



OTSUS

Mäetaguse

25. juuni 2026 nr EELNÕU

Mäetaguse aleviku Puidu kinnistu maa-ala detailplaneeringu osaliselt 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.

Mäetaguse aleviku Puidu kinnistu maa-ala detailplaneering (koostaja Wesenberg OÜ, töö nr D12-0217) kehtestati Mäetaguse Vallavolikogu 31.08.2017 otsusega nr 198. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli krundi jagamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, ehitise ehituslike tingimuste määramine, juurdepääsude lahendamine, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse lahendamine.

Planeeringu alusel on moodustatud 100% tootmismaa sihtotstarbega Puidu (POS 1) ja Vilja (POS 2) katastriüksused. Detailplaneeringuga on lubatud mõlema krundi täisehitus kuni 50%. Krundi POS 1 suurim lubatud ehitisealune pind on 3150 m² ja hoonete arv 3 ning krundil POS 2 suurim lubatud ehitisealune pind on 2830 m² ja hoonete arv 2. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus on 10 m.

Juurdepääs mõlemale krundile riigiteelt 13181 Jõetaguse-Aruküla-Mäetaguse on lahendatud ühise ristmiku kaudu. Vilja kinnisasjale (kinnistu nr 10754250) on seatud tähtajatu reaalservituut (teeservituut) Puidu kinnisasja (kinnistu nr 3788750) igakordse omaniku kasuks.

Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285 kehtestatud Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt on tootmise maa-ala. Maa-ala edaspidisel kasutamisel tuleb arvestada üldplaneeringuga tootmise maa-alale seatud maakasutus- ja ehitustingimustega. Tootmise maa-ala kõrvalotstarbe määramise korral kompaktse asustusega aladel ei ole maa-alal lubatud kavandada kõrge keskkonnariskiga tootmistegevust. Kõrvalotstarbena on lubatud äri maa-ala kui katastriüksusel on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused.

Puidu katastriüksuse (POS 1) omanik on esitanud taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Puidu katastriüksuse osas. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödas peaaegu üheksa aastat ning planeeringut ei ole Puidu katastriüksuse (POS 1) osas asutud ellu viima. Kinnisasja omanik soovib planeeringu elluviimisest planeeritud kujul loobuda.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt tuleb maa-ala kasutamisel lähtuda maa üldplaneeringuga määratud juhtotstarbest, üldistest kasutus- ja ehitustingimustest ning olemasolevatest kitsendustest. Kinnistute edasisel kasutamisel tuleb arvestada, et planeerimisseaduse kohaselt on alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine. Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt on võimalik detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna

väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused.

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 ning punkti 2 kohaselt kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 järgi võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist on planeeringu terviklahenduse elluviimine tagatud.

Alutaguse Vallavalitsus on seisukohal, et Puidu kinnistu maa-ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Puidu katastriüksuste osas ei takista detailplaneeringu terviklahenduse elluviimist planeeringu kehtima jäävas osas.

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 laekumist.

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 Mäetaguse Vallavolikogu 31.08.2017 otsusega nr 198 kehtestatud Mäetaguse aleviku Puidu kinnistu maa-ala detailplaneering (koostaja Wesenberg OÜ, töö nr D12-0217) kehtetuks Puidu katastriüksuste 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.