



TOILA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Toila

23. aprill 2025 nr 88

Toila valla üldplaneeringu kehtestamine

Toila valla üldplaneeringu koostamine ja üldplaneeringu keskkonnamõju stateegilise hindamise (KSH) läbiviimine algatati Toila Vallavolikogu 23.05.2018 otsusega nr 37. Üldplaneering hõlmab kogu Toila valla haldusterritooriumit ning selle eesmärgiks on Toila valla territooriumil valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete, kultuuriliste ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine järgnevateks aastateks.

Üldplaneeringu teemadekäsitlus ja struktuur lähtub planeerimisseaduse § 75 lg 1 ülesannetest. Üldplaneeringu kaardimaterjali maakasutuse juhtotstarvete määramisel lähtuti Siseministeeriumi poolt välja töötatud soovituslikest leppemärkidest ning nende praktilisest vajadusest tingitud täiendustest. Planeeringu seletuskiri ja joonised moodustavad ühtse terviku ning neid tuleb käsitleda koos. Üldplaneeringu kaardikihid on vormistatud vastavalt määrusele „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Üldplaneeringu juurde kuulub keskkonnamõju strateegiline hindamine, milles on käsitletud sotsiaalmajanduslikke, kultuurilisi ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid leevendavad meetmed. Kõik keskkonnamõju strateegilises hindamises esitatud leevendavad meetmed on üldplaneeringu koostamisel arvesse võetud ja kirjutatud nõudena sisse vastavasse teemapeatükki. Planeeringuala hõlmab 2017. aasta sügisel liitunud endisi Kohtla-Nõmme, Toila ja Kohtla valda. Ühinemise tulemusena moodustati 21.10.2017 uus omavalitsusüksus Toila vald. Toila valla haldusterritooriumi suurus on 266 km² ning planeeringuala piir ühtib valla piiriga ning on kajastatud planeeringu joonistel.

Üldplaneeringu koostamisel võeti arvesse asjakohaseid õigusakte, Ida-Viru maakonnaplaneeringut 2030+, Ida-Viru maakonna arengustrateegia 2019-2030+, Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringut “E20/T1 Tallinn - Narva trassikoridori täpsustamine Jõhvi - Narva lõigus ja Vodava - Riigiküla (Narva ümbersõit) trassikoridori määramine”, vallas kehtivaid üldplaneeringuid (Kohtla-Nõmme vald, Toila vald, Kohtla vald) ning teisi planeeringuid, samuti strateegiaid, arengukavasid ja teisi arengudokumente. Täiendavalt on lahenduse aluseks hea planeerimistava, üldplaneeringu lähteseisukohad, asutuste ja isikute põhjendatud seisukohad ning üldplaneeringu töögrupi ja kohaliku omavalitsuse kaalutusotsused.

Asustuse suunamiseks eristatakse üldplaneeringus selgelt tiheasustusega alad, maakasutuse juhtotstarbed ja erinevad väärtuslikud alad eesmärgiga eristada asustuse kujunemist. Hajaasustuses on eesmärgiks säilitada hajastruktuur ning tiheasustusaladel tagada olemasolev asustustihedus. Eesmärgiks on suurendada olemasolevate asustatud piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja mitmekesisust ning leida uusi rakendusi kasutusest välja langenud maadele. Üldplaneeringuga ei muudeta maareformiseaduse mõistes käsitletavaid tiheasustusega alasid ning need jäävad kehtima varem kehtinud piirides (Kohtla-Nõmme alevis, Toila alevikus, Voka alevikus ja Järve küla lääneosas).

Üldplaneeringuga on määratud maa-aladele juhtotstarve, mis annab edaspidise maakasutuse põhisuuna. Elamuehituse realiseerumine ühinemiseelsetes üldplaneeringutes määratud mahu ei ole rahvastiku- ega majandusprognoosist tulenevalt realistlik ning seetõttu on üldplaneeringus vähendatud reserveeritud elamumaid. Uute elamualade planeerimisel on lähtutud sellest, et uued kinnistud tekiksid aladele, kus on optimaalsed võimalused teeninduseks ja olemasoleva infrastruktuuriga ühinemiseks. Uued elamualad on kavandatud olemasolevate elamualade lähedusse. Kompaktselt asustatud aladel on lähtutud alade tihendamise, sealjuures olemasolevate elamumaade vahelistele aladele täiendavate elamumaade reserveerimisest. Hajaasustuses asuvaid põllumajandus- ja metsamaid üldjuhul ei hoonestata. Väärtuslikud põllumajandusmaad tuleb hoida põllumajanduslikul eesmärgil kasutuses.

Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisega paralleelselt viidi läbi KSH, mille käigus kirjeldati, analüüsiti ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneva võimalike olulisi keskkonnamõjusid, tehti ettepanekuid soodsaima lahendusvariandi valikuks ning kavandati meetmed strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise ebasoodsa keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks. Mõjuhindamise tulemusena selgus, et kui ruumiotsuste tegemisel ning tegevuste elluviimisel järgitakse üldplaneeringus seatud kokkuleppeid ja reegleid ning KSH aruandes toodud vajalikke keskkonnamõjusid, siis ei too üldplaneeringu kohase maakasutuse rakendamine eeldatavalt kaasa olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid.

Üldplaneeringuga nähakse ette maakonnaplaneeringu joonisele “Tehnilised võrgustikud” kantud “Potentsiaalne tuulepark” eemaldamine Päite ja Vaivina külade piirkonnas, kuna riigikaitse ehitise töövõime sailitamiseks ei saa Kaitseministeerium kooskõlastada selles piirkonnas ühegi elektrituuliku projekteerimistingimuste või ehitusloa eelnõud. Samuti nähakse üldplaneeringus ette maakonnaplaneeringu joonisele “Tehnilised võrgustikud” kantud “Orienteeruv maantee trassikoridor, arendatav maantee” eemaldamine praeguse Kohtla-Uueküla ja Kohtla-Nõmme alevi piirkonnas, kuna maakonnaplaneeringust ei nähtu, miks selline trassikoridor planeeringu kaardile üldse märgitud on, mis on selle eesmärk ning millal ja missuguste vahendite eest see välja ehitatakse. Planeeringu koostamisel ei ole kavandatud tee vajadust märkinud ei Lüganuse vald, Kohtla-Järve linn, Transpordiamet ega ka teised koostöötegiid.

Muus osas Toila valla üldplaneeringu Ida-Viru maakonnaplaneeringusse muudatusettepanekuid ei tee. Küll on maakonnaplaneeringuga seatud üldiseid tingimusi ja põhimõtteid Toila valla kontekstis üksikasjalikumalt käsitletud ning kohalikele vajadustele vastavaks viidud. Peamised teemad, mille osas üldplaneeringu maakonnaplaneeringut täpsustab on rohevõrgustik, asustuse ja keskuste võrgustik ning väärtuslikud põllumajandusmaad.

Toila valla üldplaneeringu ja KSH eelnõu avalik väljapanek toimus 13.07.-14.08.2020. Üldplaneeringu ja KSH materjalidega oli võimalik avaliku väljapaneku ajal tutvuda Toila Vallavalitsuses, Kohtla-Nõmme teenuskeskuses ning valla veebilehel. Avaliku väljapaneku jooksul laekus asutustelt ja isikutelt 13 arvamust, ettepanekut ja märkust üldplaneeringu täiendamiseks. Avaliku väljapaneku tulemuste avalikud arutelud toimusid 16. septembril 2020 Toila Seltsimajas, Saka Rahvamajas ja Kohtla-Nõmme Rahvamajas, kus vaadati üle avaliku väljapaneku ajal laekunud arvamuse, ettepanekud ja märkused. Esitatud seisukohti ja ettepanekuid on kaalutud ning võimalusel on nendega ka arvestatud. Täiendatud üldplaneeringu ja KSH eelnõu avalik väljapanek toimus 16.11.-15.12.2020. Materjalidega oli võimalik avaliku väljapaneku ajal tutvuda Toila Vallavalitsuses ja valla veebilehel. Avaliku väljapaneku jooksul laekus asutustelt ja isikutelt 14 arvamust, ettepanekut ja märkust üldplaneeringu täiendamiseks. Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus

27. jaanuaril 2021 Toila Seltsimajas.

Toila Vallavolikogu võttis 30.03.2022 otsusega nr 16 vastu Toila valla üldplaneeringu, tunnistas KSH aruande nõuetele vastavaks ning suunas üldplaneeringu avalikule väljapanekule, mis toimus 30.05-01.07.2022. Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 15.08.2022 Toila Vallavalitsuse saalis. Üldplaneeringut täiendati vastavalt avalikul väljapanekul ja avaliku arutelu järgselt saadud tagasisidele.

Üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ja arvestamata jäänud arvamused.

Üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ja arvestamata jäetud arvamuste osas jäi üles 4 planeeringuvaidlust. Arvamusest on kirjalikult loobunud Enery Estonia OÜ 18.11.2024 e-kirjaga.

Tulenevalt PlanS § 90 lõike 3 punktist 2 korraldas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 27.11.2024 Jõhvi riigimajas üldplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja Toila Vallavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamiseks kaks arutelu.

Esimesel ärakuulamisel osalesid Toila Vallavalitsuse esindajad, arvamuse esitajad R. Otto ja J. Gabriel. Ärakuulamise ajal esitas R. Otto täiendavaid materjale ja arvamusi üldplaneeringu lahenduse kohta. Kõigi esitatud materjalidega oli heakskiidu andja tutvunud ning seisukoha kujundamisel teadmiseks võtnud. Teisel ärakuulamisel osalesid Toila Vallavalitsuse esindajad, Metsamägara külaselts MTÜ esindaja J. Promet ja MTÜ Pühajõe Tegijate Seltsi esindaja

T. Salvan. Üldplaneeringule esitatud arvamustest loobusid ärakuulamise ajal T. Salvan ja J. Promet ning nad kinnitasid seda ka kirjalikult.

Lähtuvalt üldplaneeringu materjalidest ja esitatud arvamustest ning 27.11.2024 toimunud ärakuulamistel antud selgitustest, esitas Maa- ja Ruumiamet tulenevalt PlanS § 90 lõikest 4 oma kirjaliku seisukoha avalikul väljapanekul esitatud arvestamata jäetud arvamuste kohta, mille osas arvamuste esitaja ja kohalik omavalitsus kokkuleppele ei jõudnud.

1) J. Gabriel ja R. Otto leidsid, et tegelikkusele ei vasta seletuskirja punktis 9.10. toodud lause; "Lennuväljasid ja kopteri maandumisplatse Toila vallas ei asu ...". Katastriüksusel 80201:001:0411 asub Vene piirivalve poolt Eesti Vabariigile pärandatud helikopteri maandumisplats. Lennuraja kavandamine katastriüksusele tunnusega 80201:001:0614 ei ole mõeldav. Nad jäid seisukohale, et katastriüksuse 80201:001:0614 riigistamine on põhjendatud, kuid sinna lennuraja kavandamine mitte.

Tuginedes halduskohtuasjades nr 3-20-2006 ja nr 2-20-2291 saadud kogemustele ning selleks, et lisaks vallavalitsusele ka Elektrilevi OÜ teaks, milliseid lahendusi jaotusvõrgu arendamisel kasutada, tuleb üldplaneeringu seletuskirja punkti 10.1. "Elektrivõrk" täiendada tabeliga.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramise osas olid J. Gabriel ja R. Otto arvamusel, et kogu aktiivses kasutuses olevat ja PRIA põllumassiivide registris registreeritud põllumajandusmaad tuleb käsitleda kaitset vääriiva väärtusliku põllumajandusmaana, sõltumata boniteedist ja põllumassiivi suurusest (min 0,3 ha). Üldplaneeringu seletuskirja peatükk 16 on oma sisult lühinägelik ega kindlusta piisavalt põllumajandusmaa (sh väärtusliku) kaitset järeltulevatele põlvkondadele.

Katastriüksused 80201:001:0127 ja 80201:001:0196 on põhijoonisel märgitud väärtuslikuks põllumajandusmaaks. Tegelikkuses on need suuremas osas võsastunud-metsastunud, mistõttu

nende põllumaana taaskasutuselevõtt tähendab raadamist. Kuna Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ punkti 3.2.1. alapunkt 3 näeb ette, et väärtuslike põllumajandusmaade alade piire tuleb täpsustada (lk 40) leidsid arvamusi esitanud isikud, et katastriüksuseid 80201:001:0127 ja 80201:001:0196 tuleb üldplaneeringu põhijoonisel kajastada kui roheala (H).

Oluliselt muudetava teelõigu Saka-Ontika-Toila kõrvalmaantee osas märkisid J. Gabriel ja R. Otto, et põhijoonise kohaselt jääb muudetav teelõik Valaste ja Toila aleviku vahele, kuid üldplaneeringust ei selgu, miks ei peeta vajalikuks reserveerida uut trassikoridori Valaste joa ja matkarajaga külgneval teelõigul, mis asub samuti pankranniku servale lähedal.

Ülejäänud lõigul väljaspool vana ja ajaloolist maanteetrassi, kus Toila-Jõhvi kergliiklustee kulgeb Kõrve-Toila riigiteega paralleelselt, on üldplaneeringu kaartidel näidatud kergliiklustee tingmärk Kõrve-Toila maantee lääneküljel. Arvamusi esitanud isikud tegid ettepaneku kergliiklustee tingmärgi asukohta korrigeerida järgmiselt: -Kooskõlas uue üldplaneeringu seletuskirja peatüki 2 viimase lõiguga (Üldplaneeringus määratud tingimused on määratud lähtuvalt üldplaneeringut koostanud isikute erialastest ja ekspertteadmistest sooviga ellu viia eespool kirjeldatud põhimõtteid ning üldplaneeringu koostamise protsessis arvamusi esitanud isikute seisukohtadest tagades asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude tasakaalustamise) tuleb Toila-Jõhvi kergliiklustee tingmärk näidata Kõrve-Toila maantee idaküljel -või kooskõlas uue üldplaneeringu seletuskirja punktiga 9.4 (Üldplaneering ei määratle, millisel pool sõiduteed kergliiklustee (jalgratta- ja jalgte) peab paiknema, ehk täpsem lahendus kujundatakse tee projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja ruumilisele situatsioonile) peab Toila-Jõhvi kergliiklustee tingmärk kattuma Kõrve-Toila riigiteega.

Toila Vallavalitsus selgitas, et Transpordiameti lennuliiklusteeninduse ja lennuväljade üksus jäi oma varasemalt esitatud seisukoha juurde. Lennuradasid Toila valla territooriumil ei ole ning mainitud helikopteri maandumisplats ei ole sertifitseeritud ega avalikus kasutuses, seega puudub kõrguslike piirangute mõju valla planeerimistegevusele.

Arvamusega riigistada tee „Toila kallas tee“ ei arvestata. Transpordiameti hinnangul ei vasta kohalik tee nr 802005 Toila kallas riigitee tunnustele ning see teenindab peamiselt kohalikku liiklust. Tee tagab juurdepääsu rohkem kui 20-le erakinnistule. Tee hargneb riigi kõrvalmaanteelt 13196 Martsa-Altküla, millel 2018. a tehtud koondanalüüsi alusel pole riigitee tunnuseid.

Kohalik omavalitsus ei pea asjakohaseks elektripaigaldiste niivõrd täpsete lahenduste kehtestamist ning selle osas edaspidise järelevalve teostamist.

Arvestati osaliselt Altküla põllumassiivi arvamiseiga väärtuslike põllumajandusmaade hulka. Omavalitsus selgitas täiendavalt, et üldiselt lähtutakse maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõust ja Põllumajandusuuringute keskuse poolt välja töötatud lävenditest (mullaviljakus, massiivi suurus jne). Selline käsitus on kasutusel ka teistes Eesti omavalitsuste üldplaneeringutes. Katastriüksustelt 80201:001:0127 ja 80201:001:0196 on võimalik võsa eemalda ning kõrge boniteediga (43 punkti) maa kasutusele võtta. Lisaks on planeerimisseaduse kohaselt roheala loodusliku või inimtekkelise päritoluga taimkattega ala linnas kui asustusüksuses, alevis ja alevikus ning küla tiheasustusega alal. Nimetatud maatüksused ei ole tiheasustusega alal.

Arvestades üldplaneeringu täpsusastet ei olnud võimalik Saka-Ontika-Toila kõrvalmaanteed puudutavale küsimusele vastata. Toila-Jõhvi kergliiklustee ettepanekuga ei arvestatud.

R. Otto täpsustas ärakuulamisel kergliiklustee temaatikat. Arvamuse avaldaja on seisukohal, et kõnealuse tee planeerimine ei ole kooskõlas tee projekteerimise normidega. Põllumaale ei tohi teed ehitada ja kergliiklustee planeerimise otsustab tee omanik. Kõrve-Toila tee omanik on Transpordiamet. Kergliiklustee tuleks kavandada vanale maanteetrassile, mitte tee äärde, kus on drenaaž. Kuna üldplaneeringut on mitu korda muudetud, siis tuleks teha uus avalik väljapanek. Lisaks tõstatati teema Saka-Ontika-Toila tee kohta.

J. Gabriel andis ärakuulamisel teada, et nõustub planeeringulahendusega, milles kavandatakse kergliiklustee Kõrve-Toila tee idaküljele.

Toila Vallavalitsus selgitas majanduskomisjoni otsust ning esitas otsuse heakskiidu andjale tutvumiseks. Kõrve-Toila kergliiklustee kavandamisel oli algselt kolm varianti. Esimene maanteest lääne pool, teine maanteest ida pool ja kolmas osaliselt vanal maanteetrassil. Koostöös Transpordiametiga otsustati menetluse käigus kergliiklustee kavandada Toila-Jõhvi maantee äärde. Lisaks on maaomanik R. Otto andnud nõusoleku kergliiklustee kavandamiseks Kõrve-Toila tee idapoollel. Algselt oli kavandatud tee lääne küljele, kuid kuna seal on palju kuivendusdrenaaže, siis sellest variandist loobuti.

Toila vald on põhjalikumalt tegelenud Toila-Jõhvi (Kõrve) kergliiklustee koridori määratlemisega (Toila Vallavolikogu eelarve- ja majanduskomisjoni 16.02.2022 protokoll nr 1.1-5.4/3) ning valinud kolme erineva võimaliku trassikoridori seast välja sobivaima, milleks on kergliiklustee kulgemine täies osas riigitee Kõrve-Toila idapoolses küljes. Kergliiklustee kulgemine paralleelselt sõiduteega arvestab toimimiseks vajalike põhimõtetega - turvalisus, loogilisus, ühtlus ja pidevus.

Vald ei olnud varasemas planeeringu menetlemise etappides eraldi Saka-Ontika-Toila kõrvalmaantee perspektiivse teekoridoriga seotud maaomanikke kaasanud. Perspektiivse teekoridoriga oli seotud 78 eraldi kinnistut ning vald saatis 26.02.2024 kirjaga nr 6.2-1.2/1217-31 kõikidele seotud maaomanikele vastavasisulise teavituse. Tulenevalt tagasisides väljendatud teravast vastuseisust otsustati perspektiivne teekoridor üldplaneeringust välja jätta. Transpordiamet kooskõlastas 10.06.2024 kirjaga nr 7.2-2/4/43-7 Toila valla üldplaneeringu uuesti.

Maa- ja Ruumiamet selgitas, et üldplaneeringu visioon on pikaajaline ja tihedalt seotud kohaliku omavalitsuse teiste strateegiliste dokumentidega, sh arengukava ja eelarvestrategiaga. Üldplaneering näitab tulevikuperspektiivi. Maa- ja Ruumiamet märkis, et kohaliku elukeskkonna tuleviku, sh ruumilise arengu kavandamine, on kohaliku omavalitsuse ülesanne. Arengu valitud suunas juhtimiseks peab üldplaneering olema piisavalt detailne, ent samas paindlikult üldine, et jätta ruumi ettenägematutele soodsatele arengutele ja võimalustele.

PlanS § 75 lõikes 1 on toodud üldplaneeringu ülesanded, mille kohaselt on üldplaneeringu ülesanne mh transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede üldise asukoha määramine. Samuti tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine ning väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Toila Vallavalitsus on nimetatud ülesanded täitnud.

Heakskiidu menetluse käigus on Toila Vallavalitsus üldplaneeringu lahendust korrigeerinud. Muuhulgas on üldplaneeringust välja võetud multifunktsionaalse tee kavandamine, mis võimaldaks väikelennukite maandumist. Maaomanike vastuseisust tulenevalt on üldplaneeringu lahendusest välja jäetud Saka-Ontika-Toila kõrvalmaantee perspektiivne teekoridor.

Seoses Jõhvi-Toila kergliiklustee koridori määramisega on täiendatud üldplaneeringu seletuskirja punkti 9.4 järgmise sõnastusega: "Toila vald on põhjalikumalt tegelenud Toila - Jõhvi (Kõrve) kergliiklustee koridori määratlemisega (Toila Vallavolikogu eelarve- ja majanduskomisjoni 16.02.2022 protokoll nr 1.1-5.4/3) ning valinud kolme erineva võimaliku trassikoridori seast välja sobivaima, milleks on kergliiklustee kulgemine täies osas riigitee Kõrve-Toila idapoolses küljes. Kergliiklustee kulgemine paralleelselt sõiduteega arvestab toimimiseks vajalike põhimõtetega - turvalisus, loogilisus, ühtlus ja pidevus."

Maa- ja Ruumiamet nõustus Toila Vallavalitsuse seisukohaga, et tehtud korrektuurid ja muudatused ei muuda Toila valla üldplaneeringu põhilahendust ning sellest tulenevalt ei ole vaja korrata avalikku väljapanekut.

Toila Vallavalitsus on esitatud ettepanekuid kaalunud, nendega osaliselt arvestanud ning arvestamata jätmist põhjendanud ja selgitanud üldplaneeringu lahenduse valikut. Sellega on kohalik omavalitsus täitnud haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõikes 1 seatud kaalutlemise kohustuse.

2) Revino Aiand OÜ selgitas, et ettevõttele kuuluvad Toila vallas mitmed maaüksused. Ida-Viru maakonnaplaneering näeb nendel aladel ette just linnaliste asulate läheduses äri- ja elamualade arendamist, milleks kinnistud sobivad. Ettevõtte soovib tulevikus tegeleda kinnisvaraarendusega. Revino Aiand OÜ ei nõustunud planeeringulahendusega järgmises:

a) Ignoreeritud on suurmaaomaniku huve ning rikutud PlanS § 9 toodud kaasamise põhimõtteid.

b) Elamumaid on käsitletud pinnapealselt ja tegelike oludega mitte arvestavalt.

c) Kajastatud ei ole piiranguid, mis võib tulevikus üldplaneeringu tõlgendamisel konflikte ja arusaamatusi tekitada.

d) Läbisegi on käsitletud reserveeritud juhtotstarbega alasid ja olemasolevaid alasid.

e) Päikeseparke, mis toodavad enam kui kahekordselt kinnistu enda tarbeks vajamineva koguse energiat, võiks lubada ka ärimaale, mitte üksnes tootmismaale.

f) Ettevõttele kuuluvate kinnistute põllumaaks määramine ei ole otstarbekas, sest suurte maanteed liiklussõlmede läheduses on põldu keerukas pidada ja seal ei saa tagada kasvatatavate põllumajandussaaduste puhtust ega kõrget kvaliteeti.

Toila Vallavalitsus on ettepaneku esitajale vastanud, et isikute kaasamiseks üldplaneeringu koostamisse korraldati kaks eskiislahenduse/eelnõu avalikku väljapanekut, mille käigus oli võimalik avaldada arvamust või lasta lisada ennast kaasatavate nimekirja. Samuti toimus täiendavalt lähteseisukohtade tutvustus, mil oli samuti võimalik end lisada kaastavate nimekirja. Eksitav on väide, et maakonnaplaneering näeb viidatud maaüksutel ette äri- ja elamualade arendamist – maakonnaplaneeringus on määratud linnalise asustusega ala, mis ei ulatu viidatud maaüksustele. Küll aga ulatub enamusele viidatud maaüksustele väärtusliku põllumajandusmaa tähistus, mille eesmärk on säilitada väärtuslike põllumajandusmaid, mitte võtta neid kasutusele ehitiste aluse maana.

Väljaspool tiheasustusalasid on määratud suures osas maalise asustuse juhtotstarve. Kukruse linnaosaga piirnevad üksikud majapidamised asuvad suurtel maatulundusmaa katastriüksustel ja paiknevad hajali ning maalise asustuse maa-alal on hajaasustuse põhimõttel võimalik lahendada erinevaid maakasutusi lähtudes muuhulgas üldplaneeringus määratud tingimustest erinevate väärtuste kaitseks (väärtuslik põllumajandusmaa, roheline võrgustik jne). Toila Vallavalitsus on selgitanud, et üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarve ei ole automaatselt seotud katastriüksuse sihtotstarbega ning on olemuselt üldisem suunis. Valla hinnangul ei piira maalise asustuse juhtotstarve olemasolevate majapidamiste senist

kasutamist. Eesmärgiga tagada maalises asustuses elamute õuealadel sobilik mürakategooria, lisati tabelisse nr 1 maalise asutuse mürakategooriaks elamu õuealadel II mürakategooria.

Kohalik omavalitsus ei kehtesta üldplaneeringuga seadusest tulenevaid piiranguid, seetõttu saaks piirangute esitamine olla vaid tugiinfo. Tugiinfo esitamine joonistel eksitab planeeringu kasutajat – näiteks kui tulevikus vaadata planeeringu põhijooniselt mõnda piirangut, siis ei pruugi see enam antud asukohas olla õige. Ajakohast piirangute infot tuleb vaadata vastavatest andmebaasidest. Planeeringute vormistamiseks on tehtud vormistamisnõuded ning ka need nõuded ei kohusta piiranguid esitama.

Üldplaneeringuga ei ole reserveeritud ühtegi maa-ala. Üldplaneeringuga planeeritud juhtotstarbed on visioon tulevasest maakasutusest, juhtotstarbed ei ühti katastri sihtotstarvetega. Kehtestatava üldplaneeringu eelseid juhtotstarbeid saab vaadata nõ eelmistest kehtinud üldplaneeringutest.

Elektrijaam on tootmine, millega kaasneb osade inimeste arvates ka visuaalne välismõju. Seetõttu ei võimaldata päikeseelektrijaama ehitamist tiheasustusalal maa peal väljaspoole tootmise maaala. Et tagada tiheasustusaladel laiem võimalik päikeseenergia tootmine muudetakse planeeringus ptk 10.4 kuuendas lõigus olev lause kaheks järgnevaks (varasemate korrigeerimiste käigus on kaduma läinud algne mõte, et sobitudes muu keskkonnaga on lubatud see ka teiste juhtotstarvetega aladel): „Tööstuslikku päikeseparki (koguvõimsus enam kui kahekordne kinnistu enda tarbeks vajalik võimsus) tohib tiheasustusalal, nii maapealsena kui hoonele ehitatavana, ehitada ainult tootmismaale. Muule tiheasustusalal oleva juhtotstarbega alale võib tööstuslikku päikeseparki rajada hoonete katustele, fassaadidele ning parklatesse, kui see ei riku hoone välisilmet ning sobitub ümbritseva ehitatud keskkonnaga.“

Maa- ja Ruumiamet selgitas, et kohalik omavalitsus kujundab üld- ja detailplaneeringute kaudu valla või linna ruumilise arengu põhimõtteid ning seab säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi, mis on aluseks ka maakasutusele ja ehitustegevusele. Sealjuures on kohalikul omavalitsusel nimetatud tegevuses ulatuslik kaalutlusruum. Isikul ei saa olla õigustatud ootust, et kohalik omavalitsus muudab maakasutus- ja ehitustingimusi, arvestades üksnes kinnistu omaniku soovi. Küll on isikul õigus planeeringu koostamisel teha ettepanek, et üldplaneeringu koostamist korraldab kohalik omavalitsus kaaluks igakülgset ka tema erahuvisid, kuid ta ei saa eeldada, et tema erahuvi kaalub igal juhul üles kõik muud huvid. Lisaks kinnisasja omaniku erahuvidele tuleb planeerimisel arvesse võtta avalikke huve, puudutatud isikute õigusi ja huve ning erinevaid väärtuseid, sh kehtivates planeeringutes kokku lepitut ja leida nende pinnalt tasakaalustatud lahendus.

Maa- ja Ruumiamet tõdes, et pöördumises nimetatud maaüksused on nii üldplaneeringus kui ka maakonnaplaneeringus tähistatud väärtusliku põllumajandusmaana. PlanS § 75 lõikes 1 on toodud üldplaneeringu ülesanded, mille kohaselt on üldplaneeringu ülesanne mh väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Üldplaneeringu peatükis 16 on kirjeldatud väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning selle kaitse- ja kasutustingimuste seadmine, mh ehitustingimused. Vallavalitsus on põhjendanud, miks on ettevõttele kuuluvad maaüksused määratud väärtuslikuks põllumaaks. Üldplaneeringuga sätestatud tingimused on üle vaadanud vastava valdkonna eest vastutav asutus.

Toila Vallavalitsus on esitanud ettepanekuid kaalunud, selgitanud ja põhjendanud üldplaneeringu lahenduse valikut ning sellega täitnud HMS § 4 lõikes 1 seatud kaalutlemise kohustuse. Antud selgitused ja põhjendused on asjakohased.

3) Eesti Erametsaliit tõi välja, et „Metsanduslik tegevus maatulundusmaal on pikaajaline protsess, mis eeldab järjepidevust. Paljud erametsaomanikud on kavandanud erinevaid metsamajanduslikke tegevusi alates noore metsa hooldamisest kuni küpses metsas lageraieni. Kui üldplaneeringuga kavandatakse senist metsamajandamise praktikat muuta, tuleb muudatusega hõlmatud maaomanikke käsitleda planeerimisseaduse § 76 lõike 2 kohaselt isikuna, kelle õigusi planeering võib puudutada ning § 76 lõike 4 kohaselt ka teavitada. Teavitamine peab olema individuaalne ja omanikule tuleb selgitada, mis konkreetselt tema kinnistul senisega võrreldes muutub.

Toila Vallavalitsus on kõigile avaliku väljapaneku jooksul esitatud arvamustele, sh arvamusi esitanud isiku pöördumiste osas, edastanud omapoolse põhjendatud seisukoha. Kõigil arvamuste esitajatel on olnud võimalus avalikul arutelul antud teemade üle arutleda. Arvestades Eesti Erametsaliidu kirja ja heakskiidu andja ettepanekut, on viidud läbi täiendav kaasamine väärtuslikes metsadeks nimetamisega seondult.

Toila Vallavalitsus teavitas väärtuslike metsadega seotud maaomanikke 14.05.2024 kirjaga nr 6.2-1.2/1217-32 ning tulenevalt saadud tagasisidest korrigeeris väärtuslikke metsasid kaardimaterjalil ja seletuskirjas, sh võttis üldplaneeringu seletuskirja peatükist 17.2 välja kohustuse kooskõlastada metsamajandamiskava kohaliku omavalitsusega. Toila Vallavalitsusel puudub pädevus hinnata ja kooskõlastada metsamajandamiskavasid ning kui Keskkonnaamet võtab metsateatiste menetlemisel aluseks kehtestatud valla üldplaneeringu ja selles esitatud tingimused, on kohaliku omavalitsuse mõistes väärtuslike metsade kaitsmine elamupiirkondades tagatud. Väärtuslike metsadega seotud maaomanikke on üldplaneeringu muudatustest teavitatud. Pärast üldplaneeringu seletuskirja punktis 17.2 tehtud muudatusi on sellest teavitatud ka Eesti Erametsaliitu.

Maa- ja Ruumiamet selgitas, et PlanS § 75 lõikes 1 on toodud üldplaneeringu ülesanded, mille kohaselt on üldplaneeringu ülesanne mh väärtuslike maastike määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Samuti maa-ala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste ja maakasutuse juhtotstarbe määramine. Toila Vallavalitsus on üldplaneeringuga määranud kohaliku tähtsusega väärtuslikud metsamaastikud, kus kohalik omavalitsus soovib kaasa rääkida maastikupilti muutvate raiete osas. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium palus 15.12.2023 kirjaga nr 14-3/2374-6 Toila Vallavalitsusel kaasata maaomanikke, kelle maadele jäävad planeeritud väärtuslikud metsad, sest üldplaneeringu kohaselt tuleb metsamajandamiskava koostamisel lähtuda üldplaneeringus määratud tingimustest (üldplaneeringu seletuskirja peatükk 17.2). Eeltoodud nõue on küll kooskõlas keskkonnaministri määrusega „Metsa korraldamise juhend“ (§ 7 lg 7), kuid kuna konkreetsed tingimused tulenevad üldplaneeringust, palus ministeerium puudutatud maaomanikke kavandatavatest muudatustest teavitada. Toila Vallavalitsus kaasas puudutatud isikud 14.05.2024 kirjaga nr 6.2-1.2/1217-32. Tulenevalt eelnevast oli Maa- ja Ruumiamet seisukohal, et Toila Vallavalitsus on esitatud arvamusega arvestanud.

J. Innos vastas Toila Vallavalitsuse 14.05.2024 saadetud kirjale ning soovis teada, milliseid metsade majandamist puudutavaid piiranguid maaomanikele tahetakse panna. Ta ei nõustunud, et talle kuuluva maatüki asukoha pärast püütakse teda põhjendamatult sanktsioneerida. Samuti ei olnud arvamuse avaldaja nõus, et samu meetmeid püütakse rakendada ümberkaudsetele maaomanikele.

Toila Vallavalitsus selgitas, et kohalikul omavalitsusel on õigus üldplaneeringus otsustada järgmiste metsa majandamist puudutavate piirangute üle:

1) rohevõrgustiku toimimist takistavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine (PlanS § 75 lg 1 p 10);

- 2) kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine (PlanS § 75 lg 1 p 13);
- 3) väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine (PlanS § 75 lg 1 p 14);
- 4) puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine (PlanS § 75 lg 1 p 20);
- 5) asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine (PlanS § 75 lg 1 p 21). Tarvidus seada piiranguid raiete - raie liigile, vanusele, langi suurusele - võib tekkida eelpool toodud üldplaneeringu ülesannete puhul.

Kõik viidatud alused võivad raietele ka vajalikke piiranguid seada. Toila Vallavalitsusel ei ole kavas metsa majandamist keelata, vaid üldplaneeringuga elukeskkonna miljööd väärtustada. Metsa saab majandada, kuid see peab olema kooskõlas üldplaneeringuga. Üldplaneeringu sõnastust on täpsustatud, välja on jäetud tegevused, mida Keskkonnaamet metsateatiste puhul paralleelselt teeb ning jäetud sisse põhimõtted, millega tuleb metsa majandamisel arvestada. Uues redaktsioonis on üldplaneeringu seletuskirja p 17.2 väärtuslike metsade määramine sõnastatud järgmiselt: Asulate lähiümbrus ja üksikud alad asulatest kaugemalgi omavad elanikkonna seisukohast nii esteetilist kui puhkeväärtust ning nende alade metsade majandamisel tuleb järgida lisatingimusi võrreldes tavapärase metsamajandamisega. Väärtuslikeks metsadeks on määratud tiheasustusalast kuni 300 m kaugusele jäävad metsaalad. Väärtuslike metsade majandamisel tuleb koostada metsamajandamiskava, mille koostamisel lähtuda järgmistest põhimõtetest: ▪ raied planeeritakse maastikku sobitatud lankidenä; ▪ metsa raiumisel alustatakse metsast, mis on vanem või mille tervislik seisund on halb; ▪ raielangid sobitatakse maastikku vältides suurte avatud vaadete tekkimist; ▪ lageraie puhul jälgitakse selle kõrvale jääva ala olukorda. Uuel langil ei alustata lageraiega enne, kui mets on uuenenud metsamajanduskavas näidatud viisil; ▪ uus mets pannakse lankidel kasvama hiljemalt kahe aasta jooksul pärast raiet; ▪ noortes ja keskealistes metsades tehakse hooldusraiet vastavalt metsade vajadustele; ▪ eriolukordade – tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste – tõttu tekkivatest töödest väärtulikus metsas teavitab metsaomanik omavalitsust eraldi ning need võivad tuua metsamajandamiskavas määratud töödesse muudatusi.

Maa- ja Ruumiamet oli seisukohal, et Toila Vallavalitsus on esitatud arvamusega tutvunud ja arvamuse avaldajale selgitanud üldplaneeringu lahenduse valikut ning sellega täitnud HMS § 4 lõikes 1 seatud kaalutlemise kohustuse. Toila Vallavalitsus on heakskiidumenetluse käigus viinud läbi täiendava kaasamise ning valla poolt antud selgitused ja põhjendused olid asjakohased.

4) Naissaare Külaselts MTÜ tegi Toila valla koostatavasse üldplaneeringusse ettepaneku muuta Kohtla-Nõmme alevis Mängu kinnistu (tunnus 80301:001:0098) osaliselt väikeelamu maa-alast rohealaks.

Toila Vallavalitsus arvestas ettepanekuga osaliselt. Katastriüksuse põhjapoolne metsaga kaetud osa määratakse rohealaks ning lõunapoolne osa määratakse virgestuse maa-alaks.

Maa- ja Ruumiamet oli seisukohal, et Toila Vallavalitsus on esitatud arvamusega arvestanud. Amet on heakskiidu menetluse käigus kontrollinud, et vastavalt ettepanekule on Mängu maaüksuse kinnistu põhjapoolne metsaga kaetud osa määratud rohealaks ning lõunapoolne osa määratud virgestuse maa-alaks. Üldplaneeringus on kirjeldatud roheala (H) ja virgestuse

maa-ala (P) juhtotstarbed seletuskirja peatükis 5.1. Maakasutuse juhtotstarbe määramine. Ettepanek on tehtud kinnisasjale, mille riigivara valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning volitatud asutus on Maa-amet (tänapäevane MaRu). Regionaal- ja Põllumajandusministeerium maapoliitika ja riigivara osakond nõustus 21.11.2024 kirjaga nr 14-3/4900-1 maa määramisega rohe- ja virgestusalaks vastavalt Naissaare Külaselts MTÜ (pärast nime muutmist Kohtla-Uueküla Selts MTÜ) ettepanekule.

Üldplaneeringu koostajad.

Üldplaneeringu on koostanud Maaeluministeerium, Terviseamet, Politsei- ja Piirivalveamet, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Kaitseministeerium, Maa-amet, Transpordiamet, Päästeamet, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Muinsuskaitseamet, Keskkonnaamet, Põllumajandus- ja Toiduamet ja Keskkonnaministeerium. Mittevastavust võib PlanS § 85 lõike 2 alusel lugeda planeeringu vaikimisi koostajateks. Sellest lähtuvalt on üldplaneering ja KSH vaikimisi koostanud Siseministeerium, Välisministeerium, Sillamäe Linnavalitsus, Narva-Jõesuu Linnavalitsus ja Kohtla-Järve Linnavalitsus.

Toila Vallavalitsus esitas 26.09.2022 kirjaga nr 6.2-1.2/1217-20 Toila valla üldplaneeringu Rahandusministeeriumile PlanS § 90 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks, misjärel esitati ministeeriumi palvel ja vallavalitsuse poolt täiendavaid menetlusdokumente ning viidi läbi kirjalikud kaasamised. Vald ei olnud varasemas planeeringu menetlemise etappides eraldi Saka-Ontika-Toila kõrvalmaantee perspektiivse teekoridoriga seotud maaomanikke kaasanud. Perspektiivse teekoridoriga oli seotud 78 eraldi kinnistut ning vald saatis 26.02.2024 kirjaga nr 6.2-1.2/1217-31 kõikidele seotud maaomanikele vastavasisulise teavituse. Tulenevalt tagasisides väljendatud teravast vastuseisust otsustati perspektiivne teekooridor üldplaneeringust välja jätta. Transpordiamet koostas 10.06.2024 kirjaga nr 7.2-2/4/43-7 Toila valla üldplaneeringu uuesti.

Toila Vallavalitsus teavitas väärtuslike metsadega seotud maaomanikke 14.05.2024 kirjaga nr 6.2-1.2/1217-32 ning tulenevalt saadud tagasisidest korrigeeris väärtuslike metsasid kaardimaterjalil ja seletuskirjas, sh võttis üldplaneeringu seletuskirja peatükist 17.2 välja kohustuse koostajateks metsamajandamiskava kohaliku omavalitsusega. Toila Vallavalitsusel puudub pädevus hinnata ja koostajateks metsamajandamiskavasid ning kui Keskkonnaamet võtab metsateatiste menetlemisel aluseks kehtestatud valla üldplaneeringu ja selles esitatud tingimused, on kohaliku omavalitsuse mõistes väärtuslike metsade kaitsmine elamupiirkondades tagatud. Väärtuslike metsadega seotud maaomanikke on üldplaneeringu muudatustest teavitatud. Pärast üldplaneeringu seletuskirja punktis 17.2 tehtud muudatusi on sellest teavitatud ka Eesti Erametsaliitu.

Vastavalt PlanS § 126 lõikes 7 sätestatule tuleb üldplaneeringus ehituskeelu võõndi vähendamise kohta Keskkonnaameti nõusolekut. Toila Vallavalitsus esitas vastava taotluse Keskkonnaametile 16.06.2023 kirjaga nr 6.2-1.2/980, millele andis amet 15.09.2023 kirjaga nr 6-2/23/12741-5 nõusoleku Läänemere ranna ja Pühajõe kalda ehituskeeluvõõndi osaliseks vähendamiseks.

Toila Vallavalitsus esitas 18.09.2024 kirjaga nr 6.2-1.2/1217-36 Toila valla täiendatud üldplaneeringu Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile PlanS § 90 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks. Seoses riigiasutuste ümberkorraldusega ja uue ametiasutuse loomisega alates 01.01.2025 on planeeringutele heakskiidu andjaks PlanS § 90, § 121 ja § 138 alusel Maa- ja Ruumiamet, kes 10.03.2025 kirjaga nr 12-1/25/361-4 Toila valla üldplaneeringu heaks kiitis.

PlanS § 91 lg 1 kohaselt Maa- ja Ruumiameti poolt heakskiidetud üldplaneeringu kehtestab omavalitsuse volikogu otsusega. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud üldplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 järgi kohaliku elu küsimuste, sealhulgas ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

Uue Toila valla üldplaneeringu kehtestamisega muutuvad kehtetuks Kohtla-Nõmme Vallavolikogu 11.10.2002 määrusega nr 19 kehtestatud Kohtla-Nõmme valla üldplaneering, Toila Vallavolikogu 28.10.2005 määrusega nr 1 kehtestatud Toila valla üldplaneering ja Kohtla Vallavolikogu 28.09.2012 määrusega nr 32 kehtestatud Kohtla valla üldplaneering.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 91 lõike 1 ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31 ning arvestades Maa- ja Ruumiameti 10.03.2025 kirjaga 12-1/25/361-4 antud heakskiitu,

Toila Vallavolikogu otsustab:

1. Kehtestada Toila valla üldplaneering.
2. Otsus jõustub 2025. aasta 5. mail.
3. Käeoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama üldplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et otsus on vastuolus avaliku huviga või kui otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Lisatud: Toila valla üldplaneering



Etti Kagarov
volikogu esimees