



OTSUS

Mäetaguse

30. jaanuar 2025 nr 220

Kauksi küla Sillaotsa kinnistu detailplaneeringu algatamine

N.R. Energy OÜ (registrikood 12364776) on esitanud Alutaguse Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Kauksi külas asuval Sillaotsa kinnistul. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa-ala elamukruntideks jagamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine. Üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu koostamine nõutav hajaasustuses maa-ala jagamiseks enam kui neljaks katastriüksuseks elamuehituse eesmärgil.

Planeeringuala asub Kauksi küla lõunaosas, hõlmab maatulundusmaa sihtotstarbega Sillaotsa (22401:004:0292) katastriüksust ning osaliselt sellega piirnevat transpordimaa sihtotstarbega 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (22401:004:0199) katastriüksust. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,5 ha.

Sillaotsa kinnistu on hoonestamata. Maaüksus on tasase reljeefiga, osaliselt kaetud metsaga. Planeeringuala piirneb lääne poolt Kauksi ojaga (VEE1060900), mis kuulub üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogude hulka. Planeeringualale ulatuvad Kauksi oja kalda loodus- ja veekaitseks kitsendused (kallasrada, veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd). Sillaotsa kinnistu piirneb põhja poolt riigi põhimaanteeaga nr 3 Jõhvi-Tartu Valga, mille kaitsevöönd on 50 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Juurdepääs Sillaotsa kinnistule toimub Karbi tee ja olemasoleva ristmiku kaudu. Kinnistut läbib tee, mis ühendab riigiteed ja Kauksis küla läbivat Kauksi-Kuru teed. Planeeringualale ulatub maaparandussüsteemi (Kauksi 1) maa-ala. Peipsi põhjaranniku ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projektiga on kinnistule kavandatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni rajatised ja nende kaitsevööndid.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Sillaotsa kinnistu jagamiseks 3000 m² – 5000 m² suurusega elamumaa kruntideks, määratakse ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimalikud asukohad ning tuvastatakse servituutide seadmise vajadus. Planeeringuga tuleb tagada olemasolevate teede toimivus ning riigitee ristmiku ja Karbi tee ümberehitamisel tuleb tagada planeeringualast ida pool asuvate kruntide juurdepääs avalikult kasutatavale riigiteele.

Planeeritavate kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustus tuleb lahendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Planeeringu elluviimise eeltingimuseks on, et piirkondlikud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrk on välja ehitatud.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Võimalike uuringute tegemise vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) on Sillaotsa kinnistu maakasutuse juhtotstarve maatulunduse maa-ala ja alal kehtivad hajaasustuses elamu ehitamiseks seatud tingimused, mille kohaselt on minimaalne

elamukrundi suurus 1 ha. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks elamu maa-alaks ning krundi minimaalsuuruse vähendamiseks.

Planeeringuala jääb rohevõrgustiku alale ning Kauksi-Remniku väärtuslikule maastikule. Üldplaneeringu kohaselt ei ole rohevõrgustiku alal majandustegevus keelatud, kui arvestatakse rohevõrgustikuga, st rohevõrgustiku eesmärki silmas pidades tagatakse väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ja taastamine; järgitakse säästlikkuse printsiipi looduskasutusel, säilitatakse bioloogiline mitmekesisus, leevendatakse kliimamuutusi ning edendatakse rohemajandust, sh puhkemajandust. Rohevõrgustiku puhul on oluliseks peetud vältida tugialade kompaktsuse vähenemist ja killustamist. Planeeringu koostamisel ja elluviimisel tuleb analüüsida ja tagada rohevõrgustiku sidusus ning arvestada rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimustega.

Detailplaneeringu algatamisel järgitakse üldplaneeringus toodud põhimõtet, et uued elamualad jääksid olemasolevate elamualade lähedusse. Planeeringualast põhja ja ida pool asuvad hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeringualal on olemas juurdepääs ning perspektiivne võimalus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas üldplaneeringus toodud üldise põhimõttega, et uute elamualade planeerimisel tuleb lähtuda sellest, et uued kinnistud tekiks aladele, kus on optimaalsed võimalused teeninduseks ja olemasoleva infrastruktuuriga ühinemiseks. Uued elamukrundid on kavandatud olemasolevate elamualade lähedusse, arvestades juba väljakujunenud asustusstruktuuri, elamute paiknemist ja iseloomu. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimine ei takista üldplaneeringu elluviimist.

PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH). Käesoleva detailplaneeringu KSH eelhindang koostatakse ja KSH koostamise vajadus otsustatakse planeeringu koostamise käigus. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 35 lõige 1¹ võimaldab otsustada KSH vajaduse planeerimisdokumendi koostamise käigus viivitamata.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 1 punkti 31, PlanS § 77 lõike 1, § 142 lõike 1 punkt 1 ja lõike 2 ning lähtudes Alutaguse valla üldplaneeringust Alutaguse Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Alutaguse vallas Kauksi külas Sillaotsa kinnistul. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamukruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe ja elamukrundi miinimumsuuruse osas.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale (ühel lehel). Planeeringuala suurus on ca 6,5 ha. Võimalike uuringute läbiviimise vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.
3. Detailplaneeringu koostamisel anda KSH eelhindang lähtudes „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

5. Detailplaneeringu algatamise otsus on menetlustoiming, mitte eraldiseisev haldusakt haldusmenetluse seaduse tähenduses. Detailplaneeringu algatamise otsuseid üldjuhul kohtus vaidlustada ei saa.

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Kullamägi
volikogu esimees