



VINNI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Pajusti

15. jaanuar 2026 nr 18

Uljaste külas Liivaniidu ja Liivaviidu kinnistute detailplaneeringu koostamine algatamine

1. Asjaolud

1.1 Uljaste Raba Spa Resort OÜ (registrikood 17256927, edaspidi huvitatud isik) esitas 19.11.2025 taotluse Vinni Vallas, Uljaste külas asuvate Liivaniidu ja Liivaviidu, u 13,68 ha suurusele maa-alale detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Detailplaneeringuga soovitakse planeeringualale planeerida Spaa-hotell ja puhkemajad, määrata hoonestusala ja ehitusõigus ning vajalike rajatiste ning nende juurde kuuluva taristu asukoht. Detailplaneeringut soovitakse algatada Vinni üldplaneeringus määratletud maalise asustuse maa-alale.

1.2 Taotlused hõlmavad katastriüksusi Liivaniidu (katastritunnus 90101:001:1349) ja Liivaviidu (katastritunnus 90101:001:1348), mis asuvad Vinni valla üldplaneeringuga (kehtestatud 27.06.2024, edaspidi ÜP) määratud maalise asustuse alal. Liivaviidu katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa ja Liivaniidu kinnistul 95% maatulundusmaa ning 5% ärimaa. Planeeringu eesmärk on määrata ehitusõigus spordihalli, spaa-hotelli ja puhkemajade püstitamiseks. Planeeritavate hoonete arv on umbes 10. Planeeringuga kavandatakse ka planeeringuala kruntide piiride muutmist. Planeeritavate kinnistute sihtotstarvete osas ärimaa osakaal suureneb.

Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Muuhulgas lahendatakse detailplaneeringuga haljastuse, heakorra ja keskkonnakaitselised põhimõtted ning seadusest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatused. Detailplaneeringu lahenduses tuleb arvestada, et oleks tagatud müra-, vibratsiooni- ja õhusaastevaba elukeskkond

1.3 Kavandatavate hoonete pindala on kokku ligikaudu 3000 m², kõrgusega kuni 12 m, vaatetorni planeeritav kõrgus on kuni 20 m. Kavandatakse ka puurkaev/pumbamaja, septikud või biopuhastid.

1.4 Planeeringuga kavandatakse planeeringuala kruntide piiride muutmist.

1.5 Planeeringuga säilitatakse võimalikult maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.

2 Vallavalitsuse põhjendused

2.4 Planeerimiseseaduse § 125 lõike 2 alusel on detailplaneeringu (edaspidi DP) koostamine nõutav ÜP-ga määratud DP koostamise kohustusega alal või juhul.

2.5 Vinni valla ÜP punkti 7.2 järgi on detailplaneeringu koostamine kohustuslik muuhulgas maalise asustuse maa-alal uue üle 1000 m² suletud netopinnaga hoone kavandamisel (detailplaneeringut ei loeta seejuures üldplaneeringut muutmaks).

2.6 Kavandatav planeeringuala jääb kehtiva ÜP punkti 6.8.5 järgi maalise asustuse maa-ala (MA) juhtotstarbega alale. Maalise asustuse maa-ala on väljapoole tiheasustusega alasid, suuremaid tootmise-, riigikaitse- ja kaevandatud alasid jääv maa-ala, millel tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest lähtuvalt ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe

määramine. Kuna maalise asustuse maa-ala juhtotstarve võimaldab püstitada mitmeid erineva iseloomuga hooneid ja rajatisi, siis tuleb maa-alale kavandatavate hoonete ja rajatiste kasutamise otstarbe iseloomust lähtuvalt järgida konkreetsele ehitisele/sellega seotud tegevusele sätestatud nõudeid.

2.7 Seega tuleb käesoleval juhul lähtuda majutushoone, puhkekülahoone või puhkelaagri hoone ja spordihoone juhtotstarbele seotud näitajatest, juhindudes ÜP tabelis nr 1 seatud piirangutest, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada.

2.7.1 Haljastuse minimaalne protsent maaüksusel (puhke- ja haljasala pind, sh kõrghaljastuse alune pind, jagatud maaüksuse pindalaga) - 20%

2.7.2 Kõrghaljastuse minimaalne protsent maaüksusel (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud maaüksuse pindalaga) - 10%.

2.7.3 Suurim lubatud ehitisealune pind (ehitisealune pind jagatud maaüksuse pindalaga) - 10%

2.7.4 Piirde suurim lubatud kõrgus tänava/tee poolisel küljel – 1,5m

2.8 DP algatamise üle otsustamisel tuleb eelkõige kontrollida seda, kas puuduvad põhjused DP algatamisest keeldumiseks (PlanS § 128 lg 2). Kui ei ole põhjust DP algatamisest keelduda, siis tuleb DP algatada.

2.9 Käesoleval juhul ei esine DP algatamata jätmiseks PlanS § 128 lõikes 2 sätestatud aluseid ega ka mõnd muud, viidatud sättes loetlemata, põhjust. PlanS § 128 lg 2 kohaselt ei algatata DP-d eelkõige juhul, kui: 1) algatamine on ilmselgelt vastuolus ÜP-ga; 2) on ilmne, et algatatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik, eelkõige kui planeeringu koostamise korraldajal puudub võimalus DP kohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste ehitamise kohustuse täitmiseks vajalike kulude kandmiseks ning DP-st huvitatud isik keeldub selliseid kulusid kandmast; 3) selleks on muu ülekaalukal avalikul huvil põhinev põhjus; 4) planeeringu elluviimisega kaasneks ebaproportsionaalne kolmanda isiku õiguste riive; 5) PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud juhul või 6) planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kanna.

2.6.1. Detailplaneering ei ole vastuolus ÜP-ga (PlanS § 128 lg 2 p 1) - Vinni valla ÜP-ga on kindlaks määratud maakasutuse juhtotstarbed ning nagu eelnevalt märgitud, ei ole kavandatav tegevus vastuolus ÜP tingimustega. DP algatamisel ei saa hinnata konkreetse(te) hoone(te) mõju lõplikult, sest hoone(te) täpset asukohta ning planeeringulahendust ei ole veel olemas. DP algatamine ei ole vastuolus ka väärtuslike põllu- ja metsamaade sihtotstarbelise kasutuse ja säilimise eesmärgiga. Huvide tasakaalustatust ning elanikkonna huvidega arvestamist saab hinnata planeeringu kehtestamise üle otsustamisel.

2.6.2. Ei esine asjaolusid, mis takistaksid DP elluviimist tulevikus (PlanS § 128 lg 2 p 2). Käesoleva eelnõu kohaselt sõlmib vallavalitsus Uljaste Raba Spa Resort OÜ-ga halduslepingu DP koostamise kulude kandmise ja DP kohaste teede ja muude rajatiste välja ehitamiseks ja väljaehitamisega seotud kulude katmise kohustuse täielikuks ülevõtmiseks. Huvitatud isikud on detailplaneeringu algatamise taotluses andnud oma nõusoleku selliste kulude kandmiseks.

2.6.3. Detailplaneeringu algatamisest keeldumiseks ei esine muud ülekaalukal avalikul huvil põhinevat põhjust (PlanS § 128 lg 2 p 3).

2.6.4. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne ebaproportsionaalsete kolmanda isiku õiguste riivet (PlanS § 128 lg 2 p 4). Kolmandate isikute huvid ja võimalikud riived nende õigustele tuleb välja selgitada ja neid kaaluda DP menetluse käigus. Just DP menetluse käigus on võimalik hinnata planeeringulahenduse mõju loodus- ja elukeskkonnale ning võtta kasutusele mõjude vähendamiseks vajalikke meetmeid. Käesoleval hetkel, st enne DP uuringute läbiviimist, puudub igasugune info konkreetse projektiga loodus- või elukeskkonnale kaasneva kahju kohta. Eelduslikult ei kaasne planeeringu elluviimisega ebasoodsat mõju.

Eeltoodud põhjustel on selge, et DP algatamata jätmiseks ei esine PlanS § 128 lõikes 2 sätestatud aluseid. Ühtlasi ei esine DP algatamata jätmiseks ka mõnd muud, viidatud sättes loetlemata, põhjust.

2.7 Kavandatav tegevus ei kuulu Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses loetletud tegevuste hulka, mille puhul oleks vajalik kaaluda keskkonnamõjude eelhindamist.

2.8. Vallavalitsus sõlmib huvitatud isikutega halduslepingu DP koostamise tellimise, DP koostamisega seotud kulude kandmise ja DP kohaste teede, parklate ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse ning tehnorajatiste välja ehitamise ja välja ehitamisega seotud kulude katmise kohustuse täielikuks ülevõtmiseks. Lepingu alusel kohustuvad huvitatud isikud maksma tasu DP koostamise eest, kandma kõik DP koostamisega seotud kulud ja rajama omal kulul kõik DP kohased rajatised.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 9 lg 1, § 124, § 128 lg 1, 5, 6, 7, 8, Vinni Vallavolikogu 27. juuni 2024. a otsusega nr 17 kehtestatud Vinni valla üldplaneeringu ning Vinni Vallavolikogu 01.03.2018 otsuse nr 9 „Ülesannete delegeerimine“ p 10, annab Vinni vallavalitsus k o r r a l d u s e:

1. Algatada Uljaste külas Liivaniidu (katastritunnus 90101:001:1349) ja Liivaviidu (katastritunnus 90101:001:1348) kinnistute detailplaneeringu koostamine, u 13,68 ha suurusel maa-alal vastavalt korralduse lisaks olevale planeeringuala asukohaskeemile.
2. Detailplaneering koostada vastavalt riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
3. Huvitatud isikuga sõlmida haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimise, koostamisega seotud kulude kandmise ja detailplaneeringukohaste teede, parklate ja teiste planeeringuga seonduvate rajatiste, haljastuse ning tehnorajatiste välja ehitamise ja välja ehitamisega seotud kulude katmise kohustuse täielikuks ülevõtmiseks.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. Vallavalitsusel avaldada korraldus ajalehes, milles Vinni vald avaldab ametlikke teadaandeid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja valla kodulehel.

/allkirjastatud digitaalselt/

Rauno Võrno
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Margit Halop
vallasekretär