



OTSUS

Mäetaguse

28. september 2023 nr 132

### **Alajõe küla Valla tn 8 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine**

Planeeringuala asub Alajõe küla keskosas ning hõlmab munitsipaalomandis olevaid Valla tn 8 (12201:001:0335, ühiskondlike ehitiste maa), Valla (12201:001:0336, üldkasutatav maa), Muru tee (13001:001:0535, transpordimaa), Muruplatsi (13001:001:0861, üldkasutatav maa), Valla tn 6b (13001:001:0824, üldkasutatav maa) ja osaliselt Jõe põik (12201:001:1079, transpordimaa), Jõe tänav T1 (12201:001:0942, transpordimaa) ning riigimandis olevat 13111 Kauksi-Vasknarva tee (12201:001:0373, transpordimaa) katastriüksust. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,3 ha. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Alutaguse Vallavalitsus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada olemasoleva mänguväljaku osas puhke- ja virgestusmaa otstarbega krunt ning kaaluda ülejäänud maa-ala elamukruntideks jagamist. Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhuks kompaktse asustusega alal maa-ala jagamine enam kui kaheks elumumaa sihtotstarbega katastriüksuseks. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb lahendada muuhulgas liikluskorraldus ning tänavavõrgustiku toimivus.

Valla tn 8 kinnistu on hoonestatud ja sellel asub raamatukogu ja kogukonnamaja hoone (EHR kood 102000881). Ehitisregistri andmetel on tegemist 1950. aastal kasutuselevõetud büroohoonega, kus enne haldusreformi töötas Alajõe Vallavalitsus. Ühekorruselise hoone ehitisealune pind on 179 m<sup>2</sup>. Kinnistul asub ka kõrvalhoone (EHR kood 102000882), mille ehitisealune pind on 35 m<sup>2</sup>. Kinnistu idapoolses osas asub 2019. aastal rajatus laste mängu- ja spordiväljak (EHR kood 221262865). Kinnistut läbivad Muru tänav (1220006), Muru põik (1220007), Valla tee (1220043), Jõe põik (1220027) ja Puurkuuri tee (1220044), mis on avalike tänavatena kantud teeregistrisse. Tegelikult on tegemist valdaval pinnaskattega teede ja radadega. Riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva äärses osas on pinnakattega parkla. Valla kinnistu on hoonestamata ja seda läbivad killustikkattega Metsa tänav (1220005) ja Metsa põik (1220004). Planeeringuala jääb osaliselt riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva kaitsevööndisse.

Detailplaneeringuga määratakse moodustavatele kruntidele maakasutuse sihtotstarve, ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsutee võimalikud asukohad ning tuvastatakse servituutide seadmise vajadus. Võimalike uuringute tegemise vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus. Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) jääb planeeringuala Alajõe küla kompaktselt asustatud alale. Planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve on valdavalt ühiskondliku hoone maa-ala ning teede osas transpordi maa-ala. Ühiskondliku hoone maa-ala on kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga kavandatud ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarvet osaliselt puhke- ja virgestustegevuse maa-alaks ja osaliselt elamu maa-alaks.

Planeeringualal kehtib Alajõe Vallavolikogu 29.04.2010 otsusega nr 21 kehtestatud Valla kinnistu detailplaneering, mille eesmärk oli ehitusõiguse määramine vallamaja, rahvamaja, raamatukogu ja tervisekeskuse funktsiooniga ehitise rajamiseks. Detailplaneeringuga kavandati kaks ühiskondlike ehitiste maa krunti ning anti ehitusõigus maksimaalse ehitisealuse pindalaga 600 m<sup>2</sup> ja 800 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringut ei ole elluviidud.

PlanS § 140 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-s detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimine ei takista üldplaneeringu elluviimist suures plaanis. Planeeritav maa-ala on ümbritsetud elamumaadega ning kavandatavad elamukrundid sobivad väljakujunenud asustusega. Planeeringuala kontaktvööndis on valdavalt 1-2 korruselised viilkatusega hooned. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda üldplaneeringuga kompaktse asustusega aladel elamu maa-alale seatud maakasutus- ja ehitustingimustest. Vastavalt Alutaguse valla üldplaneeringule tuleb uute elamualade planeerimisel lähtuda sellest, et uued maaüksused tekiksid aladele, kus on optimaalsed võimalused teenindamiseks ja olemasoleva infrastruktuuriga ühinemiseks. Sellest tulenevalt peaksid uued elamualad jääma olemasoleva elamualade lähedusse. Arvestades juba väljakujunenud asustusstruktuuri, elamute paiknemist ja iseloomu, on üldplaneeringu kohaselt jätkuv suund pereelamute rajamisel.

Alutaguse Vallavalitsus on 13.04.2023 korraldusega nr 165 algatanud Alajõe küla keskuse ja ranna-ala detailplaneeringu, millega kavandatakse energiasäästliku teenustemaja rajamist Jõe tn 12c hoone asemele, kuhu on kavandatud ruumid ka raamatukogule ja töökohad valla teenistujatele elanike vastuvõtmiseks. Pikemas perspektiivis puudub vajadus Valla tn 8 hoone kasutuseks raamatukogu ja kontorihoonena.

PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH). Käesoleva detailplaneeringu KSH eelhindang koostatakse ja KSH koostamise vajadus otsustatakse planeeringu koostamise käigus. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 35 lõige 1<sup>1</sup> võimaldab otsustada KSH vajaduse planeerimisdokumendi koostamise käigus viivitamata.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 1 punkti 31, PlanS § 77 lõike 1, § 128 lõike 5, § 140 lõike 7, § 142 lõike 1 punkti 1, lõike 2 ning lähtudes Alutaguse valla üldplaneeringust Alutaguse Vallavolikogu

#### **o t s u s t a b:**

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Alutaguse vallas Alajõe külas Valla tn 8 kinnistul ja selle lähialal. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on elamukruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale (ühel lehel). Planeeringuala suurus on ca 2,3 ha. Võimalike uuringute läbiviimise vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

3. Detailplaneeringu koostamisel anda KSH eelhindang lähtudes „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Detailplaneeringu algatamise otsus on menetlustoiming, mitte eraldiseisev haldusakt haldusmenetluse seaduse tähenduses. Detailplaneeringu algatamise otsuseid üldjuhul kohtus vaidlustada ei saa.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Marek Kullamägi  
volikogu esimees