

OTSUS

Mäetaguse

28. november 2024 nr EELNÕU

Remniku küla Allika maaüksuse 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.

Allika kinnistu detailplaneering (koostaja Ida-Virumaa Maamõõdubüroo OÜ, töö nr D-0807-13) on kehtestatud Alajõe Vallavolikogu Alajõe Vallavolikogu 10.06.2008 otsusega nr 37. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli Allika maaüksuse kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine Planeeringuala suurus oli ca 3,4 ha.

Planeeringuala asub riigitee Kauksi-Vasknarva ääres ja planeeringualale ulatub riigitee kaitsevöönd (30 m äärmise sõiduraja välimisest servast).

Detailplaneeringu alusel on 2008. aastal läbiviidud maakorraldustoimingud ja Allika kinnistu jagamisel on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega Allika tee (12201:002:0604) krunt. Teest idapoolsele osale elamumaa sihtotstarbega Allika tee 4 (12201:002:0590), Allika tee 6 (12201:002:0589), Allika tee 8 (12201:002:0588), Allika tee 10 (12201:002:0587), Allika tee 12 (12201:002:0586), Allika tee 14 (12201:002:0585), Allika tee 16 (12201:002:0584), Allika tee 18 (12201:002:0583), Allika tee 20 (12201:002:0580), Allika tee 22 (12201:002:0579). Teest läänepoolsele osale Allika tee 5 (12201:002:0599), Allika tee 7 (12201:002:0598), Allika tee 9 (12201:002:0597), Allika tee 11 (12201:002:0596) ning ärimaa suhtotstarbega Allika tee 13 (12201:002:0603) katastriüksused. Riigitee äärde moodustati maatulundusmaa sihtotstarbega Allika tee 1 (12201:002:0601), Allika tee 2 (12201:002:0595) ja Allika tee 3 (12201:002:0602) katastriüksused.

Detailplaneeringuga anti elamukruntidele ehitusõigus kahele hoonele maksimaalse ehitisealuse pindalaga 200 m² ja kõrgusega elamul kuni 8 m ja abihoonel kuni 5 m. Planeeringualal on väljaehitatud juurdepääsutee, elektrivarustus ning veevarustus ühise puurkaevu baasil, mis asub Nurga põik 3 kinnistul. Kuni Remniku küla ühiskanalisatsiooni rajamiseni on lubatud lokaalsete reoveemahutite rajamine.

Moodustatud elamukrundid on hoonestatud, kuid hoonestamist on lubatud vastuolus kehtivas detailplaneeringus määratud hoonestusaladele. Allika teest läänepoolsetel ja Allika tee 2 kinnistutel kehtestati Alutaguse Vallavalitsuse 31.05.2023 korraldusega nr 222 Remniku küla Allika tee suvilapiirkonna detailplaneering (koostanud Nowap Projekt OÜ,

töö nr DP0222). Planeeritava ala suurus oli ligikaudu 2,5 ha ja see hõlmas Allika tee 1, Allika tee 2, Allika tee 5, Allika tee 7, Allika tee 9, Allika tee 11, Allika tee 13, Allika tee ja osaliselt Silla kinnistuid. Detailplaneeringuga korrastati olemasolevate hoonestatud elamumaa kruntide ehitusõigust ning määrati täiendav ehitusõigus Allika tee 1, Allika tee 2 ja Allika tee 3 ning Allika tee 13 kruntidele. Planeeringuga kavandati uue puurkaevu rajamine planeeringuala põhjaosasse.

Allika teest ida pool asuvate elamukruntidele rajatud hoonete puhul on vastuolu tänavaala ehitusjoone osas. Hooned on ehitatud ühisele joonele, kuid see asub detailplaneeringuga määratud hoonestusalast väljapoolt.

Allika tee 22 kinnistu omanikud on esitanud Alutaguse Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Taotluses on selgitatud, et hoonete projekteerimisel on arvestatud kehtivas detailplaneeringus määratud hoonestusaladega ja Alajõe Vallavalitsuse poolt on antud elamute ehitamiseks ehitusload. Ehitamisel rajati hoonestus ca 7 m krundipiirile lähemale. Realiseeritud ehitustegevus ei vasta valdavas osas kehtivale detailplaneeringule. Projekteeritud hooned jäävad osaliselt väljaspoole detailplaneeringuga määratud hoonestusalasid ja valmishitatud hooned ei vasta esitatud ehitusprojektidele. Ehitusjärgsus hooned on müüdud eraisikutele.

Allika tee 22 kinnistu omanikud teavitavad, et soetasid kinnistu 2024. aastal, kui hoone oli juba valmis ning soovivad enam kui 14 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu elluviimisest loobuda ning leida võimalus toimunud ehitustegevuse seadustamiseks ning kasutusloa saamiseks.

Alutaguse Vallavalitsus on seisukohal, et käsitleda tuleb tervet Allika teest idapoolset piirkonda. Detailplaneeringuga määratud lahenduse muutmiseks on vallavalitsus kaalunud ka uue detailplaneeringu koostamist. Alutaguse Vallavalitsus on seisukohal, et kui kavandataval tegevusel ei ole PlanS-st ja üldplaneeringust detailplaneeringu koostamise kohustust, on võimalik seda kaaluda projekteerimistingimuste kaudu, mille andmisel tuleb arvestada üldplaneeringust tulenevate tingimustega. Ajas muutunud eesmärke, vajadusi ja võimalusi järgiv lahendus on kehtiva õiguse järgi saavutatav vähem koormavate menetlustega, mida on võimalik läbi viia peale detailplaneeringut kehtestamist

Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt on määratud Allika tee elamukruntidele hooajalise kasutusega elamu maa-ala juhtotstarve. Hooajalise kasutusega elamu maa-alal ei garanteeri omavalitsus aastaringseid sotsiaalseid teenuseid (sh teede talihooldust, koolibussi teenus). Hooajalise kasutusega elamu maa-aladel ei ole plaanitud teha investeeringuid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseks. Hooajalise kasutusega elamu maa-aladel kehtivad kompaktsed asustusega alal üksiku eluasemekoha rajamise maakasutus- ja ehitustingimused.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel tuleb arvestada, et 2023. aastal kehtestatud Allika tee suvilapiirkonna detailplaneeringuga on lahendatud kogu Allika tee kruntide veevarustus ühise puurkaevu baasil, mis on planeeritud planeeringuala põhjapoolsesse osasse. Allika kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel ei ole lubatud eraldi lokaalsete kaevude rajamine elamukruntidele.

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.

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

Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist tuleb maa-ala kasutamisel lähtuda Alutaguse valla üldplaneeringust tulenevatest kompaktselt asustusega alal elamu maa-alale seatud maakasutus- ja ehitustingimustest (sh suurim lubatud ehitisealune pind on 20% katastriüksuse pindalast ja harjakõrgus on kuni 7,5 meetrit). Riigiteede ning elektripaigaldise kaitsevööndites kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Planeeringuala läbiva tee kasutamiseks tuleb seada isiklikud kasutusõigused.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks isikutele ja asutustele, kelle õigusi võib planeering puudutada.

Täiendatakse peale seisukohtade esitamist.

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 10.06.2008 otsusega nr 37 kehtestatud Remniku küla Allika kinnistu detailplaneering (koostaja Ida-Virumaa Maamöödubüroo OÜ, töö nr D-0807-13).

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.