



OTSUS

Mäetaguse

25. aprill 2024 nr EELNÕU

Uusküla Puhkebaas kinnistu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine

Uusküla Puhkebaas kinnistu detailplaneering (koostaja FIE Peep Moorast'i töö nr 1.05) on kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 29. jaanuari 2009 otsusega nr 1. Planeeringuala hõlmas kahte Uusküla puhkebaasi kinnistut. Kinnistute omanik ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik oli Tasandik OÜ.

Detailplaneeringu eesmärk oli kinnistute jagamine ja moodustavatele kruntidele ehitusõiguse määramine. Planeeringuala pindala oli ca 13,5 ha. Detailplaneeringu kohaselt jagati planeeringuala 57 krundiks - 44 elamukrundiks, 3 tootmismaa, 5 transpordimaa, 4 ärimaa, üheks sega otstarbega krundiks (50% ärimaa ja 50% tootmismaa). Elamukruntidele määrati ehitusõigus kahele hoonele ehitisealuse kogupindalaga 160 m² (120 m² põhihoone ja 40 m² kõrvalhoonele), maksimaalne hoone kõrgus on 8 meetrit. Kruntide veevarustus oli lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil ning kanalisatsioon planeeriti juhtida olemasolevasse puhastisse ja biotiikidesse.

Planeeringuala piirneb 13111 Kauksi-Vasknarva teega. Detailplaneeringu koostamise ajal kehtis teeseadus, mille kohaselt oli riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest.

Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285 kehtestati Alutaguse valla üldplaneering, mille kohaselt jääb planeeringuala Uusküla kompaktse asustusega alale. Tegemist on elamu maa-ala juhtotstarbega kruntidega. Üldplaneeringuga on seatud elamu maa-aladele ühtsed ehitustingimused – elamukrundi täisehitus on maksimaalselt 20% ja hoonete suurim lubatud kõrgus 7,5 meetrit. Üldplaneeringu kehtestamisel jäid varem koostatud detailplaneeringud kehtima.

Alutaguse Vallavalitsuse 15.02.2024 korraldusega nr 64 kehtestati Uusküla spa-hotelli ja selle lähiala detailplaneering, mis kattus Uusküla Puhkebaas kinnistu planeeringuala idapoolse osaga. Detailplaneeringu kehtestamisel muudeti samal alal varem kehtinud detailplaneering kehtetuks.

Männiku tee 28 (12201:001:0878, POS 8), Männiku tee 28a (12201:001:0879, POS 7), Männiku tee 28b (12201:001:0881, POS 6), Männiku põik 3 (12201:001:0891, POS 4) ja Männiku põik 5 (12201:001:0892, POS 5) kinnistute omanikud soovivad planeeringu elluviimisest loobuda ning esitasid 13.03.2024 Alutaguse Vallavalitsusele avalduse kehtiva detailplaneeringu ehitusõiguse muutmiseks. Kinnistud asuvad Uusküla Puhkebaas planeeringuala läänepoolses osas.

Männiku tee 28 on 2015. aastal antud kirjalik nõusolek puurkaevu ehitamiseks. Männiku tee 28a asub elamu (ehr kood 120701575) ning sellele on 2013. aastal antud kirjalik nõusolek puurkaevu ehitamiseks. Männiku tn 28b asub üksikelamu (ehr kood 120691165). Männiku põik 5 asub suvila (ehr kood 120744511) ja 2015. aastal on antud kirjalik nõusolek puurkaevu (ehr kood 220734610) ehitamiseks. Männiku põik 3 on püstitamisel suvila (ehr kood 121414365), abihoone (ehr kood 12201:001:0891) ja reoveemahuti (ehr kood 221447939). Maaomanikel on soov lähtuda kruntide kasutamisel üldplaneeringuga seatud tingimustest.

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. Detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

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

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei mõjuta ega takista detailplaneeringu lahenduse elluviimist kehtima jäävas osas. Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist tuleb lähtuda üldplaneeringust kompaktse asustusega alade elamumaadele seatud tingimustest. Hoonete maksimaalne ehitisealune kogupindala ei tohi olla suurem kui 20% katastriüksuse pindalast ning hoone maksimaalne kõrgus võib olla 7,5 meetrit. Hoonestamisel tuleb lähtuda ehitusseadustiku lisas 1 tulenevatest nõuetest – taotleda projekteerimistingimused ja ehitusluba või esitada ehitusteatis.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks isikutele ja asutustele, kelle õigusi võib planeering puudutada (sh planeeringualal asuvate ja naaberkinnistute omanikele).

Täiendatakse peale arvamuste saamist.

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 29. jaanuari 2009 otsusega nr 1 kehtestatud Uusküla Puhkebaas kinnistu detailplaneering (koostanud FIE Peep Moorast, töö nr 1.05) Männiku tee 28, Männiku tee 28a, Männiku tee 28b, Männiku põik 3 ja Männiku põik 5 osas.
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