

## **TOILA VALLA ÜLDPLANEERINGUTE ÜLEVAATAMISE TULEMUSED**

1. SISSEJUHATUS, ÜLDPLANEERINGUTE ÜLEVAATAMISE EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	2
1.1 Peamised lähtematerjalid ja alusdokumendid.....	2
1.2 Üldplaneeringu ülevaatamise koostamise seaduslik alus.....	3
2. PLANEERIMISALASE OLUKORRA KIRJELDUS, PLANEERINGUKOHASE ARENGU TULEMUSED, SEOSSED TEISTE STRATEEGILISTE DOKUMENTIDEGA, PLANEERINGU ELLUVIIMISEL ILMNENUD OLULISED MÕJUD.....	4
2.1 Toila valla üldplaneering.....	4
2.1.1 Seosed teiste strateegiliste dokumentidega.....	7
2.2 Kohtla valla üldplaneering.....	10
2.2.1 Seos teiste strateegiliste arengudokumentidega.....	12
2.3 Kohtla-Nõmme valla üldplaneering.....	14
2.3.1 Seos teiste strateegiliste arengudokumentidega.....	15
3. ÜLEVAADE KEHTIVATEST DETAILPLANEERINGUTEST, NENDE VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE, ETTEPANEKUD NENDE KEHTETUKS TUNNISTAMISEKS.....	16
3.1 Ülevaade detailplaneeringutest, nende realiseerimisest ja vastavusest üldplaneeringutele.....	16
3.2 Kokkuvõte kehtestatud detailplaneeringutest.....	22
3.3 Ettepanekud detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks.....	22
4. PLANEERINGU VASTAVUS KEHTIVA PLANEERIMISSEADUSE EESMÄRGILE, PLANEERINGUTEST JA ÕIGUSAKTIDEST TULENEVATE MUUDATUSTE PLANEERINGUSSE TEGEMISE VAJADUS, PLANEERINGU EDASISE ELLUVIIMISE VÕIMALUSED, MUUD PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA SEOTUD OLULISED KÜSIMUSED.....	23
4.1 Toila valla üldplaneering.....	23
4.2 Kohtla valla üldplaneering.....	24
4.3 Kohtla-Nõmme valla üldplaneering.....	25
5. KOKKUVÕTE.....	26

## 1. SISSEJUHATUS, ÜLDPLANEERINGUTE ÜLEVAATAMISE EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Vabariigi Valitsuse 31.01.2017 määruse nr 42 „Kohtla valla, Kohtla-Nõmme valla ja Toila valla osas haldusterritoriaalse korralduse ja Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 1995. a määruse nr 159 „Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine“ muutmise“ muudeti haldusterritoriaalset korraldust ning 21. oktoobril 2017 moodustati Toila, Kohtla ja Kohtla-Nõmme valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus Toila vald. Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14<sup>1</sup> lõike 4<sup>1</sup> kohaselt ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kehtivad kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil, kus need valdade ja linnade ühinemiseni kehtisid.

Käesolevaga vaadatakse üle Toila valla haldusterritooriumil kehtivad üldplaneeringud – Toila valla üldplaneering, Kohtla valla üldplaneering ja Kohtla-Nõmme üldplaneering. Teemaplaneeringuid ega valdade osaplaneeringuid koostatud ega kehtestatud ei ole.

Toila valla üldplaneeringute ülevaatamise eesmärk on välja selgitada kehtivate üldplaneeringu ajakohasus, vastavus kehtiva planeerimisseaduse eesmärkidele, planeeringute edasise elluviimise võimalused, uute planeeringute koostamise vajadus, detailplaneeringute kehtetuks tunnistamise vajadus, planeeringute elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused jmt planeeringute elluviimisega seotud küsimused.

### 1.1 Peamised lähtematerjalid ja alusdokumendid

- **Toila valla üldplaneering (OÜ E-Konsult, töö nr E983, kehtestatud endise Toila Vallavolikogu 28.10.2005 määrusega nr 1);**
- Toila valla üldplaneeringu ülevaatamine (kinnitatud endise Toila Vallavolikogu 07.03.2006 määrusega nr 10);
- Toila valla üldplaneeringu ülevaatamine (kinnitatud endise Toila Vallavolikogu 21.04.2010 otsusega nr 32);
- Toila valla üldplaneeringu ülevaatamine (kinnitatud endise Toila Vallavolikogu 16.04.2014 otsusega nr 31);
- Toila valla arengukava 2016-2020 (kinnitatud Toila Vallavolikogu 23.03.2016 määrusega nr 22);
- **Kohtla valla üldplaneering (koostanud OÜ Hendrikson&Ko, töö nr 1490/11, kehtestatud endise Kohtla Vallavolikogu 28.09.2012 määrusega nr 32);**
- Kohtla valla üldplaneeringu ülevaatamine (kinnitatud endise Kohtla Vallavolikogu 03.04.2014 otsusega nr 23);
- Kohtla valla üldplaneeringu muutmise (kehtestatud endise Kohtla Vallavolikogu 28.08.2008 määrusega nr 41);
- Kohtla valla üldplaneeringu muutmise (kehtestatud endise Kohtla Vallavolikogu 19.03.2009 määrusega nr 46);
- Kohtla valla arengukava 2014-2024 (kinnitatud Kohtla vallavolikogu 08.10.2014 määrusega nr 14);

- **Kohtla-Nõmme valla üldplaneering (koostanud OÜ Maaplaneeringud, töö nr 57-00, kehtestatud endise Kohtla-Nõmme Vallavolikogu 11.10.2002 määrusega nr 19);**
- Kohtla-Nõmme valla üldplaneeringu muutmine (kehtestatud endise Kohtla-Nõmme Vallavolikogu 07.09.2010 määrusega nr 11);
- Kohtla-Nõmme valla haldusterritooriumil kehtiva üldplaneeringu ülevaatamine (kinnitatud endise Kohtla-Nõmme Vallavolikogu 17.04.2014 otsusega nr 10);
- Kohtla-Nõmme valla arengukava 2014-2012 (kinnitatud Kohtla-Nõmme Vallavolikogu 30.09.2014 määruse nr 8);
- Toila valla, Kohtla valla ja Kohtla-Nõmme valla ühinemislepingu muutmine (vastu võetud endise Kohtla Vallavolikogu 16.08.2017 otsusega nr 124);
- Kehtestatud detailplaneeringud (sh üldplaneeringut muudvad detailplaneeringud);
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);
- Planeerimisseadus (RT I, 29.06.2018, 38);
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus (RT I, 29.06.2018, 12);
- jm

## 1.2 Üldplaneeringu ülevaatamise koostamise seaduslik alus

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 92 lõike 1 kohaselt vaatab üldplaneeringu üle kohaliku omavalitsuse volikogu iga viie aasta tagant. Kohaliku omavalitsuse volikogu esitab valdkonna eest vastutavale ministrile kokkuvõtte üldplaneeringu ülevaatamise tulemusest kuue kuu jooksul ülevaatamisest arvates. PlanS § 92 lõike 2 kohaselt selgitatakse üldplaneeringu ülevaatamisega välja ja vaadatakse üle:

- 1) planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- 2) planeeringu vastavus käesoleva seaduse eesmärgile;
- 3) planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
- 4) planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus;
- 5) kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule, ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus;
- 6) muud planeeringu elluviimisega seotud olulised küsimused.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 5 lõike 1 kohaselt vaatab kohaliku omavalitsuse üksus enne käesoleva seaduse jõustumist kehtestatud üldplaneeringud üle hiljemalt 2018. aasta 1. jaanuariks. EhSRS § 5 lõikest 1<sup>1</sup> tulenevalt vaatab haldusreformi raames ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste üldplaneeringud üle haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksus hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks.

EhSRS § 5 lõikest 1<sup>2</sup> kohaselt algab planeerimisseaduse § 92 lõike 1 esimeses lauses sätestatud kohaliku omavalitsuse volikogu üldplaneeringu ülevaatamise kohustuse tähtaja kulgemine 2018. aasta 1. juulil.

Vastavalt EhSRS § 5 lõikele 2 esitatakse lisaks planeerimisseaduses üldplaneeringu ülevaatamise kohta sätestatule koos käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ülevaataga valdkonna eest vastutavale ministrile ülevaade ka üldplaneeringut muutvatest

detailplaneeringutest. Kohaliku omavalitsuse üksus esitab ülevaates arvamuse, kas üldplaneeringut on detailplaneeringutega oluliselt muudetud ning kas üldplaneering on seetõttu terviklik ja elluviidav.

## **2. PLANEERIMISALASE OLUKORRA KIRJELDUS, PLANEERINGUKOHASE ARENGU TULEMUSED, SEOSSED TEISTE STRATEEGILISTE DOKUMENTIDEGA, PLANEERINGU ELLUVIIMISEL ILMNENUD OLULISED MÕJUD**

### **2.1 Toila valla üldplaneering**

Toila valla üldplaneering on kehtestatud endise Toila Vallavolikogu 28.10.2005 määrusega nr 1. Üldplaneeringut on üle vaadatud kolmel korral (2006.a, 2010.a ja 2014.a).

Kehtiva Toila valla üldplaneeringu eesmärk on valla territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneerimise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustuseta aladel maakasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks. Kehtiva Toila valla üldplaneeringuga soovitakse täpsustada seadustest ja keskkonna väärtustest lähtuvad piirangud, seada keskkonnatingimused ning näidata valla elanikkonna realistlike arenguprognoside alusel maakasutuslikud eeldused:

- atraktiivse, turvalise ja tervisliku elukeskkonna loomiseks püsielanikkonna kinnistamiseks ning avalike teenuste kättesaadavuse võimaldamiseks;
- elamuehituseks valla territooriumil koos elukeskkonna väärtuste säilitamise ja arendamise ning teiste maakasutusliikide tasakaalustatud arenguga;
- ettevõtluse arengu soodustamiseks tootmisettevõtete võimalike asukohtade esitamisega;
- detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamiseks.

**Lähtuvalt üldplaneeringust soovib vald kujundada Toila vallast meeldiva elamis- ja ettevõtluspiirkonna, kus elamine oleks sobitatud senisesse rahulikku miljöösse ning tootmisel ei ole kahjulikku keskkonnamõju.**

Üldplaneeringuga on analüüsitud viie olulisema püsiva tegevuse mõju: hoonete ja rajatiste ehitamine, ettevõtluse arendamine, infrastruktuuri tugevdamine ning maavarade kaevandamine. Üldplaneeringuga leiti, et kavandatava ruumilise arenguga kaasneb valdavalt positiivne mõju looduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja majanduslikule keskkonnale.

Tähtsaks arengusuunaks Toila vallas on turismi, eriti siseturismi, arendamine.

Rahvastik valla territooriumil on koondunud valla põhjaossa mereranniku ja Tallinn-Narva maantee vahelisele alale. Valla põhjaosa on seega tihedasti asustatud. Prognoositud on valla elanike arvu vähest kasvu.

Valla põllumajanduslik potentsiaal on madal.

Mõõtmel ja ulatuselt on Toila vallale eriomaseks keskkonnamõjuriks maavarade kaevandamine. Kaevandamise mõju leevendamise põhiliseks meetmeks on rikutud alade rekultiveerimine.

Kuna Toila ja Voka rannaäärne ala on planeeritud elu- ja puhkealaks, siis tootmist Toila alevikus ei laiendata. Põhjendatud vajadusel võib tootmisala mõnevõrra laiendada vaid olemasolevate aladega külgnevalt. Mõningane reserv olemasolevate tootmismaade laiendamiseks on Voka alevikus.

Üldplaneeringu põhimõtteks on Toila vallas keskkonnasõbraliku ettevõtluse eelisarendamine, millega viiakse miinimumini kuni kaoksid tootmispiirkonna maakasutuspiire ületavad elamualadele ja puhkealadele ulatuvad keskkonnamõjud.

Uute korrusmajade järele puudub valla elanikel hetkel reaalne nõudlus, kuid nende järele võib vajadus tekkida lähitulevikus.

Endised aianduskooperatiivid kujunevad tulevikus järk-järgult ümber elamualadeks ning sellega tuleb arvestada tehnilise infrastruktuuri planeerimisel.

Üheks majanduselu elavdavaks võimaluseks on muu äritegevuse kõrval turismi, eriti siseturismi arendamine. Turismiteenuste osutamine loob eeldused väikeettevõtluse tekkeks, mis toetab äärealadel olevate külade säilumist.

Toila alevikus on sadam, mille territoorium ja juurdepääsutee vajavad uusi lahendusi, eriti liikluskorraldust. Toila valla mererannikul on mitmeid randumiskohti, mis on kantud lähteandmete ja planeeringu kaartidele.

Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu kohustusega alad, tiheasustusalad, kompaktse asustusega alad ja nende määratlemise kriteeriumid, üldised ehitustingimused. Üldplaneeringu kohaselt on vajalikeks planeeringuteks märgitud Toila ja Voka alevike planeeringud valla osaüldplaneeringuna, samuti miljööväärtuslike alade teemaplaneering. Nimetatud teemaplaneeringuid ei ole tehtud.

Üldplaneeringu kohaselt asustusstruktuur säilib. Asustusstruktuuri ruumilise arengu põhimõtted ei toeta monofunktsionaalsete suurte uusväikeelamualade teket ja soosib loodussäästvamaid ja pikaajaliselt kestmataid lahendusi, mis ei määra suurt hulka maad kinnisvaraarenduste ootusel sööti. Täiendav väikeelamuehitus väiksemate gruppidega toimub lähitulevikus Toila ja Voka alevikus ning Martsa külas ning oluline on seda vallale jõukohaselt toetada tehnilise ja sotsiaalse infrastruktuuri ning teenuste kättesaadavusega.

Sotsiaalse infrastruktuuri valdkonnas on üldplaneeringuga kavandatud uus lasteada *Förenhofi* platsile, alternatiivsena on pakutud lahenduseks jätta maa-ala sotsiaalmaak (hoones tegutseks edasi lasteada) ning uut lasteaeda ei ehitataks.

Üldplaneeringuga on tehtud haldusüksuse piiri muutmise ettepanek (garaažiühistu Dalni maa-ala üleandmiseks Sillamäele), mis on tänaseks teostatud.

Toila valla sees paikneb Kohtla-Järve linna Oru linnaosa, mis omab ka eraldi haldusüksusena vallale olulist mõju. Kaalumisel on Oru linnaosa liitumine tulevikus Toila vallaga (elanike arvu kasv ca 1800in), millega kaovad halduspiirid nende vahel. Üldplaneering otsesest liitumist ei kavanda, kuid jätab selle võimaluse. Tänapäevases liitunud valdade kontekstis on vaja omavalitsusel uuesti hinnata sellise halduspiiri muutmise otstarbekust ja vajadust.

Üldplaneeringuga on soovitud valla omandisse taotleda mitmeid riigiteid:

- Toila Altküla tee 13196 (Pika tn ristist kuni kõrvalmaanteeni 13105);
- Pikk tn (Mere puiestee ristist kuni Põllu tee ristini);
- Toila gümnaasiumi tee (Voka tee 13187 ristist kuni koolini);
- Mere puiestee (Voka maantee 13187 ristist pargini);
- Toila –Voka tee (13197) Voka aleviku piirini.

Riigiteede munitsipaalomandisse taotlemine (Pikk tn, Mere pst) ebaõnnestus, keeldumine riigi poolt lõplik, mistõttu ei ole riigiteede aluse maa munitsipaalomandisse taotlemine aktuaalne.

Üldplaneeringuga on kavandatud Toila tänavavõrgu laiendamine (mh Pikk tn). Tänavavõrgu laiendamine ei ole täna enam aktuaalne.

Üldplaneeringuga on ette nähtud lahendada Oru pargi MKA läbiva liikluse probleem alternatiivse sõidutee rajamise ning turvaliste parkimisvõimaluste kavandamisega väljaspool looduskaitsealust parki. Lahenduseks on sadamasse viiva tee suunamine Allika tänava ja

*Föhrenhofi* väljaku kaudu piki Mereranna teed sadamasse. Toila oru pargi MKA läbiva tee viimine MKA-st välja on realiseeritud osaliselt - transpordimaa riigilt saadud selleks otstarbeks. Tee ehitamine aga seisab eelkõige rahaliste vahendite puudumise taga ning on seotud sadama arenguga ning peatatud kuni sadama arengu realiseerimisvõimaluste selgumiseni.

Peamised kergliiklusteede arengud on Toila ja Jõhvi vahelise jalgrattatee rajamine ning *Föhrenhofi* praeguse autotee kergliiklusteeks muutmine (vastavalt kehtivale detailplaneeringule). Toila-Jõhvi vahelise kergliiklustee rajamine on jätkuvalt aktuaalne, kuid senini pole mingeid samme selles suunas tehtud.

2010. aastal teostatud üldplaneeringu ülevaatamisel tuvastati samuti kergliiklusteede rajamise vajadus eelkõige Voka-Toila ja Toila-Jõhvi vahel, kuivõrd see pärsib valla arengut.

2014. aasta üldplaneeringu ülevaatamisel märgiti, et Toila jahisadamal on perspektiivi arenda konkurentsivõimeliseks väikesadamaks, kuid seda pärsib kaasaegsete ohutustingimuste ja külaliskaide puudumine ning infrastruktuurist tulenevad kitsaskohaks on puudulik kergliiklusteede võrgustik ning kergliiklusteel põhineva ühenduse puudumine maakonnakeskusega.

Üldplaneeringus on kajastatud olemasoleva põhimaantee T1 Tallinn-Narva trassikoridor laiusega mõlemal pool telgjoont 200 m ehitus- ja majandustegevuse piirangulana, lähtudes vajadusest olemasoleva maantee trassi perspektiivis õgvendada ja maanteed laiendada ning lisaks uus lõunapoolsem 500 m laiune trassikoridor, kus piiratakse ehitustegevust.

Üldplaneeringuga on ette nähtud perspektiivselt Jõhvi-Oru jaama vahele raudtee teise peatee rajamine, mida ei ole realiseeritud.

Üldplaneeringu 2010. aasta ülevaatamisel märgiti, et valla eesmärgiks on maksimaalselt 3000 elanikku ja mitte rohkem, et tagada teenuseid ja säilitada olemasolev keskkond. Tänapäevaks on ühinenud Toila valla elanike arv kasvanud (01.01.2018 seisuga elab ühinenud Toila vallas 4807 inimest), samas on suurenenud ka valla territoorium ühinemise tulemusel.

Üldplaneeringuga on ette nähtud ka Toila kalmistu laiendamine. Tänapäevaks on koostatud kalmistu kujundusprojekt.

Haljastuse osas on märgitud, et see on Toila valla väärtus ja seda tuleb edasi arendada eelkõige detailplaneeringute koostamisega suurematel aladel, et tagada terviklik haljastus. Lisaks on kavandatud teede- ja tänavate ning kvartalite sisese haljastuse arendamine. Ette on nähtud ka eraldiseisva haljasalade teemaplaneeringu koostamise vajadus. Teemaplaneering on otstarbekas koostada koos alevike kergliiklusradade ja –teede temaatikaga. Nimetatud teemaplaneeringuid tehtud ei ole.

Üldplaneeringuga on ette nähtud Oru pargi ja lähialade eraldiseisva detailplaneeringu koostamise vajadus. Oru pargi maa-ala omanik on RMK ning nii vald kui ka RMK ei pea Oru pargi maa-alale eraldiseisva detailplaneeringu koostamise vajadust täna aktuaalseks.

Üldplaneeringuga on tehtud ettepanek võtta kohaliku kaitse alla Martsa saar ja Konju tammik ning muinsuskaitse alla võtta Voka vana koolihoone. Objekte ei ole kaitse alla võetud.

Üldplaneeringuga on ette nähtud ka miljööväärtuslike alade hoolduskavade koostamise vajadus. Hoolduskavasid ei ole koostatud, kuid jälgitakse üldplaneeringus sätestatud miljööväärtuslike alade arendamise tingimusi.

Üldplaneeringu kohaselt jätkub põlevkivi kaevandamine vaid valla loodeosas mäeeraldustel Sirgala kaevandusvälja Viivikonna osas. Käesoleval hetkel jätkub Sirgalas põlevkivi kaevandamine endiselt.

Üldplaneeringuga oli kavandatud – Päite-Vaivina tuulepargi rajamine (Est-Wind Power). Tuulepargi ehitamiseks (31 tuulikut) on ehitusload väljastatud 2012. aastal, kuid elanike protesti tõttu vaidlustas Maavanem ehitusload 2013.a kevadel. Kohus tunnistas ehitusload

kehtetuks. Tuulepargi ehitamiseks esitati ka uued ehitusloa taotlused, kuid Kaitseministeeriumi kooskõlastuse puudumise tõttu keeldus vald ehitusloa väljastamisest ning see vaidlustati kohtus, vaidlus on endiselt kohtus.

Endise Toila Vallavolikogu 15.04.2009 otsusega nr 165 algatati lisaks ka üldplaneeringut muutev teemaplaneering Sirgala tuulepargi maa-ala määramiseks (Sirgala tuulepargi kui olulise ruumilise mõjuga objekti teemaplaneering) koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega. Teemaplaneeringu eesmärgiks on planeeringualale 500 MW tuulepargi maa-ala määramine. Planeering ei ole läbinud ametkondade kooskõlastuste faasi (2017.a mai seisuga), mistõttu jäi planeering seisma. Vald on kaalunud seejärel planeeringu algatamise otsuse tühistamist, kuid kohtuvaidluse vältimiseks seda tehtud ei ole.

Toila üldplaneeringuga on tehtud ettepanekud esmajärjekorras munitsipaliseeritavate maade osas:

- Krossiraja maa (puhke- ja virgestusmaa)
- Toila kooli maa (üldkasutatava hoone maa)
- Toila laululava (puhke- ja virgestusmaa)
- Toila Oru pargi väravamaja (üldkasutatava hoone maa)
- Toila aleviku supelrand (puhke- ja virgestusmaa)

Nimetatud maa-alad on taotletud munitsipaalni, seega realiseeritud.

Toila Kordoni maa-ala on ette nähtud võtta kasutusele otstarbekamalt, kuna vajadus riigikaitsele otstarbeks puudub. Sama on planeeritud ka Sirgala harjutusväljakuga. Sirgala harjutusväljaku arendamise osas pole samme astunud. Kordoni maa-ala on riik müünud eravaldajale, maa-alale on kehtestatud detailplaneering (Toila sanatooriumi puhkemajade rajamiseks), mis on ca 1/3 osas tänaseks realiseeritud.

2010. aasta üldplaneeringu ülevaatamisel leiti, et otstarbekas on koostada Toila ja Voka alevike planeeringud valla osaüldplaneeringuna, samuti miljööväärtuslike alade teemaplaneering. Lisaks soovitati koostada detailsem maastikuplaneering ja alevike haljastuse teemaplaneering koos alevike kergliiklusradade ja teede temaatikaga ning miljööväärtuslike piirkondade kohta maastikuhoolduskavad või/ja anda miljöökujunduslikud soovitused. Tuvastati ka vajadus koostada Oru pargi ja lähialade kohta iseseisev planeering. Nimetatud planeeringute koostamise vajadus ei ole hetkel aktuaalne.

### 2.1.1 Seosed teiste strateegiliste dokumentidega

Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278 kehtestati „**Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+**”, millega hõlmati ka kõik varasemalt kehtestatud maakonna teemaplaneeringud. Nimetatud maakonnaplaneeringuga loeti endiselt kaasaegseks järgnevad varem kehtestatud maakonnaplaneeringud:

- „E20 T1 Tallinn-Narva trassikoridori täpsustamine Jõhvi-Narva lõigus ja Vodava-Riigiküla (Narva ümbersõit) trassikoridori määramine“ (kehtestatud 2013.a);
- „Ida-Virumaa põlevkivi kaevandamisalade ruumiline planeering“ (kehtestatud 2001.a)

Mõlema planeeringu lahendused viidi planeeringusse sisse ja on kajastatud praegu kehtivas Ida-Viru maakonnaplaneeringus 2030+ ilma täiendavat menetlust ja arutelu avamata.

Ida-Virumaa maakonnaplaneeringuga 2030+ on varasemalt kehtivate teemaplaneeringute lahendust muudetud või täpsustatud kahe teemaplaneeringu puhul, kus on ilmnenu vajadus teatud arengusuundade või –tingimuste kaasajastamise järele:

1. „Ida-Virumaa tehniline infrastruktuur“ (kehtestatud 2013.a), mille osas muudeti uue maakonnaplaneeringuga varasemalt kehtestatud teemaplaneeringus kavandatud:
  - teedevõrku;

- potentsiaalsete tuuleparkide ulatust (riigikaitsealise huvi tõttu on piiratud tuuleparkide ala Sirgala harjutusvälja laienduse alalt, arvestatud on detailsemas planeeringufaasis selgunud realistlike võimalustega);
  - täpsustab kaevandamistranspordi trassikoridoride võimalikke asukohti;
  - maakonnaplaneeringusse ei ole üle toodud Sillamäe-Narva jõe kanali ja Narva jõe käreliku ümbersõidu kanali trasse, kuna antud arengute realiseerumine maakonnaplaneeringu elluviimisperioodi jooksul aastani 2030 on ebarealistlik;
  - uuendab peamisi tööstus- ja logistika-alasid (KOVide ja suuretevõtjate sisendi alusel).
2. „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud 2003.a) lahendust muudeti uue maakonnaplaneeringuga:
- Rohelise võrgustiku kasutustingimusi: Kuna eelmine teemaplaneering on kehtestatud 2003.a, mil reguleerimine oli arengusurve perioodile kohaselt range, siis nüüdseks on olud muutunud ja kasutamistingimuste ülevaatamine on otstarbekas;
  - Rohelise võrgustiku piire: Rohelise võrgustiku piire on täpsustatud valdade ja linnade üldplaneeringute raames, kuid kohati on tehtud parandused metodoloogiliselt põhjendamata. Käesolevas maakonnaplaneeringu lahenduses on toodud uuesti läbianaalüüsitud rohevõrgustiku piirid.
  - Väärtuslike maastike kasutustingimusi: Kuna eelmine teemaplaneering on kehtestatud 2003.a, mil reguleerimine oli arengusurve perioodile kohaselt range, siis nüüdseks on olud muutunud ja kasutamistingimuste ülevaatamine on otstarbekas.

Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ on muudetud rohelise võrgustiku piire ja nende kasutustingimusi ning väärtuslike maastike kasutustingimusi, mistõttu on vajalik Toila valla üldplaneering viia sellega kooskõlla.

Varasemalt kehtestatud teemaplaneeringuga „Ida-Virumaa tehniline infrastruktuur” tehti ettepanek Sirgala harjutusvälja perspektiivseks laiendamiseks ning viia lõpule Sirgala tuulepargi (olulise ruumilise mõjuga objekti) teemaplaneeringu (algatatud endise Toila Vallavolikogu 15.04.2009 otsusega nr 165) menetlus. Teemaplaneeringu eesmärgiks on planeeringualale 500 MW tuulepargi maa-ala määratlemine. Kehtiva maakonnaplaneeringuga on aga täpsustatud potentsiaalsete tuuleparkide ulatust (riigikaitsealise huvi tõttu on piiratud tuuleparkide ala Sirgala harjutusvälja laienduse alalt, arvestatud on detailsemas planeeringufaasis selgunud realistlike võimalustega). Sirgala teemaplaneering ei ole läbinud ametkondade kooskõlastuste faasi (2017.a mai seisuga).

Maakonnaplaneeringuga on määratud linnalise asustusega alad Jõhvi-Voka piirkonnas, mille osas on seatud järgmised ruumilise arengu põhimõtted:

1. Linnalise asustuse alad on eelisarendatavad alad Ida-Viru maakonnaplaneeringu mõistes: need alad on ja jäävad nii elanike, töökohtade kui ka teenuste peamise koondumise kohtadeks ka kahaneva rahvaarvu korral.
2. Linnalise asustuse alad hõlmavad nii elamualasid, tootmisalasid, äripiirkondi kui ka tihedale asustusele omaseid puhkealasid.
3. Linnalise asustuse alasid käsitletakse üldplaneeringutes terviklikena, st ei lähtuta asustusüksuste vm halduspiiridest.
4. Asustuse suunamine ala sees lähtub eelkõige tihendamise printsiibist, eelistatakse tühjade maa-alade ja tühjalt seisvate hoonete kasutusele võtmist.
5. Uute elamualade planeerimisel tuleb arvestada olemasolevate ja perspektiivsete tööstusalade paiknemisega, et tagada elamualade jäämine võimalikult kaugelt ohtlikest ja suurõnnetuse ohuga ettevõtetest.



6. Eelisarendatakse keskkonnasäästlike ja tervislike liikumisviise nagu jalgsi- ja jalgrattaga liikumine. Liikuvuse parendamiseks ühendatakse kergliiklusteed ühistranspordisõlmede ja –terminalidega.
7. Linnalise asustuse aladele ulatuvad rohevõrgustiku osad on eelkõige puhkeotstarbelised. Oluline on säilitada ja parandada roheline võrgustiku sidusust nii linnalise asustuse ala siseselt kui ka ühendusi linnalist ala ümbritseva rohevõrgustikuga. Sidususe säilitamisel on keskne roll rohekoridoridel. Linnalise asustuse roheline võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste planeerimisel tuleb hinnata mõju rohevõrgustikule, selle säilimisele ja toimimisele.
8. Linnalise asustuse alade arendamisel tuleb tähelepanu pöörata kaitstavate loodusobjektide kaitseväärtuste säilimisele.
9. Linnalise asustuse alal peab säilima kvaliteetne elukeskkond ka siis, kui toimub kaevandamistegevus.

Lähtuvalt linnaliste alade määramisest maakonnaplaneeringus, tuleb Toila valla üldplaneeringu lahendus nendele tingimustele vastamise osas üle vaadata ja kooskõlla viia.

Väikesadamana nähakse maakonnaplaneeringuga ette Toila sadamat, mille puhul on eesmärgiks arendada see toimivaks külalissadamaks, millest tulenevalt tuleb väiksemad paadi- ja kodusadamad, lautri/sildumiskohad kavandada üldplaneeringute raames ning neile tagatada avalikud juurdepääsud. Toila valla üldplaneering on sellega kooskõlas.

Maakonnaplaneeringus on kavandatud Kohtla-Järve Oru linnaosa ja Jõhvi linna vahele veemagistraali ja reoveekollektori rajamine, mis läbib ka Toila valla territooriumit. Täna on magistraalorustik ja kollektor välja ehitatud.

Varasemalt kehtestatud teemaplaneeringuga („E20 T1 Tallinn-Narva trassikoridori täpsustamine Jõhvi-Narva lõigus ja Vodava-Riigiküla (Narva ümbersõit), trassikoridori määramine,“ mis on praeguseks Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ osa) valiti põhimaanteele Toila valla üldplaneeringus kajastatud lõunapoolsele variandile sarnane lahendus. Trass on algse variandiga võrreldes viidud Oru linnaosast kaugemale. Sellega üldplaneeringu lahendusse tehtud muudatused puudutavad valla hõredamalt asustatud ning raudtee poolt valdavalt mõjutatavaid osi ja kaasnevad keskkonnamõjud on positiivsed. Samas oluliselt vähenesid ehitus- ja maakasutuspiirangud üldplaneeringu põhilahendusega määratud maanteekoridoris. Ida-Viru maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine“ planeerimisettepanek järgib Toila Vallavolikogu 28.oktoobri 2005.a. määrusega nr 1 kehtestatud Toila valla üldplaneeringus sätestatud Tallinn-Narva maantee trassikoridori asukohavaliku põhimõtteid. Varasemalt kehtestatud maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu lahendus on üldplaneeringusse kantud ning kuivõrd uue ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ teemaplaneeringu lahendust ei muudetud, siis on üldplaneering põhimõtteliselt maantee osas kooskõlas maakonnaplaneeringuga.

**Toila valla arengukava 2016-2020** (kinnitatud Toila Vallavolikogu 23.03.2016 määrusega nr 22) kohaselt on *Toila valla visioon järgmine - Toila vald on parima elukeskkonnaga omavalitsus.*

**Arengukava kohaselt on Toila valla missioon:**

Väärtustame oma elukeskkonda, loome tingimused uuendusmeelseks ja püsivaks arenguks.

- Toila – Jõhvi kergliiklustee rajamine (valla piires)
- Toila jahisadama väljaarendamine

- Õuesasuvate spordiväljakute renoveerimine (Toilas ja Vokas)
- *Föhrenhof*i ja Toila Gümnaasiumi staadioni mänguväljakute rajamine
- Voka staadion(ite) arendamine multifunktsionaalseteks treeningväljakuteks
- Toila Gümnaasiumi juurdepääsutee ja parklate rekonstrueerimine
- Toila – Voka kergliiklustee rajamine
- Spordihosteli rajamine Voka olmehoone (Narva mnt 2)
- Kaldakindlustuse rajamine Pühajõe suudmeala paremkaldale

Toila valla üldplaneeringu kooskõla Toila valla arengukavaga on pigem hea.

## 2.2 Kohtla valla üldplaneering

Kohtla valla üldplaneering on kehtestatud endise Kohtla Vallavolikogu 28.09.2012 määrusega nr 32. Hilisemalt on Kohtla valla üldplaneeringut muudetud endise Kohtla Vallavolikogu 28.08.2008 määrusega nr 41, millega viidi üldplaneeringusse sisse muudatused vastavalt maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Teetrassi koridori määramine E20 Tallinn-Narva maantee Kukruse-Jõhvi teelõigul“ (kehtestatud endise Ida-Viru Maavanema poolt 11.08.2008.a). Teemaplaneering on tänaseks päevaks realiseeritud. Kohtla Vallavolikogu 19.03.2009 määrusega nr 46 on muudetud samuti üldplaneeringut, millega viidi Kohtla valla üldplaneeringusse sisse muudatused vastavalt maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Ida-Virumaa sotsiaalne infrastruktuur“ (kehtestatud endise Ida-Viru Maavanema poolt 18. veebruaril 2009.a).

Endise Kohtla valla 03.04.2014 otsusega nr 23 kinnitati Kohtla valla üldplaneeringu ülevaatamise tulemused. Peale üldplaneeringu kehtestamist ning peale planeeringu viimast ülevaatamist valmis endisel Kohtla vallal uus arengukava (vastu võetud 06.03.2014 Vallavolikogu määrusega nr 9). Üldplaneeringu ülevaatamise tulemusel leiti, et hilisem valla arengukava ei ole üldplaneeringuga vastuolus ning toetab üldplaneeringu kohast ruumilist planeerimist. Samuti leiti, et Kohtla valla üldplaneering on kooskõlas Ida-Viru maakonnas kehtivate teemaplaneeringutega, arengukavade ja õigusaktidega ning Kohtla valla üldplaneeringus kavandatavad tegevused on positiivse mõjuga majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale, millest tulenevalt tehti ettepanek jätta Kohtla valla üldplaneering kehtima olemasoleva kujul. Üldplaneeringu ülevaatamisel on ära märgitud, et Kohtla vallal puudub endiselt üldplaneeringus käsitletud hädaolukorra riskianalüüs.

Lähtuvalt üldplaneeringust on olulisemad valdkonnad Kohtla valla ruumilise arengu kujundamisel asustus ja elamumajandus, tootmine ja ettevõtlus ning turism ja puhkemajandus. Üldplaneeringuga väärtustatakse peamiselt valla geograafilist asukohta (eelkõige Ontika pankrannikut, pikka merepiiri, puhast looduskeskkonda) ning säilinud asustusstruktuuri ja külamiljööd.

Üldplaneering toetab täiendavate äri- ja tootmismaade kasutuselevõtmist selleks sobivas asukohas (soovitav on tootmistegevus suunata suuremate teede ja trasside äärde). Tallinn-Narva teest põhjapoolne piirkond on hinnatud kui väärtuslik loodus-, puhke- ja elamupiirkond, mistõttu sinna on lubatud üksnes inim- ja keskkonnasõbralik ettevõtlus, sh turismi ja puhkemajanduse arendamine ja edendamine.

Kokkuvõtvalt on Kohtla valla üldplaneeringuga seatud Kohtla valla ruumilise arengu eesmärkideks:

- olemasoleva asustusstruktuuri säilitamine, parendamine ja edasiarendamine väljakujunenud külatüübile vastavalt;
- puhkevõimaluste edasiarendamine ja mitmekesistamine valla erinevates piirkondades, arvestades rannikumaastiku unikaalsust ja vaadeldavust ning taluvuskoormust;

- turismi tugiteenuste parendamine;
- unikaalse looduskeskkonna ja maastikumiljöo säilitamine ja eksponeerimine;
- tootmistegevuse ja ettevõtluse arenguks võimaluste tagamine, võttes arvesse valla ruumilise arengu üldiseid põhimõtteid ning loodus-, puhke- ja elamupiirkondade paiknemist.

Kohtla valla territooriumil on elamuehituses suunaks pereelamute rajamine. Üldplaneeringuga kavandatakse Järve küla kui valla halduskeskuse jätkuvat väljaarendamist kompaktses asustusega alana. Järve küla jätkuvat väljaarendamist toetab seal juba toimiva sotsiaalse ning tehnilise infrastruktuuri olemasolu, mille edasiarendamine on majanduslikult otstarbekas ja keskkonnakaitse seisukohalt põhjendatud. Uue kompaktses asustusega ala kavandamist näeb üldplaneering perspektiivis Mõisamaa külas, kuna küla piirneb põhja-lõuna-läänesuunal Kohtla-Järve linna Järve linnaosa elamupiirkonnaga. Järve küla kui valla halduskeskuse väljaarendamine ei ole peale valdade ühinemist enam aktuaalne.

Üldplaneeringuga ei kavandata valla territooriumile suurõnnetuse ohuga (kemikaaliseaduse alusel) ettevõtete rajamist.

Kõik olemasolevad üldkasutatavad hooned säilitavad üldplaneeringu kohaselt oma senise funktsiooni. Täiendavalt on üldplaneeringuga kavandatud üldkasutatava hoone maaks Järve küla Pargi kinnistu maaüksus, mis oma asukohalt ja tingimustelt on sobiv kasutusele võtta üldkasutatava hoone maana (nt omavalitsuse administratiivhoone vms avaliku teenuse kättesaadavust parandava hoone rajamiseks).

Valdade ühinemist arvestades ilmselt uue administratiivhoone ehitamine Pargi kinnistule ei ole enam aktuaalne.

Puhke- ja virgestusmaa arendamisel on üldplaneeringus eraldi peatükidena käsitletud matkaradade ja jalgrattamarsruutide arendamise ning kauni vaatega teelõikude ja vaatekoridoride tagamise tingimusi. Jalgrattateede arengusuunana on märgitud vajadus ühildada marsruudid riigi- või kohalike teede äärde rajatud autoliiklusest eraldatud ja/või omaette paiknevate jalg- ja jalgrattateedega (ranniku piirkonnas Saka-Ontika-Toila tee ääres), suunates kergliiklejad liiklusohutuse tagamise eesmärgil jalg- ja jalgrattateedele. Kavandatud on kergliiklejatele eritasandiline põhimaantee ületamise võimalus Tallinn-Narva põhimaantee ristumisel Järve-Ontika teega, mida pole realiseeritud.

Endine Saka raketibaasi (kasutusest maas, hooldamata, võsastumas, vanad varemed) maa-ala on üldplaneeringuga määratud segafunktsiooniga maaks, mis asukohast tulenevalt omab suurt arengupotentsiaali. Käesolevaks ajaks ei ole konkreetseid arenguid ellu viidud.

Üldplaneeringuga on kavandatud täiendavate teede rajamine:

- Kukruse ja Edise küla vahelise tee rajamine (Edise küla piirkonnas on kogujateed väljaehitatud Jõhvi-Kukruse maanteelõigu rekonstrueerimise käigus);
- Järve küla 10 ja Järve mõisaallee kinnistute vahelise tee rajamine (mis võimaldab mõisaallee kaudu juurdepääsu Järve küla noortekeskusele) – teemaa on olemas, juurdepääs olemas;
- Kiviõli piirkonnast otseühenduse Kohtla-Järve – Mäetaguse (13126) kõrvalmaanteele - tee on kasutusel vaid omal vastutusel;
- perspektiivne tee juurdepääsuks katastriüksustele 32001:002:0104 ja 32001:002:0049 Saka-Ontika-Toila (13133) kõrvalmaanteelt (tagab juurdepääsu naaberkinnistute õuealade läbimata), pole realiseeritud.

Üldplaneering näeb jäätmekäitluse maa arendamisega ette ohtlike jäätmete ning probleemtoodete kogumispunkti laiendamist Järve külas.

Üldplaneeringus on määratletud üleujutusriskiga piirkonnad ning sätestatud tingimused liigvee ärajuhtimiseks ja üleujutusohu vältimiseks.

Tallinn-Narva raudtee arendusena on üldplaneeringus arvestatud teise raudtee peatee ehitamisega olemasolevast raudteest põhjapoole. Vastavat arengut ei ole realiseeritud.

Üldplaneering teeb ettepaneku võtta Kukruse külas asuv muistne matmispaik arheoloogiamälestistena kaitse alla üldplaneeringuga määratud piirides. Kalmistu on tunnistatud kultuurimälestiseks Kultuuriministri käskkirja 13.09.2017 nr 197 alusel (Kultuurimälestise riikliku registri nr 30717).

Üldplaneeringu on põhjalikult käsitletud väärtuslikke maastikke, rohevõrgusiku alasid ning nende toimimise tagamist ja säilimist.

Sätestatud on vaatamisväärsuste ja turismiobjektide kaitse- ja kasutustingimused.

Planeeringuga on määratud Saka-Ontika-Toila maantee koridori laius tee servast 60 meetrit, mille ulatuses on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Maantee koridori määramisega tagatakse võimalus kõrvalmaantee rajamiseks uues asukohas. Uut kõrvalmaanteed rajatud ei ole, kuid maantee rajamine on endiselt aktuaalne.

Üldplaneeringuga on kavandatud Kohtla valla territooriumit läbivas lõigus Tallinn-Narva maantee koridor tee kaitsevööndi ulatuses, et võimaldada vajadusel põhimaantee laiendamist. Põhimaantee koridori vajadus võimalikeks maantee laiendusteks üldplaneeringus on jätkuvalt aktuaalne.

Üldisesse elektrivõrku ühendatavaid elektrituulikuid ja tuuleparke Kohtla valla territooriumile ei ole planeeritud, kuna tuulikute rajamisega kaasnevad muutused maastikupildis (visuaalne efekt) ning avanevates vaadetes.

Üldplaneeringu kohaselt puudub Kohtla vallal hädaolukorra riskianalüüs, kuid tuginedes Ida-Viru maakonna riskianalüüsi kokkuvõttele (2008) on suurim oht seoses lähipiirkonnas asuvate keemiaettevõtetega. Kuigi Kohtla valla territooriumil puuduvad suurõnnetuse ohuga ettevõtted, asuvad suurõnnetuse ohuga keemiaettevõtted naaberomavalitsuse Kohtla-Järve linna territooriumil, mistõttu võivad õnnetustega (põlengud) kaasneda rasked tagajärjed. Riskianalüüsi ei ole jätkuvalt koostatud.

Üldplaneeringuga on tehtud 3 haldusüksuste vahelisteks piiride muutmisteks (Toila vallaga 2 ja Kohtla-Järve linnaga 1). Lisaks on üldplaneeringuga tehtud ettepanek muuta Järve ja Paate küla vahelist piiri. Piirimuutusi ei ole realiseeritud.

Üldplaneeringust tulenevat munitsipaalmaade taotluste ettepanekud (5 külaplatsi), mis on tänaseks taotletud munitsipaalomandisse.

### 2.2.1 Seos teiste strateegiliste arengudokumentidega

**Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+** (kehtestatud 28.12.2016) muudeti varasemalt kehtestatud planeeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud 2003.a) sätestatud:

- roheline võrgustiku kasutustingimusi: Kuna eelmine teemaplaneering on kehtestatud 2003.a, mil reguleerimine oli arengusurve perioodile kohaselt range, siis nüüdseks on olud muutunud ja kasutamistingimuste ülevaatamine on otstarbekas;
- roheline võrgustiku piire: Rohelise võrgustiku piire on täpsustatud valdade ja linnade üldplaneeringute raames, kuid kohati on tehtud parandused metodoloogiliselt põhjendamata. Käesolevas maakonnaplaneeringu lahenduses on toodud uuesti läbiantalüüsitud rohevõrgustiku piirid.

- väärtuslike maastike kasutustingimusi: Kuna eelmine teemaplaneering on kehtestatud 2003.a, mil reguleerimine oli arengusurve perioodile kohaselt range, siis nüüdseks on olud muutunud ja kasutamistingimuste ülevaatamine on otstarbekas.

Kuivõrd maakonnaplaneeringuga on muudetud roheline võrgustiku piire ja nende kasutustingimusi ning väärtuslike maastike kasutustingimusi, siis on vajalik Kohtla valla üldplaneering viia sellega kooskõlla.

**Kohtla valla arengukava 2014-2024** (kinnitatud Kohtla Vallavolikogu 08.10.2014 määrusega nr 14) kohaselt on Kohtla valla kandvateks väärtusteks:

- Loodus- ja elukeskkond – vald väärtustab puhast ja kasutuses olevat mereranda, metsaalasid ning looduskaitsealasid. Elukeskkond on atraktiivne nii praegustele elanikele kui ka uutele elanikele.
- Inimene – vald väärtustab inimest, kohalikku elanikku, valla külalist ning uusasukat tagades tema mugava elu-olu vallas.
- Kultuuripärand – vald väärtustab kultuuripärandit, säilinud ajaloo- ja arhitektuuriobjekte ning kasutab neid ära oluliste valla vaimukliima kujundajatena

**Kohtla valla missiooniks** on tagada valla elanikele atraktiivne loodus- ja elukeskkond, võimalused elada aktiivset töö-, vaimu-, vabaaja- ja pereelu. Vald toetab oma tegevusega ühtse kogukonna kujunemist.

**Kohtla valla visioon** - 2024 aastaks iseloomustab Kohtla valda tõhusalt toimiv ühistranspordivõrgustik, väikeettevõtjate poolt osutatavate teenuste rohkus ja lastehoiu võimaluste olemasolu. Tihe ja otstarbekas kergliiklusteede võrgustik, mis võimaldab valla elanikel liikuda valla erinevate osade ja piirkondlike keskuste vahel. Valla avatus merele on leidnud aktiivset kasutamist elanike, puhkajate ja kalurite poolt.

Valla teede ja liikluskorralduse arengus on olulisemaks kergliiklustee rajamine Järve küla - Kukruse - Kohtla-Järve kergliiklusteeni, Järve küla puhkeala teedevõrgu rajamine.

Kultuur ja vaba aja arendamisel on eesmärgiks Saka küla multifunktsionaalne spordiväljaku rajamine, Järve küla puhkeala väljaarendamine, külaplatside rajamine (Ontika, Vitsiku, Peeri, Valaste).

Turismi arendamisel on eesmärgiks Valaste vaateplatvormi likvideerimine, trepistiku ja matkaraja ehitus, Valaste joa silla kapitaalremont, Saka paekalda maaüksuse arendamine.

Lisaks on valla jaoks olulised investeeringuideed, mis omavad selget valla piire ületavat mõju. Need investeeringud realiseeritakse juhul kui saavutatakse kokkulepe teiste omavalitsustega ning leitakse nende investeeringute eelarveväline katteallikas ja/või võimalused vallapoolse osaluse katteks.

- Kergliiklusteede rajamine piki rannikut koostöös Maanteeametiga
- Munitsipaalalamispinna rajamine – väikeeramud suunatud spetsialistidele (nt Põlevkivisektoris)
- Kukruse mõisakeskuse väljaarendamine
- Saka rannaala väljaarendamine (WC, parklad, karavanikohad), sh endine raketibaas
- Sakal paatide vettelaskmiskoha rajamine
- Sotsiaalelamu rajamine koostöös naaberomavalitsustega

Kohtla vald on tugev omavalitsusüksus Ida-Viru maakonnas ning erineb selle poolest, et Kohtla vallas on Eesti turismiturunduse märgiks valitud pankranniku kõrgeim osa, samuti puuduvad vallas oma haridusasutused. Valla tulevikuväljavaated on üldiselt positiivsed ning

vald omab ka majanduslikku jätkusuutlikkust. Oluline on valla arendustegevustes soodustada väikeettevõtluse ning kodanikuühiskonna arengut vallas ühelt poolt ning looduskeskkonda ning sellest tulenevaid võimalusi teiselt poolt. Valla oluliseks tegevusvaldkonnaks on elukeskkonna parendamine, mis võimaldab olla atraktiivne ka uutele elanikele. Kohtla valla üldplaneeringu koosõla arengukavaga on hea.

### 2.3 Kohtla-Nõmme valla üldplaneering

Kohtla-Nõmme üldplaneering on kehtestatud endise Kohtla-Nõmme Vallavolikogu 11.10.2002 määrusega nr 19. Kohtla-Nõmme valla üldplaneeringut on hilisemalt muudetud endise Kohtla-Nõmme Vallavolikogu 07.09.2010 määrusega nr 11, mille kohaselt viidi üldplaneeringusse sisse 2010.a kehtestatud maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Ojamaa kaevanduse konveieri asukoha trass”. Nimetatud maakonna teemaplaneering on realiseeritud, teemaplaneeringu alusel on rajatud Ojamaa kaevandamise konveierlint.

Kohtla valla üldplaneering on koostatud aastatel 2001-2002, st sisuliselt esimese 1995.a ehitus- ja planeerimisseaduse alusel. Kohtla-Nõmme valla üldplaneeringu ülesanne on kavandada valla territoriaal-majandusliku arengu põhisuunad ja määratleda arengutingimused, määrata detailplaneeringut vajavad alad ja kavandada loodusressursside säilimine ja kasutamine, määrata tehnilise infrastruktuuri rajatiste asukohad, selgitada piirangud maakasutusele arvestades valla territooriumil kujunenud olukorda, kaitstavaid loodusobjekte, kultuurimälestisi, väärtuslikke alasid, looduskooslusi jm.

Planeeringus on kajastatud ülevaade valla territooriumist (rahvastik, tööhõive, puhke- ja turismimajandus, tehniline infrastruktuur, keskkonna seisund), loetletud piirangud maakasutusele ja tingimused eriobjektide osas ning teostatud maa-alade funktsionaalne tsoneerimine.

Väikeelamualade puhul on määratletud, et aedlinnaalik hoonestusliik jääb domineerima ka tulevikus ning üldplaneeringuga on antud võimalus põhiliselt olemasolevate kvartalite tihendamiseks uute kruntidega. Korterealamumaad ei ole planeeritud.

Maa-alad uute ärihoonete ehitamiseks on planeeritud alevi keskosas, idaosas olevate aiandusühistute vahetusse lähedusse ja lääneosas praegu oleva tootmismaa muutmist spordi- ja puhkekeskuseks.

Uute ühiskondlike hoonete ehitamist ei ole ette nähtud.

Olevate tootmismaa-alade piires on võimalus tootmise laiendamiseks või rekonstrueerimiseks, on piisavalt ruumi uue ettevõtluse arendamiseks.

Üldplaneeringu kohaselt vajavad detailplaneeringut eelkõige:

- alevi keskosas äri- ja elutsoon ning läänes äritsoon (praegune tootmismaa);
- alevi kesk- ja idaosas oleva elutsooni loogiline täiendus;
- alevi keskosas endise mõisapargi territoorium ja idaosas perspektiivne ärimaa.

Üldplaneeringus on märgitud, et arvestades piirkonna asustuse arengu ajalugu peaks Kohtla-Nõmme vald haldusüksusena säiluma.

Valla arengu üheks prioriteediks kujuneb üldplaneeringu kohaselt sport, turismi- ja puhkemajandus.

Perspektiivsed tootmistsoonid on ette nähtud Kohtla kaevanduse sulgemise järgselt endise õlitehase, Kohtla kaevanduse tootmistsooni ja hoonete baasil jne.

Tehnilise infrastruktuuri arengu osas on üldplaneeringuga ette nähtud:

- ehitada ühendusteed Kohtla-Nõmme ja ümbritsevate valdade ja asulate vahel (Tallinn-Narva põhimaantee ja Kohtla-Nõmme ühendustee lõpetamine, võimaliku raudteeülesõidu optimaalse variandi valik ja väljaehitamine, Kohtla-Nõmme - Püssi -

Kiviõli ühendustee, Kohtla-Nõmme - Aidu karjääri ühendustee korrastamine silmas pidades ka turismitrassi arendamise perspektiive);

- raudteeliikluse taasavamine;
- heakorrastada olevad turismiobjektid ja puhke- ning spordirajatised rekonstrueerida Kohtla-Nõmme suusarajad maakondlike ja üleriigiliste võistluste läbiviimise nõuetele vastavaks;
- rajada uusi turismi- ja spordikomplekse - mäesuusatrassid endise tootmistsooni aherainepuistangute alal, kaevandusmuuseum endise Kohtla kaevanduse hoonete, kaevanduse maa-aluse osa ja Aidu ning Kohtla karjääride baasil.

Kohtla kaevandus eksisteeris kuni 2001.aastani, praeguseks on sinna rajatud Kohtla kaevanduspark-muuseum.

Üldplaneeringuga on vajalikuks peetud Kohtla jõe (koos Purtse jõega) ja nende valgalale on algatada keskkonnamõju hindamise projekt (valdade vaheline, maakonna).

2014.aastal on teostatud Kohtla-Nõmme valla haldusterritooriumil kehtiva üldplaneeringu ülevaatamine (kinnitatud endise Kohtla-Nõmme Vallavolikogu 17.04.2014 otsusega nr 10), millega loeti üldplaneering ülevaadatuks ja jätkata üldplaneeringu elluviimiseks vajalikke tegevusi tulenevalt üldplaneeringus sätestatust.

### 2.3.1 Seos teiste strateegiliste arengudokumentidega

**Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+** (kehtestatud 28.12.2016) muudeti varasemalt kehtestatud planeeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“ (kehtestatud 2003.a) sätestatud:

- Rohelise võrgustiku kasutustingimusi: Kuna eelmine teemaplaneering on kehtestatud 2003.a, mil reguleerimine oli arengusurve perioodile kohaselt range, siis nüüdseks on olud muutunud ja kasutamistingimuste ülevaatamine on otstarbekas;
- Rohelise võrgustiku piire: Rohelise võrgustiku piire on täpsustatud valdade ja linnade üldplaneeringute raames, kuid kohati on tehtud parandused metodoloogiliselt põhjendamata. Käesolevas maakonnaplaneeringu lahenduses on toodud uuesti läbianaalüüsitud rohevõrgustiku piirid.
- Väärtuslike maastike kasutustingimusi: Kuna eelmine teemaplaneering on kehtestatud 2003.a, mil reguleerimine oli arengusurve perioodile kohaselt range, siis nüüdseks on olud muutunud ja kasutamistingimuste ülevaatamine on otstarbekas.

Kohtla-Nõmme läänepoolne osa jääb maakonnaplaneeringu järgi väärtuslike maastike alale, mida üldplaneeringus ei ole arvestatud ega märgitud. Seetõttu on vajalik Kohtla-Nõmme valla üldplaneeringut selles osas muuta.

Varasemalt kehtestatud maakonna teemaplaneeringuga „Ida-Virumaa tehniline infrastruktuur“ (kehtestatud 2013.a), mis tänaseks on Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ osa, oli kavandatud Kohtla-Nõmme valla territooriumile Tallinn-Narva maantee ja Kohtla-Nõmme vahelisele alale orienteeruv trassikoridor, mida üldplaneeringusse sisse ei ole viidud. Seega vajab üldplaneering selles osas muutmist.

Kokkuvõtvalt võib märkida, et Kohtla-Nõmme üldplaneering ei arvesta Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ olulistes arengutes.

**Kohtla-Nõmme arengukava 2014-2020** (kinnitatud Kohtla-Nõmme Vallavolikogu 30.09.2014 määrusega nr 8) kohaselt on *valla missioon asumi püsijäämine, et monofunktsionaalsest asumist kujuneks välja meeldiva elukeskkonnaga rahulik ja*

**turvaline aedlinnak.** Samuti väärtustades meie esivanemate rasket tööd allmaakaevanduses tuleb endise Kohtla Kaevanduse baasil moodustatud Kohtla Kaevanduspargist kujundada omamoodi kaevandamise ajaloo sümbol, nii Kohtla-Nõmmelt, kui ka Ida-Virumaalt pärit kaevuritele. Selline omanäoline objekt suurendab valla tuntust, parandab mainet ning suurendab ettevõtlusaktiivsust ning muudab Kohtla-Nõmme atraktiivseks vaba aja keskuseks. Tagamaks Kohtla-Nõmme valla edukat ja stabiilset arengut on valla prioriteetideks muuhulgas arenenud infrastruktuuriga ja turvaline elu- ning looduskeskkond, mitmekülgsed vabaaja veetmise võimalused, aktiivne turismi- ja ettevõtlusvõrgustik.

Arengukava strateegilised eesmärgid teede, tänavate, transpordi ja tänavavalgustuse osas:

- asumitevaheliste teede väljaarendamisele – näiteks Kuusiku tn, Metsa tn ja Kaasiku ja Raudtee tänavate vaheline ühendus.
- kergliiklusteede väljaarendamisele – ühendused valla keskuse, teiste asumite ning tähtsate infrastruktuuri sõlmpunktide vahel nagu raudteejaam, kaevandusmuuseum; Kaasiku tn kuni Raudtee tänavani; Kuusiku tn väljapääsuga Juurdeveo tänavale.
- parandada väljapääsu vallast lääne suunal – Kohtla-Nõmme – Maidla vahelise ühendustee avamine seoses Aidu karjääri sulgemisega (tee on praeguseks avatud kasutamiseks).

Arengukava kohaselt tuleks elu- ja looduskeskkonna arendamisel alustada uue valla üldplaneeringu koostamist.

Sotsiaalse keskkonna ja tervishoiu areng näeb ette hooldekodu rajamist.

Kehtiv Kohtla-Nõmme valla üldplaneering aastast 2000 on moraalselt vananenud. Üldplaneeringu kooskõla valla arengukavaga on oluliste puudustega. Arengukava kohaselt tuleb uue üldplaneeringu koostamisel keskenduda tõsiselt kergliiklusteede küsimusele ning määratleda täpselt alad, kuhu planeerida laste mänguväljakud, pargid, puhkealad jms.

### 3. ÜLEVAADE KEHTIVATEST DETAILPLANEERINGUTEST, NENDE VASTAVUS ÜLDPLANEERINGUTELE, ETTEPANEKUD NENDE KEHTETUKS TUNNISTAMISEKS

Käesoleva üldplaneeringute ülevaatamise käigus antakse ülevaade kõikidest kehtivatest detailplaneeringutest, sh kõikidest viimaste üldplaneeringute kehtivuse ajal kehtestatud detailplaneeringutest ja algatatud detailplaneeringutest.

#### 3.1 Ülevaade detailplaneeringutest, nende realiseerimisest ja vastavusest üldplaneeringutele

Detailplaneeringu nimetus	Kehtestamise või algatamise õigusakt	ÜP muudatus	Eesmärk ja realiseerimise tulemus
<b>ENDINE TOILA VALD (üldplaneering kehtestatud 28.10.2005)</b>			
<b>Kehtiva üldplaneeringu ajal kehtestatud detailplaneeringud, mis on kehtivad</b>			
Tiigi tn 5 detailplaneering (Voka alevik)	Endise Toila Vallavolikogu 19.08.2015 otsus nr 57	Muudab	Maakasutuse juhtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine olemasoleva hoone ümberehitamiseks korterelamuks. Planeering on osaliselt



			<b>realiseeritud – ehitusteatis esitatud.</b>
Oru tänava ala ja Oru tn 21 krundi detailplaneering	Endise Toila Vallavolikogu 15.11.2006 otsus nr 65	Ei muuda	Täpsustada Oru tn. liikluskorraldus, parklaalad, tehnovõrkude üldskeem ning Oru tn 21 krundijaotus koos bussijaama hoonestusala ja arhitektuursete tingimuste määramisega. Planeering <b>on realiseeritud.</b>
Pargi 20 kinnistu detailplaneering (Voka alevik)	Endise Toila Vallavolikogu 17.05.2006 otsus nr 47	Ei muuda	Määrata krundile ehitusõigus, piiritleda hoonestusala, määrata tänavate maa-alad ja liikluskorraldus. Planeering <b>on realiseeritud.</b>
Metsapargi detailplaneering (Voka alevik)	Kehtestatud endise Toila Vallavolikogu 20.06.2007 otsusega 100	Ei muuda	Elamukruntideks jagamine – 6 krunti. Planeeringut <b>ei ole realiseeritud.</b>
Kivi tänava detailplaneering (Toila alevik)	Kehtestatud Endise Toila Vallavolikogu 20.06.2007 otsusega 101	Ei muuda	Maa-ala jagamine 21ks krundiks, millest 11 on väikeelamumaa krunti, 5 üldmaa krunti, 2 transpordimaa krunti, 2 tootmishoonete maa kruntis ning üks kaitsealune maa krunt. Planeeringut <b>ei ole realiseeritud.</b>
Pae 1 detailplaneering (Toila alevik)	Endise Toila Vallavalitsuse 13.07.2009 korraldus nr 188	Ei muuda	Elamukruntide moodustamine. <b>Osaliselt realiseeritud</b> – kruntideks jagamine tehtud, ehituslubasid väljastatud ei ole.
Ranniku maaüksuse detailplaneering (Voka alevik, Konju küla)	Endise Toila Vallavolikogu 18.03.2009 otsus nr 160	Ei muuda	Elamukruntide moodustamine. Planeeringut <b>ei ole realiseeritud.</b>
Uus tn 18 detailplaneering (Toila alevik)	Endise Toila Vallavalitsuse 31.08.2009 korraldus nr 249	Ei muuda	Kinnistu jagamine elamukruntideks ja ehitusõiguse määramine. Koostatud lihtsustatud korras. <b>Osaliselt realiseeritud</b> - krundijaotus teostatud.
Nõlvaku maaüksuse detailplaneering (Toila alevik)	Endise Toila Vallavalitsuse 03.05.2010 korraldus nr 134	Ei muuda	Määrata krundile ehitusõigus elamu ehitamiseks. Koostatud lihtsustatud korras. Planeering <b>on realiseerimisel</b> –

			ehitusluba väljastatud 2010.aastal.
Lepa tn 1 detailplaneering (Toila alevik)	Endise Toila Vallavalitsuse 04.04.2011 korraldus nr 90	Ei muuda	Kinnistu jagamine kaheks elamukrundiks ja ehitusõiguse määramine. Koostatud lihtsustatud korras. <b>Osaliselt realiseeritud</b> – krundijaotus teostatud.
Pühaoru 3a detailplaneeringu (Toila alevik)	Endise Toila Vallavalitsuse 11.04.2011 korraldus nr 105	Ei muuda	Ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks. Koostatud lihtsustatud korras. Planeering <b>on realiseerimisel</b> .
Pikk tn 41 detailplaneering (Toila alevik)	Endise Toila Vallavolikogu 18.04.2012 otsus nr 104	Muudab	Määrata ehitusõigus Toila seltsimaja ehituseks. Planeeringut <b>ei ole realiseeritud</b> .
Mere puiestee 10 detailplaneering (Toila alevik)	Endise Toila Vallavalitsuse 06.08.2012 korraldus nr 217	Ei muuda	Kahe elamukrundi moodustamine ja ehitusõiguse määramine kahepere elamute ehitamiseks – lihtsustatud korras. <b>Osaliselt realiseeritud</b> - krundijaotus tehtud, ehituslubasid väljastatud pole.
Vahtra kinnistu detailplaneering (Vaivina küla)	Endise Toila Vallavalitsuse 27.10.2014 korraldus nr 211	Ei muuda	Kinnistu jagamine kaheks eraldiseisvaks kinnistuks, hoonestusalade määramine. <b>Osaliselt realiseeritud</b> - teostatud on kruntideks jagamine, ehitulubasid väljastatud pole.
Ranna tn 12 detailplaneering (Toila alevik)	Endise Toila Vallavalitsuse 27.10.2014 korraldus nr 210	Ei muuda	Ehitusõiguse määramine, uute hoonestusalade paiknemine. Planeeringut <b>ei ole realiseeritud</b> .
Toila SPA puhkekeskuse detailplaneering (Toila alevik)	Endise Toila Vallavalitsuse 17.03.2016 korraldus nr 45	Ei muuda	Puhkeküla rajamine, maa sihtotstarvete muutmine, uute katastriüksuste moodustamine, hoonestusalade määramine. Planeeringut on <b>osaliselt realiseeritud</b> .
Viljamaa ja Viljatalu maaüksuste detailplaneering (Altküla küla)	Endise Toila Vallavolikogu 30.11.2016 otsus nr 91	Muudab	Elamukruntideks jagamine (7 krunti). Planeeringut <b>ei ole realiseeritud</b> .
Jõe tn 7 ja 7a detailplaneering (Toila alevik)	Endise Toila Vallavalitsuse 06.02.2018	Ei muuda	Ehitusõiguse määramine puhkeküla hoonekompleksi rajamiseks. Planeeringut <b>ei ole</b>

	korraldus nr 36		<b>realiseeritud.</b>
Jõe tn 12 kinnistu detailplaneering (Toila alevik)	Endise Toila Vallavalitsuse 01.11.2016 korraldus nr 189	Ei muuda	Ehitusõiguse määramine, uute hoonestusalade määramine tootmise laiendamiseks.
<b>Enne viimase üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringud, mis on kehtivad</b>			
Oru 17 kinnistu detailplaneering (Toila alevik)	Otsus nr 000		
Otsa kinnistu detailplaneering	Endise Toila Vallavolikogu 9.08.2004 otsus nr 102		
Kivi tn detailplaneering (Toila alevik)	Algatamine 21.09.2005 otsus nr 143		Maa-ala jagamine 21ks krundiks, millest 11 on väikeelamumaa krunti, 5 üldmaa krunti, 2 transpordimaa krunti, 2 tootmishoonete maa krunti ning üks kaitsealune maa krunt. Planeeringut <b>ei ole realiseeritud.</b>
<b>Kehtiva üldplaneeringu ajal algatatud detailplaneeringud</b>			
Lossiplatsi tn 6 detailplaneering (Pühajõe küla)	Algatatud Toila Vallavalitsuse 19.09.2017 korraldusega nr 145	Muudab	Maakasutuse sihtotstarbe määramine elamumaaks – <b>menetluses.</b>
Kaldaaluse detailplaneering (Pühajõe küla, Toila alevik)	Algatatud 17.10.2007	Ei muuda	Maa-alale uue katastriüksuse moodustamine, maa sihtotsatarbe muutmine tootmishoonetemaaks (sadam koos infrastruktuuri ja kaldakindlustusega), ehitusõiguse, hoonestusala, liiklusekorralduse määramine. <b>Menetluses.</b>
Pikk 77a detailplaneering (Toila alevik)	Algatatud endise Toila Vallavalitsuse 29.03.2010 korraldusega nr 90	Ei muuda	Krundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kõrvalhoone ehitamiseks. Lihtsustatud korras.
<b>ENDINE KOHTLA VALD (üldplaneering kehtestatud 28.09.2012)</b>			
<b>Kehtiva üldplaneeringu ajal kehtestatud detailplaneeringud, mis on kehtivad</b>			
Eero kinnistu detailplaneering (Ontika)	Endise Kohtla Vallavolikogu	Muudab	Puhkemaja rajamine, sihtotstarbe muutmine. Planeeringut <b>ei ole</b>

küla)	29.05.2013 otsus nr 110		<b>realiseeritud.</b>
Pingi maaüksuse detailplaneering (Ontika küla)	Endise Kohtla Vallavolikogu 27.09.2017 otsus nr 128	Muudab	Sihtotstarbe muutmine ärimaaks ja elamumaaks, Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeringut <b>ei ole realiseeritud.</b>
<b>Enne viimase üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringud, mis on kehtivad</b>			
Saare maaüksuse detailplaneering (Järve küla)	Endise Kohtla Vallavolikogu 22.05.2003 otsus nr 25	Ei muuda	
Sireli, Veski, Veski 2 detailplaneering (Kabelimetsa küla)	Endise Kohtla Vallavolikogu 12.02.2007 otsus nr 54	Ei muuda	Planeering <b>on suures osas realiseeritud.</b>
Uuesilla maaüksuse detailplaneering (Ontika ja Valaste küla)	Endise Kohtla Vallavolikogu 11.03.2010 otsus nr 21	Muudab	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuste krundijaotuse teostamine, kruntide sihtotstarbe muutmine, kruntide hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine elamute püstitamiseks. Detailplaneering näeb ette katastriüksuste jagamise 45-ks krundiks.
Uuesilla ja Mäepõllu kinnistu detailplaneering (Valaste küla)	Endise Kohtla Vallavolikogu 05.05.2011 otsus nr 59	Muudab	Käesolev detailplaneering näeb ette olemasolevate kinnistute kruntideks jagamist 23 krundiks ja kinnistute sihtotstarvete muutmist.
Kalda kinnistu detailplaneering (Valaste küla)	Endise Kohtla Vallavolikogu 25.08.2011 otsus nr 71	Muudab	Kinnistu jagamine elamukruntideks (61 elamukrunti) ja maa sihtotstarbe muutmine. Planeeringut <b>ei ole realiseeritud.</b>
Veski kinnistu detailplaneering (Järve küla)	Endise Kohtla Vallavolikogu 14.03.2012 otsus nr 86	Muudab	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale maa-alale ehitusõiguse andmine autode hooldekeskusehoone ehitamiseks, Veski kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse (juurdepääsude, parkimise, jalakäijate ja jalgrattateede) ning tehnovõrkude asukoha määramine. Planeeringut <b>ei ole realiseeritud.</b>

<b>Kehtiva üldplaneeringu ajal algatatud detailplaneeringud</b>			
Tarumipesa maaüksuse detailplaneering (Roodu küla)	Algatatud endise Kohtla Vallavolikogu 04.05.2016 otsusega nr 92	Muudab	Sihtotstarbe muutmine ärimaaks ning ehitusõiguse määramine spordikeskuse kompleksi rajamiseks – <b>menetluses</b> , 2015 ehitatud välja elektriliitumine.
<b>ENDINE KOHTLA-NÕMME VALD (üldplaneering kehtestatud 11.10.2002)</b>			
<b>Kehtiva üldplaneeringu ajal kehtestatud detailplaneeringud, mis on kehtivad</b>			
Põllu maaüksuse detailplaneering (Kohtla-Nõmme alev)	Endise Kohtla-Nõmme Vallavalitsuse 24.09.2007 korraldus nr 00	Ei muuda	Maatükile krundijaotusplaani koostamine; uute kruntide hoonestustingimuste, uute rajatiste ehitustingimuste määramine ja ehitusõiguse seadmine; juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine. <b>Asutud realiseerima</b> - tehtud riigireservmaa piiriettepanekud.
Kohtla Jaama lastepark detailplaneering	Endise Kohtla-Nõmme Vallavolikogu 27.11.2012 otsus nr 00	Muudab	Kujundada pargi- ja puhkeala ning laste mänguväljakute ala – <b>Osaliselt realiseeritud</b> - krundi nurka rajatud mänguväljak.
Tähe tn 23 maaüksuse ja lähiala detailplaneering (Kohtla-Nõmme alev)	Endise Kohtla-Nõmme Vallavolikogu 06.05.2014 otsus nr 13	Muudab	Maaüksuse jagamine kaheks elamukrundiks (maa sihtotstarbe muutmine) ning tekkivatele pereelamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse määramine. <b>Osaliselt realiseeritud</b> - kruntideks jagamine tehtud, kruntidele antud ehitusload elamute ehitamiseks.
Klubi tn 10 detailplaneering (Kohtla-Nõmme alev)	Endise Kohtla-Nõmme Vallavolikogu 25.02.2016 otsus nr 5	Ei muuda	Ehitusõigus määramine kahe uue tootmishoone ehitamiseks. Ehitatavate hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast 12 m. <b>Ei ole realiseeritud.</b>

### 3.2 Kokkuvõtte kehtestatud detailplaneeringutest

Endise Toila valla territooriumil on üldplaneeringu kehtestamisest tänaseni kehtestatud kokku 19 detailplaneeringut, millest 3 on üldplaneeringut muutvad. Kehtestatud detailplaneeringutest on realiseeritud või realiseerimisel 11 detailplaneeringut (sh 1 üldplaneeringut muutev detailplaneering). Algatatud detailplaneeringuid vastaval ajavahemikul on kokku 3, millest 1

on üldplaneeringut muutev. Enne viimase üldplaneeringu kehtestamist on veel lisaks kehtestatud 3 detailplaneeringut, mis on endiselt kehtivad.

Endise Kohtla valla territooriumil on üldplaneeringu kehtestamisest tänaseni kehtestatud kokku 2 detailplaneeringut – mõlemad on üldplaneeringut muutvad. Kehtestatud detailplaneeringuid realiseeritud ei ole. Vastaval ajavahemikul on algatatud 1 üldplaneeringut muutev detailplaneering, mida ei ole kehtestatud. Enne viimase üldplaneeringu kehtestamist on veel lisaks kehtestatud 6 detailplaneeringut (nendest 4 üldplaneeringut muutvat), mis on endiselt kehtivad.

Endise Kohtla-Nõmme valla territooriumil on üldplaneeringu kehtestamisest tänaseni kehtestatud kokku 4 detailplaneeringut, millest 2 on üldplaneeringut muutvad. Kehtestatud detailplaneeringutest 3 on realiseeritud või realiseerimisel (sh 2 üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut). Algatatud detailplaneeringuid, mida ei ole kehtestatud, vastaval ajavahemikul ei ole. Enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringuid ei ole.

Kokkuvõttes on praegusel Toila valla territooriumil üldplaneeringute kehtestamisest alates kehtestatud kokku 25 detailplaneeringut, millest 7 on üldplaneeringuid muutvad. Kehtestatud detailplaneeringutest on kogu valla territooriumil osaliselt või täielikult realiseeritud 14, millest 3 on üldplaneeringut muutvad. Lisaks kehtib veel endiselt 9 detailplaneeringut, mis on kehtestatud enne viimaste üldplaneeringute kehtestamist. Viimaste üldplaneeringute kehtestamisest kuni tänaseni on algatatud kokku 4 detailplaneeringut, millest 2 on üldplaneeringut muutvad.

### **3.3 Ettepanekud detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks**

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõikele 1 võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
- 2) planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Kehtestatud detailplaneeringute puhul, mille kehtestamisest on möödunud vähemalt 5 aastat ja mida ei ole asutud realiseerima, tuleb välja selgitada detailplaneeringu realiseerimist takistavad põhjused ning nimetatud põhjuste puudumisel ja/või planeeringu elluviimise loobumisel kinnistu omaniku või omavalitsuse poolt tunnistada vastavad detailplaneeringud kehtetuks.

EhSRS § 1 lõike 4 kohaselt enne 01.07.2015 algatatud detailplaneeringu menetlus viiakse lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks.

Käesolevaga tehakse ettepanek tunnistada kehtetuks kõik algatatud detailplaneeringud, mis on algatatud enne 01.07.2015 ning mida tegelikult ei olegi asutud koostama.

Samuti tehakse käesolevalt ettepanek kaaluda enne 01.07.2015 algatatud planeeringute kehtetuks tunnistamist, mille menetlust pole 01.juuliks 2018 lõpule viidud. Selleks tuleb esmalt välja selgitada detaiplaneeringu algatamisest huvitatud isiku seisukoht ja tahe planeeringu kehtestamiseks. Huvitatud isiku tegevusetuse või huvi puudusel, tuleb pooleliolevate planeeringute menetlus lõpetada.

EhSRS § 1 lõike 5 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja enne 01.07.2015 algatatud detailplaneeringu menetluse lõpetada, kui planeerimisseaduse kohaselt puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Käesolevaga tehakse ettepanek enne 01.07.2015 algatatud detailplaneeringute menetlus lõpetada nende planeeringute puhul, mille osas PlanS kohaselt ja üldplaneeringust tulenevalt puudub täna detailplaneeringu koostamise kohustus.

#### **4. PLANEERINGU VASTAVUS KEHTIVA PLANEERIMISSEADUSE EESMÄRGILE, PLANEERINGUTEST JA ÕIGUSAKTIDEST TULENEVATE MUUDATUSTE PLANEERINGUSSE TEGEMISE VAJADUS, PLANEERINGU EDASISE ELLUVIIMISE VÕIMALUSED, MUUD PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA SEOTUD OLULISED KÜSIMUSED**

##### **4.1 Toila valla üldplaneering**

Üldplaneering sisaldab viiteid kehtetutele õigusaktidele ning üldplaneeringust tulenevad piirangud on osaliselt täna kehtivast seadusandlusesest rangemad.

Toila valla üldplaneering on kehtestatud 2005.a kehtinud planeerimisseaduse (avaldamismärge RT I 2002, 99, 579) alusel. Üldplaneeringu ülesandeid oli siis sätestatud 17 (vrd praegu kehtivas PlanS 31). Kuivõrd alates 01.07.2015 hakkas kehtima täiesti uus planeerimisseadus (mida tänaseks on juba omakorda muudetud), siis on üldplaneeringu ülevaatamisel tuvastatud, et puudulikult või üldse on Toila valla üldplaneeringus kajastamata järgmised olulised lahendamist vajavad ülesanded:

- planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine;
- detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine ning alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist;
- looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine;
- väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste täpsustamine
- asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleoahu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine;
- müra normtasemete kategooriate määramine;
- maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- üldplaneeringu ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine;
- sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine ja/või täpsustamine;
- kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine;
- ranna ja kalda ehituskeelu vööndi suurendamine ja vähendamine;
- kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;

- avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine;
- korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal ja kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul.

Seega vajab üldplaneering kindlasti täiendamist puuduolevate ülesannete lahendamiseks.

Muutunud asjaõigusseadusega on täpsustatud tehnovõrke ja vajalikke teid puudutav regulatsioon ja avaliku veekogu kaldaid puudutav regulatsioon. Tehnovõrkude vajalikud trassikoridorid vajaksid täpsustamist, sest trassikoridoride piirangud pärsivad valla arenguvõimalusi. Üldplaneering vajab sellekohaselt täiendamist/muutmist.

Looduskaitseaduses on muutunud looduskaitse objektide kaitse regulatsioon (sh täpsustatud ja muudetud on kaitse alla võtmise korda, püsielupaikade loetelu, kaitsealade üldiseid kitsendusi, kaitstava looduskaitse objektiga kinnisasja omandamist, ranna- ja kalda piirangu- ja kaitsevööndeid, juurdepääsu võimaluste tagamist kallasrajale, lisatud on elupaiga tegevuskava, jms). Lisaks on ehituskeeluvööndite vähendamine ja suurendamine pandud üldplaneeringu ülesandeks. Üldplaneeringut tuleks vastavalt täiendada.

Teeseadus on tunnistanud kehtetuks (alates 01.07.2015), teede regulatsiooni sätted on üle viidud teiste seaduste regulatsiooni (sh suures osas ehitusseadustikku). Maanteede kaitsevööndid üldplaneeringus ebamõistlikud, need vajaks kindlasti muutmist/täpsustamist, sest piirangute vähendamine soodustaks valla ruumilist arengut.

Endise Toila valla üldplaneeringu elluviimiseks oleks vajalik koostada mitmeid teemaplaneeringuid (haljasalade, kergliiklusvõrgustiku, miljöövärtuslike alade kohta). Otstarbekam oleks aga vajalikud teemaplaneeringud lahendada uue üldplaneeringu koosseisus või siis tervet valda hõlmavate teemaplaneeringutena.

Maakonnaplaneeringuga on määratud linnalise asustusega alad Jõhvi-Voka piirkonnas, mille osas on seatud ruumilise arengu põhimõtted, mille osas vajab üldplaneering täpsustamist. Kuivõrd maakonnaplaneeringuga on muudetud ka roheline võrgustiku piire ja nende kasutustingimusi ning väärtuslike maastike kasutustingimusi, siis on vajalik Toila valla üldplaneering viia sellega kooskõlla.

#### **4.2 Kohtla valla üldplaneering**

Kohtla valla üldplaneering on kehtestatud 2012.a kehtinud planeerimisseaduse (avaldamismärge RT I, 30.12.2011, 23) alusel. Üldplaneeringu ülesandeid oli siis sätestatud 17 (vrd praegu kehtivas PlanS 31). Alates 01.07.2015 hakkas kehtima täiesti uus planeerimisseadus, mida on tänaseks päevaks omakorda muudetud, siis on üldplaneeringu ülevaatamisel tuvastatud, et puudulikult või üldse on Kohtla valla üldplaneeringus kajastamata järgmised olulised lahendamist vajavad ülesanded:

- planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu ja haljastusnõuete määramine;
- alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist;
- looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine;
- väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste täpsustamine;



- asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohtu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine;
- müra normtasemetega kategooriate määramine;
- üldplaneeringu ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine;
- sanitaarkaitsealaga veehaarete asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine ja/või täpsustamine;
- maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine ja/või täpsustamine;
- kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine;
- ranna ja kalda ehituskeelu vööndi suurendamine ja vähendamine;
- kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
- avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukohta määramine.

Kohtla valla üldplaneeringus on teede osas kohaldatud toona kehtinud teeseadust, mis täna enam ei kehti. Seetõttu võivad teede kaitsevööndidest tulenevad piirangud olla arengut pärssiva mõjuga. Teeseadus on tunnustatud kehtetuks (alates 01.07.2015), teede regulatsiooni sätted on üle viidud teiste seaduste regulatsiooni (sh suures osas ehitusseadustikku) ning muutunud on planeerimisseadus ja ehitusseadustik. Üldplaneering tuleks viia kooskõlla kehtiva seadusandlusega ja vastavalt täiendada.

Kuigi Kohtla üldplaneering on oma ülesehituselt ja sisult kolmest kehtivast üldplaneeringust kõige rohkem kooskõlas tänase planeerimisseadusega (koostatud kõige hiljem), on kolme valla ühinemisest tingituna mõistlik üldplaneeringuga kavandatud arengud viia kokku endiste Toila ja Kohtla-Nõmme valdade arengutega, mida on otstarbeks teha uue ühise kolme endist valda hõlmava üldplaneeringu kaudu.

Lisaks on ka maakonnaplaneeringuga muudetud roheline võrgustiku piire ja nende kasutustingimusi ning väärtuslike maastike kasutustingimusi, mistõttu on vajalik Kohtla valla üldplaneering viia sellega kooskõlla.

### 4.3 Kohtla-Nõmme valla üldplaneering

Kohtla-Nõmme valla üldplaneeringus sätestatud arengud on seotud eelkõige Ida-Virumaa väikseima, Kohtla-Nõmme valla säilimisega eraldiseisva haldusüksusena.

Kohtla-Nõmme üldplaneering on kehtestatud 2002.aastal esimese planeerimis- ja ehitusseaduse (RT I 1995, 59, 1006) alusel, mil üldplaneeringu ülesandeid oli praeguse 31 asemel üksnes 14. Alates 01.07.2015 hakkas kehtima täiesti uus planeerimisseadus, mida on tänaseks veel omakorda täiendatud ja muudetud. Seetõttu on üldplaneeringus sootuks kajastamata või oluliste puudustega kajastatud tänasest planeerimisseadusest (avaldamismärge RT I, 29.06.2018, 38) tulenevad eelkõige järgmised ülesanded:

- planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine ja krundi minimaalsuuruse määramine;

- detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine ning alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist;
- maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine;
- väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
- asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuise eest või tuleohtu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine;
- müra normtasemete kategooriate määramine;
- maaparandussüsteemide asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- üldplaneeringu ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine;
- sanitaarkaitsealaga veehaarete asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine;
- miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
- kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine;
- ranna ja kalda ehituskeelu vööndi suurendamine ja vähendamine;
- kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
- avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukohta määramine;
- korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal ja kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul.

Tänasel päeval võib märkida, et Kohtla-Nõmme valla üldplaneering on moraalselt vananenud, see ei vasta täna kehtiva planeerimiseaduse eesmärkidele, paljud üldplaneeringu kohased arengud on ellu viidud, üldplaneering ei ole kooskõlas valla arengukavaga ega maakonnaplaneeringuga ning ka muu seadusandlus on oluliselt muutunud, mistõttu on edasiseks arenguks hädavajalik koostada uus üldplaneering.

## 5. KOKKUVÕTE

Kolme valla arengusuundade osas on tuvastatavad mitmed ühised nägemused. Oluliseks kõigi kolme valla puhul on peetud turismi- ja puhkemajanduse (sh matkarajad, suusarajad, kergliiklusteed) arendamist, väikeelamuarendust, looduskeskkonna (loodusliku haljastuse) ja maastikumiljöö säilitamist ja haljasalade arendamist, keskkonnasõbraliku ettevõtluse arendamist ja miljööväärtuste säilitamist.

Endiseid valdasid ühendab meri (Kohta ja Toila) ja oluline keskkonnamõju tegur – kaevandused (Kohtla, Kohtla-Nõmme ja Toila).

Üldplaneeringud koostatud erinevatel aegadel (Toila 2005.a, Kohtla 2012.a ja Kohta-Nõmme 2001.a), mistõttu on üldplaneeringud erineva ülesehituse ja sisuga ning vastavad erineva aja seadusandlusele. Seetõttu ei ole üldplaneeringutega kavandatud areng omavahel parimas kooskõlas ja terviklik. PlanS § 3 lõike 1 kohaselt on planeering konkreetse maa-ala (edaspidi planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses

sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Kuigi üldplaneeringut võib koostada ka territooriumi erinevatele osadele või mitme valla või territooriumi kohta (muu hulgas ka maakonna arengustrateegia elluviimiseks) vastavalt PlanS § 74 lg 1, lg 1<sup>1</sup>, ei ole tagatud üldplaneeringute terviklik elluviimine. Siia lisanduvad veel üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud, mis raskendavad samuti üldplaneeringute terviklikku elluviimist.

Üldplaneeringuga määratavad maa-ala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste (sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu, minimaalse krundisuuruse ja haljastusnõuete määramine), detailplaneeringute koostamise alad ja juhud, ühine teedevõrgustik, ehituskeeluvööndite vähendamised/suurendamised, jms peaksid olema üldplaneeringus läbi mõeldud tervikuna, et tagada paremad võimalused valla arenguks.

Ulatuslikum muutunud planeerimisseadus ja planeeringuid mõjutav muu seadusandlus nõuab üldplaneeringute täiendamist vähemal või rohkemal määral. Kuivõrd seadusandlikud muudatused on olnud märkimisväärsed ning kolm omavalitsust on ühinenud, siis on kõige mõistlikum koostada uus ühine üldplaneering.

Lähtuvalt oluliselt muutunud seadusandlusest, kehtestatud uuest maakonnaplaneeringust tulenevate muudatuste tegemise vajadusest ja muudest üldplaneeringute ülevaatamisel tuvastatud probleemidest ning märkimisväärse tähtsusega asjaoludest, nagu muutunud haldusterritoorium ja suurenenud rahvaarv, siis on kolme erineva üldplaneeringu terviklik elluviimine raskendatud.

**Seega on üldplaneeringute ülevaatamise käigus jõutud järeldusele, et kõige mõistlikum on koostada uus valla üldplaneering, millega lahendatakse terviklikult kõik kehtivast planeerimisseadusest tulenevad üldplaneeringu ülesanded ning mis arvestaks muutunud haldusterritooriumi piiridega, suurenenud rahvastiku arvuga ja kogukonna teadlikumate nõudmistega.**

**Uus üldplaneering peaks andma valla elanikele, ettevõtjatele ja teistele huvilistele piisavalt vajalikku mahus asjakohast, arusaadavat ning selgelt piiritletud teavet planeeritava maakasutuse ja ehitustegevuse võimaluste, piirangute seadmise ja nende vajalikkuse ning üldiste arengusuundade kohta, et hoida omavalitsuse ja kodanike vahelist usalduslikku suhet ning tagada valla jätkusuutlik areng.**

**Käesolevaks hetkeks on Toila Vallavolikogu algatanud 23. mai 2018 otsusega nr 37 uue üldplaneeringu koostamise koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega.**