



Alutaguse Vallavalitsus  
info@alutagusevald.ee

Teie 27.06.2025 nr 7-6/135-1  
15.09.2025 e-kiri  
Meie 01.10.2025 nr 6-3/25/10448-5

**Uusküla Uuemetsa ja Monacho  
kinnistute detailplaneeringu etapiviisiline  
kehtestamine**

04.09.2025 Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (MKM), Maa- ja Ruumiameti (MaRu), Alutaguse Vallavalitsuse ja huvitatud isiku osalusel toimunud kohtumise tulemusena lepidi kokku, et kohalik omavalitsus korrigeerib Uusküla Uuemetsa ja Monacho kinnistute detailplaneeringu lahendust selliselt, et selle kehtestamine ja elluviimine oleks võimalik kahes etapis. MKM märkis oma 15.09.2025 kirjas, et hetkel kehtiva üld- ja maakonnaplaneeringu alusel oleks võimalik kehtestada detailplaneering osaliselt esimese etapi ehk lõunapoolses osas, mis annab planeeringust huvitatud isikule võimaluse saada sarnases suurusjärgus ehitusõigus nagu lubab alal juba olemasolev detailplaneering<sup>1</sup>, samas säilib põhjaosas senisel kujul terviklikum rohevõrgustik. Teise etapi edasine menetlemine ja kehtestamine on võimalik pärast seda, kui Alutaguse Vallavalitsus on rohevõrgustiku toimivust ning sidusust analüüsinud uue üldplaneeringu või üldplaneeringu rohevõrgustikku käsitleva teemaplaneeringu koostamise käigus ning sobivuse korral sellega ka vastava maakonnaplaneeringu muudatustepaneku teinud.

Olete teinud 15.09.2025 e-kirjaga ettepaneku esimesena kehtestatava etapi piiri määramiseks. Tehtud ettepaneku kohaselt jäetakse I etapist välja:

- 5 krunti planeeringuala idaosas, mille osas oli detailplaneeringu realiseerimine ka varasemalt heakskiitmiseks esitatud lahenduse kohaselt võimalik alles teises etapis – kui kaitsealuse liigi eksperdi poolt koostatud eksperthinnangu põhjal tunnistatakse ala kaitsealusele liigile looduslikult ebasobivaks elupaigaks;
- põhjapoolne teelõik ning seda ümbritsevad krundid pos 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25.

Kokkuvõtvalt on I etapi alast välja jäetud põhjapoolne osa planeeringuala sisesest teest ning 13 elamumaa krunti, mille suurim lubatud ehitisealune pind on kokku 4550 m<sup>2</sup>. I etapi sisse jääb 19 elamumaa krunti, mille suurim lubatud ehitisealune pind on kokku 6650 m<sup>2</sup>.

04.09.2025 toimunud arutelul tehtud kokkuleppe kohaselt oli kompromisslahenduse sisuks, et planeeringust huvitatud isikul on võimalus saada sarnases suurusjärgus ehitusõigus nagu lubab alal juba olemasolev detailplaneering, kuid samal ajal säilib põhjaosas terviklik rohevõrgustiku ala. Kehtiv detailplaneering annab ehitusõiguse 14 elamumaa krundi moodustamiseks, mille suurim lubatud ehitisealune pind on kokku 2100 m<sup>2</sup>, lisaks ühe ärimaa krundi moodustamiseks

<sup>1</sup> Kinnistu Monacho detailplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 12.06.2014 otsusega nr 50)

maksimaalse ehitisealuse pinnaga 1000 m<sup>2</sup>, kolme tootmismaa krundi moodustamiseks maksimaalse ehitisealuse pinnaga kokku 260 m<sup>2</sup> ning ühe maatulundusmaa 95% ja ärimaa 5% krundi moodustamiseks maksimaalse ehitisealuse pinnaga 300 m<sup>2</sup>.

Planeerimisseaduse kohaselt määratakse ehitusõigusega krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind, kõrgus ja sügavus. Teie pakutud I etapi lahendus lubab alale kordades rohkem hooned ning elamukruntidele kokku ligikaudu kolm korda suurema lubatud ehitisealuse pinna kui kehtiv detailplaneering. Uue planeeringuga määratakse hoonetele käesoleva hetke vajadustest lähtuv ehitisealune pind, mis on tunduvalt suurem kui üle 10 aasta tagasi kehtestatud lahenduses, krundid on väiksemad ja hoonestus tihedam. Seega on kehtivas planeeringus elamukruntidele määratud maksimaalse ehitisealuse pinnaga (2100 m<sup>2</sup>) võrdne maht saavutatud koostatavas planeeringus väga väikesel maa-alal ja väikese arvu kruntidega (6 krundi), mille ulatuses detailplaneeringu osaline kehtestamine ei oleks otstarbekas. Seetõttu on MaRu hinnangul I etapi ulatuse määramisel asjakohasem ehitusõiguse võrdlemine eelkõige elamute arvu kaudu. MaRu palub jätta I etapi piiridest välja lisaks ettepanekus toodud kruntidele ka krundid pos 14, 15, 16 ja 26. Sellise lahenduse tulemusena on planeeringu koostamisest huvitatud isikul võimalik realiseerida kehtiva detailplaneeringuga samaväärne hulk elamuühikuid (15), kuid sealjuures säilib ligikaudu 4,5 ha suurune terviklik rohevõrgustiku tugiala osa. MaRu ei saa nõustuda Alutaguse Vallavalitsuse poolt 15.09.2025 pakutud lahendusega, mis ületab kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse suures ulatuses nii lubatud ehitisealuse pinna kui ka hoonete/elamute arvu osas.

Palume detailplaneeringusse sisse viia 04.09.2025 toimunud arutelul kokkulepitud ja MKM-i 15.09.2025 kirjas välja toodud tingimused:

1. rohevõrgustiku toimimiseks ei tohi krundipiirideid rajada, v.a absoluutselt vajalikes olukordades;
2. alale tuleb korraldada tervikliku lahenduse leidmiseks arhitektuurivõistlus.

Täiendavalt palume arvestada järgnevaga. MaRu saab anda pärast vajalike muudatuste sisseviimist detailplaneeringule heakskiidu vaid tingimusel, et Uusküla Uuemetsa ja Monacho kinnistute detailplaneeringu I etapi kehtestamise otsusega tunnistatakse samaaegselt kehtetuks 12.06.2014 kehtestatud Monacho kinnistu detailplaneering terves ulatuses. Uus detailplaneering näeb sarnaselt kehtiva detailplaneeringuga Uuemetsa ja Monacho maaüksustele ette tervikliku ruumilahenduse. Osaliselt uue planeeringu kehtestamise korral ei ole enam kehtiva planeeringu terviklahenduse elluviimine tagatud, samuti ei ole kahest erinevast detailplaneeringust tulenev maakasutus- ja ehitusõigus roheline võrgustiku tugialal kooskõlas maakonnaplaneeringust tulenevate nõuetega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tõnis Arjus

teenistuse direktor, riigiarhitekt

Strateegilise ruumiplaneerimise teenistus

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Kadi Naar

56244325 kadi.naar@maaruum.ee