



OTSUS

Mäetaguse

00. november 2025 nr EELNÕU

### **Uusküla Puhkebaas kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

Uusküla Puhkebaas kinnistu detailplaneering (koostaja FIE Peep Moorast'i töö nr 1.05) on kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 29. jaanuari 2009 otsusega nr 1. Planeeringuala hõlmas kahte Uusküla puhkebaasi kinnistut. Kinnistute omanik ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik oli Tasandik OÜ.

Detailplaneeringu eesmärk oli kinnistute jagamine ja moodustavatele kruntidele ehitusõiguse määramine. Planeeringuala pindala oli ca 13,5 ha. Detailplaneeringu kohaselt jagati planeeringuala 57 krundiks - 44 elamukrundiks, 3 tootmismaa, 5 transpordimaa, 4 ärimaa, üheks sega otstarbega krundiks (50% ärimaa ja 50% tootmismaa). Kruntide veevarustus oli lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil ning kanalisatsioon planeeriti juhtida olemasolevasse puhastisse ja biotiikidesse.

Planeeringuala piirneb 13111 Kauksi-Vasknarva teega. Detailplaneeringu koostamise ajal kehtis teeseadus, mille kohaselt oli riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.

Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285 kehtestati Alutaguse valla üldplaneering, mille kohaselt jääb planeeringuala Uusküla kompaktse asustusega alale. Tegemist on elamu maa-ala juhtotstarbega kruntidega. Üldplaneeringuga on seatud elamu maa-aladele ühtsed ehitustingimused – elamukrundi täisehitus on maksimaalselt 20% ja hoonete suurim lubatud kõrgus 7,5 meetrit. Üldplaneeringu kehtestamisel jäid varem koostatud detailplaneeringud kehtima.

Alutaguse Vallavalitsuse 15.02.2024 korraldusega nr 64 kehtestati Uusküla spa-hotelli ja selle lähiala detailplaneering, mis kattus Uusküla Puhkebaas kinnistu planeeringuala idapoolse osaga. Detailplaneeringu kehtestamisel muudeti samal alal varem kehtinud detailplaneering kehtetuks. Alutaguse Vallavolikogu 25.04.2025 otsusega nr 177 tunnistati Uusküla Puhkebaas kinnistu detailplaneeringu Männiku tee 28, Männiku tee 28a, Männiku tee 28b, Männiku põik 3 ja Männiku põik 5 osas kehtetuks. Maaomanikud esitasid taotluse sooviga detailplaneeringu elluviimisest loobuda, et muuta kehtiva detailplaneeringuga antud ehitusõigust. Maaomanikel oli soov lähtuda kruntide kasutamisel üldplaneeringuga seatud tingimustest.

Männiku tee 11 omanik esitas 18.09.2025 Alutaguse Vallavalitsusele taotluse Uusküla puhkebaasi kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest Männiku tee 11 maaüksuse osas, seoses vajadusega rekonstrueerida maaüksusel asuvat hoonet. Soov oli rekonstrueerimise käigus ka hoonet laiendada.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõikele 1 võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Alutaguse Vallavalitsus teeb ettepaneku tunnistada 2009. aastal kehtestatud ja osaliselt kehtiv detailplaneering tervikuna kehtetuks. Elamumaa sihtotstarbega Männiku tee 30 (POS 9),

Männiku tee 21 (POS 10), Männiku tee 34 (POS 11), Männiku tee 36 (POS 12), Männiku tee 17 (POS 18), Männiku tee 15 (POS 19), Männiku tee 13 (POS 20), Männiku tee 11 (21), Männiku tee 19 (POS 22), Männiku tee 21 (POS 23) krundid moodustati endise Sillamäe Keemiakombinaadi puhkebaasi juurde kuuluvatele suvemajadele. Lisaks endistele suvemajade kruntidele on planeeringu alusel moodustatud elamumaa sihtotstarbega Männiku tee 38 (POS 13), Männiku tee 40 (POS 14), Männiku põik 1 (POS 3), Männiku põik 2 (POS 2), Männiku tee 22 (POS 29), Männiku tee 20 (POS 30), Männiku tee 18 (POS 31), Männiku tee 16 (POS 32), tootmismaa sihtotstarbega Männiku tee 26 (POS 1) ja Männiku tee 24 (POS 17) ja transpordimaa sihtotstarbega Männiku tee T2 (POS 16). Elamukruntidele määrati ehitusõigus kahele hoonele ehitisealuse kogupindalaga 160 m<sup>2</sup> (120 m<sup>2</sup> põhihoone ja 40 m<sup>2</sup> kõrvalhoonele), maksimaalne hoone kõrgus on 8 meetrit.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist tuleb lähtuda üldplaneeringust kompaktse asustusega alade elamumaadele seatud tingimustest. Hoonete maksimaalne ehitisealune kogupindala ei tohi olla suurem kui 20% katastriüksuse pindalast ning hoone maksimaalne kõrgus võib olla 7,5 meetrit. Hoonestamisel tuleb lähtuda ehitusseadustiku lisas 1 tulenevatest nõuetest – taotleda projekteerimistingimused ja ehitisluba või esitada ehitusteatis.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi KOKS) § 22 lõike 1 punktist 33 ja PlanS § 140 lõikest 6 on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks Transpordiameti ja Päästeametile ning isikutele ja asutustele, kelle õigusi võib planeering puudutada (sh planeeringualal asuvate ja naaberkinnistute omanikele).

### *Täiendatakse peale seisukohtade ja arvamuste laekumist.*

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ning planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ning lõiked 3 ja 6 Alutaguse Vallavolikogu

#### **o t s u s t a b:**

1. Tunnistada kehtetuks Alajõe Vallavolikogu 29. jaanuari 2009 otsusega nr 1 kehtestatud Uusküla Puhkebaas kinnistu detailplaneering (koostanud FIE Peep Moorast, töö nr 1.05).
2. Käesoleva otsuse peale võib esitada Alutaguse Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.
3. Otsus jõustub selle teatavakstegemisest