



Alutaguse Vallavalitsus
info@alutagusevald.ee

Teie 18.02.2026
25.02.2026
Meie 09.03.2026 nr 6-3/26/2826-2

Uusküla Uuemetsa ja Monacho kinnistute detailplaneeringu I etapi heakskiitmine

Alutaguse Vallavalitsus esitas Maa- ja Ruumiametile (MaRu) Alutaguse valla Uusküla Uuemetsa ja Monacho kinnistute detailplaneeringu planeerimisseaduse (PlanS) § 90 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks.

Planeeringuala asub Ida-Viru maakonnas Alutaguse vallas Uuskülas ning hõlmab Uuemetsa (katastritunnus 12201:001:0312) ja Monacho (katastritunnus 22401:004:0202) maaüksusi ning osaliselt 13111 Kauksi-Vasknarva tee maaüksust (katastritunnus 12201:001:0371). Alal kehtib Monacho kinnistu detailplaneering¹, millega kavandati Uuemetsa maaüksusele elamumaa sihtotstarbega krundid.

Detailplaneeringuga planeeritakse I etapis 15 ühepereelamu krunti (pos 10 – pos 19, pos 21 – pos 25), üks haljasala maa krunt (pos 20) ja üks tee ja tänava maa krunt (pos 5 joonisel näidatud ulatuses), II etapis 12 ühepereelamu krunti (pos 1 – pos 4, pos 6 – pos 9, pos 26 – pos 29) ja üks tee ja tänava maa krunt (pos 5 joonisel näidatud ulatuses) ning III etapis on võimalik jagada I etapis moodustatud haljasala maa krunt viieks ühepereelamu krundiks (pos 30 – pos 34). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Alutaguse valla üldplaneeringut² lubatud elamukrundi minimaalse suuruse ja lubatud õueala maksimaalse suuruse osas. Tegemist on üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga ja sellele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Otsus

Detailplaneeringu terves mahus (I-III etapp) elluviimine läheb vastuollu Ida-Viru maakonnaplaneeringust³ tulenevate rohevõrgustiku tingimustega. Sellest tulenevalt ei saa MaRu anda heakskiitu Uusküla Uuemetsa ja Monacho kinnistute detailplaneeringule kogu mahus.

Lähtudes PlanS § 142 lõikest 5 ja § 90 lõigetest 2 ja 5, annab MaRu heakskiidu Alutaguse valla Uusküla Uuemetsa ja Monacho kinnistute detailplaneeringu I etapile tingimusel, et detailplaneeringu osalise (I etapi) kehtestamise otsusega tunnistatakse samaaegselt kehtetuks 12.06.2014 kehtestatud Monacho kinnistu detailplaneering koostatud Uuemetsa ja Monacho kinnistute detailplaneeringu alaga kattuv (sh detailplaneeringu II ja III etapis elluviidav ala) osas.

¹ Kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 12.06.2014 otsusega nr 50

² Kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285

³ Kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278

II ja III etapile heakskiidu andmise eelduseks on maakonnaplaneeringu muutmine⁴. See eeldab rohevõrgustiku toimivuse ja sidususe analüüsimist uue üldplaneeringu või rohevõrgustikku käsitleva üldplaneeringu teemaplaneeringu koostamise käigus, mille tulemusel jõutakse järeldusele, et maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgustiku piiride muutmise ettepaneku tegemine on põhjendatud.

Kehtiva detailplaneeringu samaaegselt kehtetuks tunnistamise tingimus on vajalik, kuna uue detailplaneeringu osalise kehtestamise korral ei ole kehtiva detailplaneeringu terviklikku ruumilahendust enam võimalik ellu viia ning kahest erinevast detailplaneeringust tulenev maakasutus- ja ehitusõigus läheks vastuollu Ida-Viru maakonnaplaneeringust tulenevate rohelise võrgustiku tingimustega.

Menetluskäik

Detailplaneering algatati ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) jäeti algatamata Alutaguse Vallavolikogu 28.04.2022 otsusega nr 34. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 25.04.2023-25.05.2023, mille jooksul esitasid arvamuse Transpordiamet ja Keskkonnaamet. Esitatud arvamustega arvestati ning avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 01.06.2023.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet, Terviseamet, Transpordiamet, Politsei- ja Piirivalveamet, lahendusega on nõustunud Riigimetsa Majandamise Keskus. Võrguvaldajad ning puudutatud isikud on olnud kaasatud.

Detailplaneering võeti vastu Alutaguse Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 189. Avalik väljapanek toimus 19.07–18.08.2024. Selle jooksul esitati üks arvamus, millega arvestati. Avaliku väljapaneku tulemuste avalikku arutelu ei korraldatud.

Alutaguse Vallavalitsus teavitas detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest ning eelnõu ja vastuvõetud planeeringulahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust koostöötegijaid ja kaasatavaid kirjalikult. Teated avaldati kohaliku omavalitsuse veebilehel ning Alutaguse valla lehes ja ajalehes Põhjarannik. Detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise teade avaldati ka Ametlikes Teadaannetes.

Planeeringu õigusaktidele vastavus

PlanS § 90 lõike 3 kohaselt kontrollib MaRu planeeringule heakskiidu andmise otsustamisel selle vastavust õigusaktidele.

Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS § 126 lõikes 2 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu muutmise vajadust on põhjendatud seletuskirja peatükis 3.2.

Tulenevalt maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tingimustest on detailplaneeringu lahendust muudetud vastavalt MaRu ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kirjades ning ühistel töökoosolekutel esitatud märkustele. Detailplaneeringu lahendus võimaldab selle etapiviisilist elluviimist. Detailplaneeringu I etapp vastab maakonnaplaneeringu tingimustele, II ja III etapi kehtestamine eeldab maakonnaplaneeringu muutmist rohevõrgustiku osas.

⁴ PlanS § 55 lõike 2 ja § 74 lõike 5 kohaselt on üldplaneeringu koostamise aluseks maakonnaplaneering ja detailplaneeringu koostamise aluseks üldplaneering. Ettepanekut maakonnaplaneeringu muutmiseks ei saa teha üldplaneeringust madalama astme planeeringuga.

MaRu hinnangul on detailplaneeringu lahenduse I etapi kaalutlused põhjendatud, selle koostamisel on järgitud PlanS-is sätestatud põhimõtteid ja nõudeid ning planeering vastab õigusaktidele.

Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle otsustab kaalutusõiguse alusel ainupädevalt kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 järgi kohaliku elu küsimuste, sealhulgas ruumilise planeerimise iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus, kelle pädevusse kuulub ka detailplaneeringu kehtestamine.

Tähelepanekud detailplaneeringu osalisel kehtestamisel

Palume kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu osalise kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada alljärgnevaga:

- Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ja õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. Siinjuures juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et Riigikohus on rõhutanud planeeringute kui ulatusliku kaalutusruumiga otsuste motiveerimise suurt tähtsust. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui viidatakse mõnele teisele dokumendile, peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv teave kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks.⁵
- PlanS § 142 lõike 8 kohaselt teeb kohaliku omavalitsuse üksus 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse. Detailplaneeringu osalisel kehtestamisel saab muudatuse üldplaneeringusse teha ainult detailplaneeringuga kehtestatavas osas.
- PlanS § 139 lõike 4¹ kohaselt tuleb planeeringu koostamise korraldajal esitada kehtestatud planeeringu kohta PlanS § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Ivika Maavere
juhataja
Planeeringute osakond

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Kadi Naar
5624 4325 kadi.naar@maaruum.ee

⁵ RKHKo [3-3-1-39-07](#)