



OTSUS

Mäetaguse

25. juuni 2025 nr EELNÕU

Katase küla Männimetsa kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

24. oktoobril 2017. a moodustus Alajõe valla, Iisaku valla, Illuka valla, Mäetaguse valla ja Tudulinna valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus – Alutaguse vald, mis on ühinenud omavalitsusüksuste üldõigusjärglane. Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 141 lõike 41 kohaselt ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kehtivad kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil, kus need valdade ja linnade ühinemiseni kehtisid.

Katase küla Männimetsa kinnistu detailplaneering (koostaja OÜ TKG GEO, töö nr D-0807-13) kehtestati Alajõe Vallavolikogu 10.06.2008 otsusega nr 35. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli 2,5 ha suuruse maa-ala kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine ja sihtotstarbe muutmine. Detailplaneeringu alusel on Männimetsa katastriüksusest moodustatud kaks elamumaa sihtotstarbega katastriüksust (Männiste ja Kaasiku) ning üks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus (Männimaa). Detailplaneeringuga on elamumaa kruntidele antud ehitusõigus kolme hoone (elamu ja kahe abihoonel) ehitamiseks suurima ehitisealuse pinnaga 220 m² ha. Elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja abihoonel 5 m. Maatulundusmaa sihtotstarbega Männimaa maaüksusele ehitusõigust ei määratud.

Planeeringuala kruntidele juurdepääs riigiteelt 13111 Kauksi-Vasknarva on kavandatud ühise ristmiku kaudu. Planeeringuga on tehtud ettepanekud teeservituutide seadmiseks. Riigitee äärsele Kaasiku kinnisasjale (POS 1) on seatud tähtajatu servituut Männiste (registriosa nr 17218150) kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Juurdepääsutee riigiteest kuni Männiste maaüksuseni on väljaehitatud. Männiste kinnisasjale (POS 2) on detailplaneeringuga tehtud ettepanek servituudi seadmiseks Männimaa (POS 3), planeeringualast lääne pool asuva Päikesemetsa, ida pool asunud Gornovi kinnisasja ning põhja pool asuva Mulli kinnisasja kasuks. Mulli katastriüksus on jagatud Mulli, Mullimetsa ja Leete katastriüksusteks. Gornovi katastriüksus on jagatud Rannasalu tee 42, Talu tee, Rannasalu tee 40a, Orava ja Lepa katastriüksusteks. Servituute ei ole käesolevaks hetkeks seatud ja juurdepääsuteid naaberkinnisasjadele ei ole välja ehitatud.

Männiste kinnisasja omanik on esitanud taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Detailplaneering kehtestati 2008. aastal ning omanik on seisukohal, et tänaseks ei ole planeeringu elluviimine sellisel kujul enam võimalik. Taotluse esitaja on ühe planeeringuga hõlmatud krundi sooviga kasutada seda sihtotstarbeliselt elamumaana ning on selleks rajanud ka juurdepääsutee. Planeeringu kohaselt on veevarustus ette nähtud ühiselt rajatava puurkaevu kaudu. Kaasiku kinnistu omanik ei nõustu ühiselt puurkaevu rajamisega ega ole alustanud enda kinnistul detailplaneeringu elluviimist. Samuti ei ole teada tema soov planeeringut tulevikus ellu viia. Sellest tulenevalt ei ole võimalik kasutada ka Männiste kinnisasja vastavalt detailplaneeringus määratud eesmärgile. Männiste kinnisasja omaniku soov on tagada veevarustus oma kinnistul iseseisvalt ning rajada selleks oma kinnistule puurkaev.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või punkti 2 kohaselt kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Alutaguse Vallavalitsus nõustub Männiste kinnisasja omaniku põhjendustega ja leiab, et 18 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on põhjendatud, kui seda ei ole käesolevaks ajaks elluviidud ja elluviimisega ei ole alustatud.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt tuleb maa-ala kasutamisel lähtuda üldplaneeringuga hajaasustuses olevale elamu maa-alale seatud maakasutus- ja ehitustingimustest. Üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve on maatulunduse maa-ala, kuid Männimetsa ja Kaasiku katastriüksuste olemasolev sihtotstarve on 100% elamumaa ning nende elamumaana kasutamine on võimalik. Elamute ja abihoonete rajamiseks ei ole vajalik uue detailplaneeringu koostamine. Vastavat ehitusseadustikule tuleb ehitusloa kohustusliku hoone projekteerimiseks taotleda projekteerimistingimused, koostada ehitusprojekt ning taotleda ehitusluba. Väiksema hoone (ehitisealuse pindalaga 20-60 m² ja kõrgusega kuni 5 m) püstitamiseks tuleb esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt.

Tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 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 isikutele ning asutustele, kelle õigusi võib planeering puudutada (Transpordiametile, Päästeametile, planeeringualal asuvate ja naaberkinnistute omanikele).

Täiendatakse peale arvamuste esitamist.

Võttes aluseks haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3, 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 Alajõe Vallavolikogu 10.06.2008 otsusega nr 35 kehtestatud Katase küla Männimetsa kinnistu detailplaneering (koostaja OÜ TKG GEO, töö nr D-0807-13) kehtetuks.

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 saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

3. Otsus jõustub selle teatavakstegemisest.