



Alutaguse Vallavalitsus

Teie: 19.04.2024 nr 7-6/100-1

Meie: 31.05.2024 nr 14-3/2028-3

Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneering

Alutaguse Vallavalitsus esitas 19.04.2024 kirjaga nr 7-6/100-1 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (ReM) Uusküla Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneeringu planeerimisseaduse (PlanS) § 133 lõike 1 alusel arvamuse andmiseks. Kaaskiri sisaldas linki detailplaneeringu materjalidele, kus leidsid seletuskiri, joonised ning illustratsioonid.

Detailplaneering algatati Alutaguse Vallavolikogu 28.04.2022 otsusega nr 34 eesmärgiga luua kaasaegse arhitektuurilahendusega hoonestatud ala abil meeldiv elukeskkond puhkamiseks ja aastaläbi elamiseks. Planeeritav ala piirneb lõunast Peipsi järvega ning hõlmab Uuskülas asuvaid Uuemetsa (tunnus 12201:001:0312), Järvekalda (tunnus 12201:001:0313) ning Kuru külas asuvat Monacho (tunnus 22401:004:0202) katastriüksusi ning osaliselt riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva tee katastriüksust (tunnus 12201:001:0371). Planeeringuala suurus on ca 14 ha.

Uuemetsa maaüksusele ulatub Peipsi järve ranna piiranguvöönd, Järvekalda maaüksus jääb kogu ulatuses ranna piiranguvööndisse ning osaliselt ka ehituskeeluvööndisse.

Planeeringuga kavandatakse esimeses etapis kokku 30 krunti ning II etapis jaotatakse üks I etapi krunt viieks erinevaks krundiks. I etapis on planeeritud: Uuemetsa ja Monacho maaüksustest 27 ühepereelamu maa krunti, üks tee ja tänava maa ning üks haljasala maa krunt; Järvekalda maaüksusest üks haljasala maa, supelranna maa ja majutushoonete maa krunt. II etapis on planeeritud Uuemetsa maaüksusest moodustatud haljasala maa krundi jagamine viieks ühepereelamu maa krundiks. II etapp on seletuskirja kohaselt võimalik ellu viia juhul, kui kaitsealuse liigi leiukoht tunnistatakse liigi eksperdi poolt koostatud eksperthinnangu põhjal liigile looduslikult ebasobivaks elupaigaks.

Planeeringualal kehtib Monacho kinnistu detailplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 12.06.2014 otsusega nr 50), mille kohaselt on Uuemetsa ja Monacho kinnistule kavandatud elamumaa krundid. Koostatava detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on kehtiva detailplaneeringuga planeeritud kruntide suuruseks minimaalselt 5000 m².

Kehtiva Alutaguse valla üldplaneeringu (kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285) kohaselt jäävad planeeritavad Uuemetsa, Monacho ja Järvekalda maaüksused väljapoole kompaktse asustusega ala ning sellest tulenevalt kehtivad seal hajaasustusele määratud maakasutus- ja ehitustingimused. Uuemetsa ja Monacho maaüksustele on määratud elamu maa-ala ning Järvekalda kinnistule keskuse maa-ala maakasutuse juhtotstarve.

Üldplaneeringuga on kompaktse asustusega alade ümber määratud 100 m ulatuses teavituskohustusega metsamaa alad, mis tähendab, et raiete tegemisel tuleb teha koostööd vallavalitsusega ning teavitada kohalikke elanikke (sh piirinaabreid, kes asuvad kompaktse asustusega alal või sellest kuni 100 m kaugusel). Järvekaldade maaüksus jääb täielikult antud tingimusega alale, Uuemetsa ja Monacho maaüksused osaliselt. Üldplaneeringus on Järvekaldade maaüksuse kaudu planeeritud kolm juurdepääsuteed kallasrajale.

Ida-Viru maakonnaplaneeringuga (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278) on määratud maakonnas asuvad väärtuslikud maastikud ja nende kasutustingimused ning maakonna rohevõrgustiku tugialade ja koridoride paiknemine ning kasutustingimused. Eelnevaid on Alutaguse valla üldplaneeringuga täpsustatud. Planeeringuala lõunaosa asub maakonnaplaneeringu ja üldplaneeringu kohaselt maakondliku tähtsusega Kauksi-Remniku väärtuslikul maastikul ning planeeritav elamuala asub maakonnaplaneeringu ja üldplaneeringu järgses rohevõrgustiku tugialas.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks:

- Krundi ja õueala minimaalse suuruse osas. Kavandatud elamuala ei kuulu üldplaneeringu järgi kompaktse asustusega ala hulka. Üldplaneeringuga on hajaasustuses lubatud elamu maa-ala katastriüksuse minimaalne suurus üldjuhul 1 ha ja kompaktse asustusega aladel küldes 2000 m². Detailplaneeringuga kavandatud elamukruntide suurus on 2000 – 3300 m², seega kujuneb kehtiva detailplaneeringuga ettenähtust ja üldplaneeringuga hajaasustusesse lubatud tihedama struktuuriga elamuala, mis oma olemuselt vastab kompaktse asustusega ala tingimustele. Üldplaneeringu kohaselt ei tohi hajaasustuses rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu õueala moodustada enam kui 20% moodustatavast katastriüksusest ning aiaga piiratava õueala suurus ei tohi ületada 0,4 ha. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt võib maksimaalse lubatud ehitisealuse pinna realiseerimisel olla vajalik õueala ja/või aiaga piiratava ala suurendamine.
- Hoone maksimaalse kõrguse osas. Kompaktse hoonestusega aladel on hoone suurim lubatud harjakõrgus 7,5 m. Planeeringuga tehakse ettepanek tõsta hoone maksimaalne kõrgus maapinnast viilkatuse korral kuni 9 meetrini, et võimaldada arhitektuurselt ja visuaalselt kaasaegse kahekorruselise maja rajamist.
- Ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Detailplaneeringuga kavandatakse ehitustegevust ehituskeeluvööndis.

Tutvunud esitatud materjalidega, esitab ReM märkused ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast:

1. ReM edastas Alutaguse Vallavalitsusele 17.05.2024 kirja nr 14-3/2028-1, kus juhtis tähelepanu, et tulenevalt PlanS § 142 lõikest 4 on valdkonna eest vastutaval ministril või tema volitatud ametnikul õigus määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. Selleks palus ReM esitada kõik Uusküla Uuemetsa, Järvekaldade ja Monacho kinnistute detailplaneeringu menetlusedokumentid, sh teave, keda on detailplaneeringu menetlusse kaasatud, kellega on detailplaneering juba kooskõlastatud, kirjavahetus asjaomaste asutustega, teavituskirjad puudutatud isikutele ning info võimaliku tagasiside kohta, teated ajalehtedes ja Ametlikes Teadaannetes. ReM märkis, et annab detailplaneeringu kohta oma arvamuse ja hindab täiendavate koostöö tegijate ja kaasatavate määramise vajadust pärast kõigi planeeringumenetluses oluliste dokumentidega tutvumist.

17.05.2024 e-kirjaga teavitas Alutaguse Vallavalitsuse geoinfospetsialist Liina Talistu, et menetlusedokumentid edastatakse siis, kui planeering heakskiitmiseks esitatakse. Kirja kohaselt on planeeringumenetlusse kaasatud Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Päästeamet, Keskkonnaamet, Transpordiamet, Terviseamet, Politsei- ja Piirivalveamet ja

Riigimetsa Majandamise Keskus, samuti planeeringualal asuvate Järvekalda, Uuemetsa ja Monacho kinnistute omanik ning lähipiirkonnas asuvate Taavi, Taavi, Marja, Liiva, Mahovi, Haavakivi, Anna, Haava, Kivi ja Joosepi kinnistute omanikud. Koos kirjaga ei esitatud vastavaid kirjavahetusi, puudutatud isikute (piirinaabrite) teavituskirju ega väljavõtteid teadetest, mis on avaldatud Ametlikes Teadaannetes, kohaliku omavalitsuse veebilehel ning ajalehtedes. Ilma eeltoodud informatsioonita ei ole ministeeriumil võimalik hinnata detailplaneeringu menetlusprotsessi vastavust õigusaktidele, samuti otsustada, kas täiendavate koostöötegitajate ja kaasatavate määramine on põhjendatud ja vajalik või mitte.

Selgitame, et etappide kaupa süstematiseeritud menetlusedokumentide esitamine planeeringu koostamise erinevates etappides (ka enne heakskiidu küsimist) on eelkõige kohaliku omavalitsuse võimalus ennetada hilisemat heakskiidu andmise viibimist või võimatust planeeringu koostamise käigus tehtud menetlusvigade tõttu. Seega lähtudes menetlusökonoomikast ja vältimaks olukorda, kus ebatäpsused menetluses ilmnevad alles heakskiidu andmise raames, ning tagamaks planeeringu õiguspärasust, oleme soovinud tutvuda planeeringu dokumentatsiooniga kõigis PlanS-is sätestatud etappides, mil ministeerium planeeringu koostamisse kaasatakse. Palume eeltoodust planeeringute koostamisel lähtuda.

2. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks hoone kõrguse, krundi ja õueala suuruse ning ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Seletuskirja punktis 3. „Planeerimisettepanek“ on märgitud: „Planeeringuga on kavandatud majutushoone koos aastaringseks elamiseks mõeldud elamualaga. Kavandatuga täiendatakse Peipsi järve äärsele piirkonnale iseloomulikku asustusstruktuuri, kus moodustatakse kompaktse hoonestusega elamuala.“. Seega, tehakse detailplaneeringuga ettepanek moodustada üldplaneeringuga määratud Kuru küla kompaktse asustusega alast idapoole uus kompaktse asustusega ala. Planeeringu materjalides ei ole selgelt välja toodud, millistes piirides uue kompaktse asustusega ala ettepanek tehakse.

PlanS § 75 punkti 27 kohaselt on üheks üldplaneeringu ülesandeks maareformi seaduse ja looduskaitseaduse (edaspidi LKS) tähenduses tiheasustusega alade määramine. Alutaguse valla üldplaneeringu mõistete selgituses on märgitud: „Planeeringus on võrdsustatud mõisted: tiheasustusega ala, tiheasustusala ja kompaktse asustusega ala, kuna kõik antud mõisted viitavad asustusstruktuurile, millele on omane ruumiline koondumine“. Eelnevast tulenevalt tähendaks üldplaneeringu muutmine ja uue kompaktse asustusega ala moodustamine ka maareformi seaduse ja looduskaitseaduse tähenduses uue tiheasustusala moodustamist. Planeeritaval maa-alal ei ole pooleli maareformi läbiviimise toiminguid, seega tuleb uue tiheasustusala moodustamisel arvestada täiendavalt LKS-st tulenevate tingimustega.

LKS § 41 sätestab, et uue tiheasustusala moodustamine ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud. Erandi võib teha Vabariigi Valitsus kohaliku omavalitsuse ettepanekul. Lõike 3 kohaselt antakse luba uue tiheasustusala moodustamiseks kohalikule omavalitsusele taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt pärast vastuvõtmist avaliku väljapaneku läbinud üldplaneeringu alusel, millele on lisatud planeeringu järelevalve teostaja arvamus. Kohaliku omavalitsuse taotluse edastab Vabariigi Valitsusele Kliimaministeerium koos oma asjakohase seisukohaga. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt toimub olemasoleva tiheasustusala laiendamine rannal või kaldal kehtestatud üldplaneeringu alusel. Lõike 5 kohaselt võib aleviku või küla tiheasustusala laiendamine ranna ja kalda piiranguvööndis toimuda ainult kehtestatud üldplaneeringu alusel.

Uue kompaktse asustusega ala moodustamisel või olemasoleva laiendamisel tuleb arvestada LKS §-ga 41. Kuna nii uue tiheasustusala moodustamine kui ka olemasoleva laiendamine saavad toimuda ainult üldplaneeringu alusel, ei ole võimalik detailplaneeringu (sh ka

üldplaneeringut muutva detailplaneeringu) alusel kompaktse asustusega ala ranna või kalda piiranguvööndisse määrata.

3. Vastavalt PlanS § 74 lõikele 5 on üldplaneering detailplaneeringute koostamise aluseks. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Riigikohus on asjas [3-3-1-12-07](#) tehtud lahendis märkinud, et üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peaks jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma võimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele ning selle vajadust tuleb põhjalikult motiveerida.

PlanS § 12 lõike 1 kohaselt peab planeerimisel võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist. Põhimõtte rakendamine peab tagama selle, et planeerimisalase tegevuse korraldaja langetab kaalutletud otsuse selle kohta, kus, mida ja kuidas planeerida parima võimaliku tulemuse saavutamiseks. Uue kompaktse asustuse kavandamisel/laiendamisel tuleb arvestada oluliste kaasnevate probleemidaga, nagu nt taristu, sotsiaalfunktsioonid, demograafia, füüsilise keskkonna näitajad (nt radoon, joogivee kvaliteet), teenuste kättesaadavus jms.

Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjeldatud olemasolevat olukorda ning punktis 3.1. „Üldplaneeringu muudatusettepanek“ üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Seletuskirjast ei selgu, milline on põhjendatud vajadus, millest lähtuvalt soovitakse üldplaneeringu põhilahendust muuta.

Arvestades eeltoodut, et saa toetada uue kompaktse asustusega ala planeerimist kõrghaljastusega rohevõrgustiku alale. Kohalik omavalitsus ei ole antud juhul veenvalt põhjendanud, miks on vajalik kavandada antud elamuala tihedaks kompaktse asustuse alaks ning eirata nii üldplaneeringust kui maakonnaplaneeringust tulenevaid hajaasustuse ja rohevõrgustiku maakasutus- ja ehitustingimusi.

4. Alutaguse valla üldplaneeringus on asustuse tüüp (kompaktse asustusega ala või hajaasustusega ala) aluseks üldistele maakasutus- ja ehitustingimustele, elamu maa-ala maakasutus- ja ehitustingimustele, detailplaneeringu koostamise kohustuse tingimustele, väärtuslike maastike kaitse-, maakasutus- ja ehitustingimustele ning rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimustele. Muutes hajaasustusala kompaktse asustusega alaks, eesmärgiga suurendada krundi ja õueala minimaalset suurust ning hoonete maksimaalset kõrgust, tuleb arvestada ka teiste tingimuste muutumisega ning vaadelda neid koosmõjus.

Detailplaneeringu seletuskirjast peavad selguma kõik asustuse tüübi muutmisest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimuste muutused planeeringualal.

5. Planeeritav elamuala jääb kehtiva Alutaguse valla üldplaneeringu ja kehtiva Ida-Viru maakonnaplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku tugialale. Maakonnaplaneeringu seletuskirja punktis 3.1.3. „Roheline võrgustik ja puhkealad“ on välja toodud rohelisest võrgustikust tulenevad tingimused üldplaneeringute koostamiseks, kus ühe punktina on määratud, et uusi kompaktse asustuse alasid ei kavandata tuumaladele (tugialadele). Lisaks on öeldud, et roheline võrgustiku alal ei tohi aiaga piiratud õueala suurus ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine.

Üldplaneeringuga on maakonnaplaneeringus seatud rohevõrgustiku kasutustingimusi täpsustatud. Üldplaneeringu seletuskirjas on tingimustena välja toodud muuhulgas, et vältida tuleb tugialade kompaktse vähenemist või killustamist arendus- ja majandustegevuse tõttu, maa sihtotstarvet muutvate tegevuste elluviimisel tuleb tähelepanu pöörata rohevõrgustiku funktsioneerimise jätkumisele, arendustegevus ei tohi läbi lõigata rohevõrgustiku koridore ega tugialasid, rohevõrgustiku tugialal hajaasustuses on elamute

rajamine lubatud tingimusel, et õuealade või aedade vaheline kaugus on vähemalt 100 m, aiaga piiratava õueala suurus ei tohi ületada 0,4 ha, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest jm. Metsa majandamise osas on määratletud, et metsamaa raadamine rohevõrgustiku tugialades ja koridorides pole lubatud, välja arvatud üksiku eluasemekoha rajamine vastavalt üldplaneeringus sätestatud põhimõtetele ja tingimustele.

Planeerides rohevõrgustiku tugialale 27-32 üksikelamu krunti suurusega 2000 – 3000 m², kus on lubatud ka kuni 1,2 m kõrgused piirded, ei ole võimalik tagada planeeringualal rohevõrgustiku toimimist. Detailplaneeringu elluviimise tulemusena moodustuks uus kompaktse asustusega elamuala. Seega läheb detailplaneeringu lahendus vastuollu nii kehtiva üldplaneeringuga kui ka maakonnaplaneeringus seatud tingimustega.

Lähtuvalt PlanS § 55 lõikest 2 ja § 74 lõikest 5 on üldplaneeringu koostamise aluseks maakonnaplaneering ja detailplaneeringu koostamise aluseks üldplaneering. Ettepanekut maakonnaplaneeringu muutmiseks ei saa teha üldplaneeringust madalama astme planeeringuga.

Riigikohus on asjas [3-21-125](#) tehtud lahendis viidanud varasemale lahendile ([3-20-1310/52](#)) ja tõdenud, et kõrgema tasandi planeeringuga terviklikult kujundatud rohevõrgustiku tõhusust ei tohi ohtu seada selle tükkaaval muutmisega detailplaneeringu tasandil (st väiksemale alale fokusseeritud otsustega). Rohevõrgustiku toimimise ebasoodsaks mõjutamiseks üksnes lokaalselt (ehk siis detailplaneeringuga) tuleb kohalikul omavalitsusel näidata, millised muud olulised huvid selle mõju üles kaaluvad. Seejuures ei saa kaalukaks pidada kinnistuomaniku erahuvi kinnistu tulusaks arendamiseks, kui maa kasutust piiravad juba enne kinnistu omandamist kehtinud kõrgema astme planeeringud. Seega juhul, kui arendust kavandatakse rohevõrgustikku, tuleb omavalitsusel hinnata ja põhjendada nii konkreetse detailplaneeringuga kaasnevat mõju rohevõrgustiku toimimisele kui ka koosmõjus juba varem kehtestatud detailplaneeringutega, mis rohevõrgustikku mõjutavad.

Tulenevalt eeltoodust ei pea ReM võimalikuks anda Uusküla Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneeringu lahendusele hiljem PlanS § 90 kohast heakskiitu ning seetõttu ei ole ka täiendavate isikute ja asutuste, kellega tuleb teha detailplaneeringu koostamisel koostööd ja keda tuleb kaasata, määramine põhjendatud. ReM ei pea antud tingimustel detailplaneeringu edasist menetlemist otstarbekaks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Kadi Naar

5624 4325 kadi.naar@agri.ee