering;
- Ritsika 1 krundi AS VKG Soojus Ahtme Soojuselektrijaama kompleksi detailplaneering;
- Ahtme veehaarde rajamise detailplaneering;
- Jõhvi - Tammiku vahelise jalg- ja jalgrattatee detailplaneering;
- Tammiku - Vana Ahtme kergliiklustee detailplaneering;
- Puru tee 77 kinnistu Maxima kaubanduskeskuse ehitamise detailplaneering;
- Ahtme äri- ja ühiskondliku keskuse arendamise detailplaneering;
- Tervise tn 3 krundi nakkushaigla ehitamise detailplaneering.

Arendajate poolt on 9 (üheksa) väiksemat detailplaneeringut realiseeritud osaliselt või täies mahus, mis hõlmavad eraomandis olevaid kinnistuid ja lubasid eramaale ribade liitmiseks või eramu ehitamiseks. Sõpruse tn 14 e ja 16d kruntide taguse ala ja Jaaniku tn 9 kinnistu detailplaneeringud, mille kehtestamise ajast ei ole möödunud 5 (viis) aastat, on potentsiaalselt realiseerimise ettevalmistuse etapil.

Detailplaneeringud, mille kehtestamisest on möödunud rohkem, kui 5 (viis) aastat ja neid ei ole asutud ellu viima on järgmised:

- Ahtme mnt 60, 60a ja 62 kruntide detailplaneering, mis näeb ette eramute ehitamise, on moodustatud katastriüksused, kuid Maa-ametil ei ole õnnestunud mitmekordsetel enampakkumistel neid realiseerida. Ahtme linnaosa üldplaneeringu kontseptsiooni kohaselt täiendavad antud krundid loogiliselt Puru asumi Ahtme maanteeaga piirneva väikeelamu piirkonda, planeeringulahenduses on selgelt välja toodud ehituslikud ja arhitektuursed tingimused ja hoonestusõiguse parameetrid.
- Sõpruse tn 4 krundi perearstikeskuse detailplaneering, mis on ka kooskõlas Ahtme linnaosa üldplaneeringu visiooniga luua Ida-Viru keskhaigla piirkonnas perearstikeskus, on moodustatud katastriüksus ja omandatud enampakkumisel.
- Altserva tn 38 kinnistu detailplaneering, mille eesmärk on moodustada vanurite hooldekodu. Arendaja poolt esitatud kirjas on see realiseerimisel, teostatakse hoone sisemiste ruumide ümberehitamist.
- Aastal 2012 kehtestatud Kohtla-Järve Linnavalitsuse poolt tellitud Ahtme maantee ja Puru tee põhjaosa ristumiskoha detailplaneering, mille eesmärk oli tennisekeskuse ehitamine, jäi realiseerimata Eesti Tennise Liiduga kokkuleppe mittesaavutamise tulemusena. Antud detailplaneeringu osas loobus linn enda omandisse krundi moodustamisest ja Maa-ameti poolt läks kinnistu Puru tee 100 enampakkumisel eraomandisse. Detailplaneeringus on üheaegselt lahendatud linna omandisse vormistatud teemaa ja mänguväljaku krundid, liikluse korraldus, planeeringulahendus on osaliselt toimiv ja krundi omanik teeb oma plaane. Planeeringulahendus ei ole vastuolus Ahtme linnaosa üldplaneeringuga ja on antud piirkonna ruumiarengut toetava eesmärgiga.
- Aprillis 2013 kehtestatud Pargitaguse tn 8 kinnistu detailplaneering hõlmab nimetatud kinnistu ja kuni Puru teele väljasõidu maa-ala ning näeb ette kinnistu jagamist ja umbes 15 eramu ehitamist. Alates detailplaneeringu kehtestamisest ei ole omanik tegelenud antud detailplaneeringu realiseerimise ettevalmistusega ning Kohtla-Järve Linnavalitsuse poolt saadetud kirjale ei vasta, ei ole Kohtla-Järve Linnavalitsusel teada ühestki planeeringu elluviimisega seotud toimingust. Detailplaneering on kooskõlas Ahtme linnaosa üldplaneeringulahendusega ja lähipiirkonda ehitatud Maxima kaubanduskeskus on elamukvartali moodustamisel elukeskkonna heaolu parendamisel kasuks. Ahtme linnaosa kinnisvaraturul on puudus väikeelamumaa pakkumistest, kuid huvilised on olemas. Antud detailplaneering on mõistlik jätta kehtima, kuna eramute ehitamise järele esineb linnas rohkesti nõudlust. Kuigi planeeringu kehtestamisest möödus 2018. a aprillis 5 (viis) aastat on alus eeldada avalikkuse huvi eramute ehitamise vastu.

Tuginedes toodud analüüsile ja põhjendustele on ettepanek jätta ülalnimetatud detailplaneeringud kehtima.

Aastal 2012 kehtestatud Tammiku tn 5a detailplaneering hõlmab nimetatud kinnistu maa-ala ning näeb ette kirikuhoone ehitamist. Alates kehtestamisest ei ole omanik tegelenud antud detailplaneeringu realiseerimise ettevalmistusega ning Kohtla-Järve

Linnavalitsuse poolt saadetud kirjale ei vasta, ei ole Kohtla-Järve Linnavalitsusel teada ühestki planeeringu elluviimisega seotud toimingust.

On ettepanek tunnistada antud detailplaneering kehtetuks, kuna planeerimisega ei ole tehtud ühtegi toimingut, mis võiks olla põhjuseks või eelduseks õiguste rikkumisel, samuti ei mõjutata sellega isikute omandiõigust või ettevõtlusvabadust või avalikku huvi, sest planeeringu elluviimisest huvitatud isik ei ole kätte saadav ega pole avaldanud soovi edasiseks planeeringu ellu viimiseks.

3. Kukruse linnaosas on 4 (neli) kehtestatud detailplaneeringut, millest 3 (kolm) on arendajate poolt realiseeritud täies mahus ja hõlmasid eraomandis olevaid kinnistuid ning lubasid kinnistu jagamist või eramaale ribade liitmist.

Põhja tn 6 planeering on realiseeritud osaliselt elamumaale riba liitmisega, kuid Maa-ameti poolt katastriüksuse moodustamise ja enampakkumisele suunamise osas realiseerimata.

4. Sompa linnaosas on 2 (kaks) kehtestatud detailplaneeringut, millest arendajate poolt on realiseeritud Valli tn 2 planeering täies mahus, mis hõlmas eraomandis olevale kinnistule ribade liitmist ja eraldi krundi moodustamist. Kanarbiku tn 3a detailplaneering on realiseeritud osaliselt, tehtud kinnistu jagamine ning ehitusõigus realiseerimata, kuid detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud 3 (kolm) aastat.

5. Oru linnaosas on 1 (üks) kehtestatud detailplaneering aastal 2009, mis on arendaja poolt jõudnud realiseerimise ettevalmistamise etappi. Antud planeering näeb ette elamukvartali ehitamist, kuid Maa-ameti poolt jõuti aastal 2015 ainult suunata reformimata riigimaa enampakkumisele ja moodustada katastriüksused.

Ettepanek on antud detailplaneeringud jätta kehtima.

Ülaltoodud analüüsist lähtuvalt jäävad Kohtla-Järve linnas kehtima Lisas 1 toodud 71 (seitsekümmend üks) kehtestatud detailplaneeringud.

II Kohtla-Järve linnas enne 1. juuli 2015. a algatatud ja menetlemisega lõpetamata detailplaneeringute ülevaatamine

Üldplaneeringu ülevaatamise käigus selgitatakse välja enne 1. juuli 2015. a algatatud detailplaneeringute menetluse lõpetamise vajaduse ja seiskuma jäämise põhjused ning lõpetamisele viimise võimalused. Lähtutakse PlanS § 139 lõike 2 ja haldusmenetluse § 43 sätestatust tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt 3 (kolme) aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates, et tagada detailplaneeringute koostamine mõistliku aja jooksul. Samasisulise 3 (kolme) aastase koostamise tähtaja nõude sätestab ka ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 4 menetluses olevatele detailplaneeringutele: pooleliolevate detailplaneeringute menetlus viiakse lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks, mis on 3 (kolm) aastat planeerimisseaduse kehtima hakkamisest.

Kohtla-Järve linnas on 2018. aasta juuni seisuga menetlemisega seiskunud 18 (kaheksateist) detailplaneeringut ning nendest 15 (viisteist) on algatatud ja 3 (kolm) vastu võetud.

Selgitamaks välja algatatud detailplaneeringute seismajäämise põhjuseid, tegi Kohtla-Järve Linnavalitsus koostööd omanikega ja planeeringu algatamist taotlenud isikutega, uurimaks kõiki asjas tähtsust omavaid asjaolusid, et selgitada välja kas nad on edasisest menetlusest huvitatud ning tunnevad huvi planeeringu liikumisest ja teatades sellest, et enne 1. juuli 2015. a algatatud ja menetlemisega lõpetamata detailplaneeringute menetlemine tuleb lõpetada. Tehtud kirjavahetuste põhjal peamisteks ajaoludeks algatatud detailplaneeringute seismajäämisel on huvitatud isikute poolt planeeritava ala suhtes reformimata riigimaa korral arendaja huvi kaotamine lootuses maa enampakkumisel omandada, arendaja esialgsete ebaselgete eesmärkide tõttu, huvitatud isikute puudumine ehk kustutamine äriregistrist, arendaja välismaalaste näol kadumine ja loobumine edasisest koostamisest.

Algatatud ja vastuvõtmise ajast seismajäänud on 3 (kolm) detailplaneeringut:

- Ahtme linnaosas Nurme maaüksuse detailplaneering;
- Ahtme linnaosas Ahtme mnt 27a kinnistuosa detailplaneering;
- Järve linnaosas Põhja allee 16 krundi ja lähiala detailplaneering.

Ahtme linnaosas Nurme maaüksuse detailplaneeringu algatamist taotlenud arendaja Osaühing KLF.EE on kustutatud äriregistrist 31. märtsil 2015. aastal ning arendaja ei ole kontakteerunud Kohtla-Järve Linnavalitsuse teenistujatega alates aastast 2011. Järve linnaosas Põhja allee 16 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik MA-FASHION Grupp kirjale ei vastanud. Antud planeeringu osas on Maa-ameti poolt tehtud Põhja allee 16 krundi riigi omandisse vormistamine vastavalt endise lammutatud korterelamu teenindava maa-ala piiridele ärimaa juhtfunktsiooniga. Seega planeeringulahenduse kohaselt ei ole enam võimalik realiseerida kavandatavat hoonestust, kuid krundi juhtfunktsiooni kohaselt on säilitatud ärimaa planeeringukohane sihtotstarve, mis võimaldab uue detailplaneeringu alusel krunt hoonestada.

Ahtme linnaosas Ahtme mnt 27a kinnistuosa detailplaneeringu seismajäämise üheks põhjuseks on selle planeeringu kehtestamise otsuse tühistamine kohtuotsuse alusel seoses kõrvalasuvate kortermajade poolt kavandatava parkla lahenduse vaidlustamisega. Antud detailplaneeringu kehtestamise otsusele avaliku huvi ülekaalu tõttu ehk korterelamute Ahtme mnt 55, Ahtme mnt 51 ja Ahtme mnt 43 poolt kohtusse pöördumise kohaselt on 11. augusti 2011. a kohtuotsuse nr 3-11-1048 alusel 30. märtsi 2011. a Kohtla-Järve Linnavolikogu kehtestamise otsus nr 153 tühistatud 30. novembri 2011. a Kohtla-Järve Linnavolikogu otsusega nr 205 „Kohtla-Järve Linnavolikogu 30. märtsi 2011. a otsuse nr 153 „Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Ahtme mnt 27a maaüksuse osale detailplaneeringu kehtestamine” tühistamine”.

Antud juhul võib korterelamute poolt vaidlustatud planeeritav tegevus kohtuotsuse seisukohast oluliselt halvendada nende elamute elukvaliteeti ja elukeskkonda, ja erahuvist lähtuv detailplaneeringu ettepanek ei kaalunud avalikku huvi üle. Arendaja seisukohast peaks Kohtla-Järve Linnavalitsus ilmtingimata suunama detailplaneeringu kehtestamisele, kuid ilma kompromissi leidmiseta ja korterelamutega uut planeerimislahendust arutamata ei ole võimalik taaskehtestada nimetatud detailplaneeringut. Arendaja ei ole huvitatud ja ei tegutse planeeringulahenduse muutmisega, asudes rangele taaskehtestamise nõudmisele. Menetluse lõpetamine tähendab, et kohaliku omavalitsuse üksusel tuleb võtta vastu otsus, kas detailplaneering kehtestada või mitte. Antud viisil planeeringulahenduse

kehtestamine ei ole võimalik ning seega on ettepanek jätta kehtima 30. novembri 2011. a Kohtla-Järve Linnavolikogu otsusega nr 205 „Kohtla-Järve Linnavolikogu 30. märtsi 2011. a otsus nr 153 „Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Ahtme mnt 27a maaüksuse osale detailplaneeringu kehtestamine” tühistamine”. Lähtudes eelpool mainitud ning 3 (kolme) aastase koostamise tähtaja nõudest, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikes 4 sätestatust, et pooleliolevate detailplaneeringute menetlus viiakse lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks, peavad antud detailplaneeringu algatamise ja vastuvõtmise otsused olema tunnistatud kehtetuks, kuna puudub võimalus selle lõpetamiseks ja Ahtme mnt 27a maaüksuse detailplaneering kehtestada vastuvõtmise tasemel oleva lahendusena.

Planeeringute menetlemisel selgus, et 18 (kaheksateist) algatatud ja seismajäänud detailplaneeringu menetlust on vaja lõpetada, sest omanikud ja huvitatud isikud ei tegutse või ei ole huvitatud planeeringu koostamise jätkamisest.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 4 lõike 2 punkti 6, § 92 lõike 2 punkti 5, § 140 lõike 1 punkti 1 ja lõike 6, haldusmenetluse seaduse § 68 lõike 2 alusel ning arvestades ülaltoodut analüüsi Kohtla-Järve Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Jätta kehtima kehtestatud detailplaneeringud (Lisa 1).
2. Tunnistada kehtetuks järgmised detailplaneeringud:
 - 2.1. Kohtla-Järve haigla ja kaubahalli Prestone piirkonna detailplaneering täies mahus, (kehtestatud 30. mai 2001. a Kohtla-Järve Linnavolikogu otsusega nr 125 „Detailplaneeringu kehtestamine Järve linnaosas”);
 - 2.2. Tammiku tn 5a detailplaneering täies mahus, (kehtestatud 28. novembri 2012. a Kohtla-Järve Linnavolikogu otsusega nr 257 „Kohtla-Järve linna Ahtme linnaosas Tammiku tn 5a maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine”).
3. Tunnistada osaliselt kehtetuks Kalevi tn 37a detailplaneering maa-aluste mahutite ja asfaltplatsi osas (kehtestatud 7. mai 2008. a Kohtla-Järve Linnavolikogu otsusega nr 282 „Järve linnaosas Kalevi tn 37a ja sellega piirneva maa-ala detailplaneeringu kehtestamine”).
4. Lõpetada detailplaneeringute menetlemine (Lisa 2) ja tunnistada kehtetuks:
 - 4.1. Kohtla-Järve Linnavolikogu 15. juuni 2005. a otsus nr 202 „Kohtla-Järve Ahtme linnaosas Tammiku mikrorajooni ja Jõhvi linna piiri vahelisele maa-ala detailplaneeringu algatamine”;
 - 4.2. Kohtla-Järve Linnavolikogu 29. oktoobri 2008. a otsus nr 334 „Kohtla-Järve Ahtme linnaosas Tammiku mikrorajooni ja Jõhvi linna piiri vahelise maa-ala detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
 - 4.3. Kohtla-Järve Linnavolikogu 22. veebruari 2006. a otsus nr 51 “Ahtme mnt 126 ja 128 kruntide detailplaneeringu algatamine”;
 - 4.4. Kohtla-Järve Linnavolikogu 22. veebruari 2006. a otsus nr 52 „Sõpruse tn 34 krundi detailplaneeringu algatamine”;

- 4.5. Kohtla-Järve Linnavolikogu 29. märtsi 2006. a otsus nr 62 „Põllu tn 19A, 19B ja 19C kruntide ja Ida tn 5 vahelise maa-ala detailplaneeringu algatamine”;
- 4.6. Kohtla-Järve Linnavolikogu 28. juuni 2006. a otsuse nr 84 “Ehitajate tn 128D maa-ala ja lähiümbruse detailplaneeringu algatamine”;
- 4.7. Kohtla-Järve Linnavolikogu 7. mai 2008. a otsuse nr 285 “Kohtla-Järve Linnavolikogu 28. juuni 2006. a otsuse nr 84 „Ehitajate tn 128d maa-ala ja lähiümbruse detailplaneeringu algatamine” muutmine”;
- 4.8. Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. juuni 2007. a otsuse nr 192 „Järve linnaosas Sillaotsa maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja aadressi andmine”;
- 4.9. Kohtla-Järve Linnavolikogu 28. novembri 2007. a otsuse nr 235 „Keskkonnamõju hindamise algatamine”;
- 4.10. Kohtla-Järve Linnavolikogu 19. märtsi 2008. a otsuse nr 274 „Ahtme linnaosas Altserva tn 29A maaüksuse ja sellega piirneva maa-ala detailplaneeringu algatamine”;
- 4.11. Kohtla-Järve Linnavolikogu 19. augusti 2008. a otsuse nr 319 „Järve linnaosas Järveküla tee 22 maaüksuse detailplaneeringu algatamine”;
- 4.12. Kohtla-Järve Linnavolikogu 26. mai 2010. a otsuse nr 73 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Keemia väikekoht 5c krundi detailplaneeringu algatamine”;
- 4.13. Kohtla-Järve Linnavolikogu 16. juuni 2010. a otsuse nr 84 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Keemia väikekoht 5c krundi detailplaneeringule keskkonnamõju hindamise algatamine”;
- 4.14. Kohtla-Järve Linnavolikogu 2. novembri 2011. a otsuse nr 199 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Järveküla tee 42 ja 42a kruntide ja lähiala detailplaneeringu algatamine”;
- 4.15. Kohtla-Järve Linnavolikogu 30. augusti 2006. a otsuse nr 95 „Põhja allée 16 krundi ja selle lähiümbruse detailplaneeringu algatamine”;
- 4.16. Kohtla-Järve Linnavolikogu 28. augusti 2014. a otsuse nr 61 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Tehase tn 2 ja 2a kruntide, Pavandu tänava ning Kohtla-Järve Jaama raudtee vahelise vaba maa-ala detailplaneeringu algatamine”;
- 4.17. Kohtla-Järve Linnavolikogu 28. augusti 2014. a otsuse nr 62 „Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Tehase tn 2 ja 2a kruntide, Pavandu tänava ning Kohtla-Järve Jaama raudtee vahelise vaba maa-ala detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise”;
- 4.18. Kohtla-Järve Linnavolikogu 28. novembri 2007. a otsus nr 241 „Ahtme linnaosas Kaja, Kalda ja Kastani tänavate piirkonnas detailplaneeringu algatamine”;
- 4.19. Kohtla-Järve Linnavolikogu 29. oktoobri 2008. a otsus nr 337 „Detailplaneeringule Ahtme linnaosas Kaja ja Kalda tn piirkonnas keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise”;
- 4.20. Kohtla-Järve Linnavolikogu 26. septembri 2007. a otsuse nr 220 „Põhja allée 16 krundi ja selle lähiümbruse detailplaneeringu vastuvõtmine”;
- 4.21. Kohtla-Järve Linnavolikogu 20. juuni 2007. a otsuse nr 194 „Ahtme linnaosas Nurme maaüksuse ja selle lähiümbruse detailplaneeringu algatamine”;

- 4.22. Kohtla-Järve Linnavolikogu 18. novembri 2009. a otsuse nr 17 „Ahtme linnaosas Nurme maaüksuse ja selle lähiümbruse detailplaneeringu vastuvõtmine”.
5. Tunnistada kehtetuks Kohtla-Järve Linnavolikogu 18. juuni 2008. a otsus nr 306 “Järve linnaosa Järveküla tee 40 maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine”.
 6. Kohtla-Järve Linnavalitsusel avaldada otsusest teade Kohtla-Järve linna ametlikul veebilehel.
 7. Kohtla-Järve Linnavalitsusel esitada kokkuvõtte üldplaneeringute raames kehtivate detailplaneeringute ülevaatamise tulemusest Rahandusministeeriumile.
 8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teadasaamise päevast arvates vaide esitamisega Kohtla-Järve Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse esitamisega Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Riina Ivanova
volikogu esimees