



Alutaguse Vallavalitsus

Teie: 05.07.2024 nr 7-6/169-1

Meie: *kuupäev digiallkirjas* nr 14-3/2028-5

### **Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneeringust**

Teavitasite Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumit (ReM) 05.07.2024 kirjaga nr 7-6/169-1, et Alutaguse valla Uusküla Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 19.07-18.08.2024. Alutaguse valla veebilehe info kohaselt võttis vallavalitsus 13.09.2024 esitatud ettepanekute osas seisukohad, ettepanekud võeti arvesse ning avalikku arutelu ei korraldatud. Detailplaneeringus tehti vajalikud muudatused.

ReM edastas oma seisukohad detailplaneeringu lahenduse kohta 31.05.2024 kirjaga nr 14-3/2028-3. ReM märkis kirjas, et ei pea 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 märkis, et ei pea antud tingimustel detailplaneeringu edasist menetlemist otstarbekaks.

ReM tutvus 13.09.2024 seisuga muudetud detailplaneeringu materjalidega Alutaguse valla veebilehel. Lisaks detailplaneeringu seletuskirjale, joonistele ja illustratsioonidele on veebilehele lisatud ka dokument, kus on välja toodud vallavalitsuse seisukohad detailplaneeringu lahenduse osas esitatud kooskõlastustele ja arvamustele. Järgnevalt esitame arvamuse Alutaguse Vallavalitsuse seisukohtade osas ReMi 31.05.2024 kirjas nr 14-3/2028-3 esitatud arvamusele. Toome arvamuse välja punkthaaval, arvestades 31.05.2024 kirja ülesehitust. Vastavate punktide ja Alutaguse Vallavalitsuse seisukohtade aluseks olevaid ReMi märkusi ja arvamust palume lugeda täismahus ReMi 31.05.2024 kirjast.

1. Märkite, et kaasatavate isikute määramine peaks toimuma lähteseisukohtade koostamise etapis, nagu üldplaneeringu menetluses planeerimisseaduse (PlanS) kohaselt tuleb teha ning lähtudes menetlusökonoomikast ei ole mõistlik kõiki dokumente korduvalt esitada.

PlanS § 81 lõige 3 sätestab, et valdkonna eest vastutaval ministril või tema volitatud ametnikul on õigus määrata lisaks lähteseisukohtades nimetatud koostöötegitajatele ja kaasatavatele isikuid ning asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. PlanS § 142 lõike 4 kohaselt 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.

Eelpool viidatud punktid ei määra kindlaks, millal täiendavad koostöötegiid ja kaasatavad tuleb määrata. Märgime, et planeeringu eelnõu avalikustamise tulemusena võib ilmnedat täiendavat asjaolusid või kaasnedat planeeringulahenduse muutmise vajadus, mis võib omakorda tuua kaasa vajaduse teha koostööd täiendavate valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi planeering käsitleb või kaasata isikuid, kelle huve planeering puudutab.

Eelnevast tulenevalt peab ReM otstarbekaks üle vaadata ja vajadusel määrata täiendavad koostöötegiid ja kaasatavad pärast planeeringu eelnõu esmast avalikustamist.

2. Märgite, et detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut kompaktses asustusega ala piiri muutmiseks, vaid lubatakse moodustada väiksemaid krunde kui hajaasustuses lubatud.

Alutaguse valla üldplaneeringus on kompaktses asustusega ala mõiste selgitusena märgitud: „Planeeringus on võrdsustatud mõisted: tiheasustusega ala, tiheasustusalat ja kompaktses asustusega ala, kuna kõik antud mõisted viitavad asustusstruktuurile, millele on omane ruumiline koondumine.“. Seletuskirja punktis 4 on märgitud: „Kompaktses asustusega alal ruumiline planeerimine järgib kompaktses alale omaseid põhimõtteid, mis tähendab, et hooned rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberlade vajadusi arvestav teedevõrk jne.“. Detailplaneeringuga kavandatakse elamuala, mis vastab oma olemuselt üldplaneeringus toodud kompaktses asustusega ala mõistele - hooned rajatakse üksteisele lähedale, järgides kompaktses asustusega alal lubatud krundi minimaalse suuruse nõuet (planeeritud elamukruntide suurus on ca 2000 – 4000 m<sup>2</sup>), veevarustus ja reoveekanalisatsioon on kavandatud lahendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil, planeeritud on maanteeaga ühendatud teedevõrk jne.

Varasemalt ReMile edastatud detailplaneeringu seletuskirjas oli üheselt välja öeldud, et planeerimisettepaneku kohaselt moodustatakse kompaktses hoonestusega elamuala. Seletuskirja on muudetud ning sealt on eemaldatud viited kompaktses hoonestusega/asustusega ala kavandamisele ning vallavalitsus on võtnud seisukoha, et kompaktses asustusega ala ei planeerita. Detailplaneeringu sisuline lahendus ei ole muutunud ning planeeritud asustustihedus on sama.

ReM on seisukohal, et üksnes seletuskirja sõnastuse muutmine ei muuda detailplaneeringu sisulist lahendust ega asjaolu, et planeeringu elluviimise tulemusena moodustub kompaktses asustusega alale iseloomulike tunnustega elamuala.

Märgite antud punktis, et korrigeerite seletuskirjas üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna hoone kõrguse osas ei ole vaja ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks teha. Seda seetõttu, et kui kompaktses asustusega ala ei laiendata, ei kehti automaatselt kompaktses asustusega ala kõrguse tingimused. Kuna varasemalt sõnastasite planeeritava tegevuse kompaktses asustusega elamuala loomisena ning kompaktses asustusega elamualal on üldplaneeringu kohaselt suurim lubatud harjakõrgus kuni 7,5 meetrit, siis sisaldas varasem lahendus üldplaneeringu muutmise ettepanekut hoonete maksimaalse kõrguse tõstmiseks (kuni 9 meetrini). Tulenevalt seletuskirja ümber sõnastamisest ning vallavalitsuse muutunud seisukohast, et kompaktses hoonestusega ala ei kavandata ning ehitustegevust planeeritakse hajaasustuse põhimõttel, ei kehti teie hinnangul alale enam hoonete maksimaalse kõrguse tingimused.

ReM on seisukohal, et kui detailplaneeringuga kavandatakse olemuselt kompaktses asustusega aladele iseloomulike tunnustega elamuala, siis tuleks lähtuda Alutaguse valla

üldplaneeringus kompaktse asustusega alale seatud maakasutus- ja ehitustingimustest. Juhul kui soovitakse ehitada kõrgemaid hooneid, kui üldplaneeringus kompaktse asustusega alale ette nähtud, peaks detailplaneering sisaldama ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks hoonestuse kõrguspiirangu osas.

3. Märkite, et kaalutlus üldplaneeringu muutmise võimalikkuse kohta tuleb teha eelkõige valla ja seda otsustab peale PlanS nõuetele vastava planeeringumenetluse läbiviimist vallavolikogu.

Üldplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Alutaguse valla üldplaneering on koostatud Alutaguse Vallavalitsuse tellimisel ning kehtestatud Alutaguse Vallavolikogu poolt. Üldplaneeringu eest vastutab ja seda tõlgendab kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS § 90 lõige 3 punktile 1 kontrollib heakskiidu andmise otsustamisel valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse ja planeeringu vastavust õigusaktidele ning maakonnaplaneeringule ja riigi eriplaneeringule. ReM märkis 31.05.2024 kirjas, et vastavalt PlanSile võib detailplaneering sisalda kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut vaid põhjendatud vajaduse korral ning vastavalt riigikohtu lahendile asjas [3-3-1-12-07](#) tuleb seda vajadust põhjalikult motiveerida. Detailplaneeringu seletuskirjas on põhjendatud elukeskkonna loomise sobivust planeeritavale alale, kuid planeeringust ei selgu motiveeritud põhjendused üldplaneeringu muutmiseks krundi minimaalse suuruse osas ehk üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses asuva ala kompaktse asustusega alaks planeerimise vajalikkus.

Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ peatükis 2. „Asustusstruktuur ja asustuse suunamine“ on märgitud, et lähtudes üleriigilise planeeringu põhimõtetest, tuleb tihedalt asustatud aladel kompaktsust tõsta ning hajaasustuses olemasolevat elukeskkonna kvaliteeti hoida, sh säilitada püsiasustus äärealadel. Et säilitada mitmekesist elukeskkonda, tuleb vältida asustustiheduse tekkimist, mis ühest küljest ei järgi olemasolevat hajaasustusstruktuuri, kuid teisest küljest ei tekita veel kompaktsust asustusüksust. Asustuse edasist arengut suunatakse kas hajususe või kompaktsuse põhimõttel: hajaasustatud maapiirkondades olemasolevat asustusstruktuuri jälgivana ning olemasolevates keskustes tihendamise põhiselt, mis tagab keskuste suurema kompaktsuse. Kompaktse asustuse võimalikku laienemist – linnalise asustuse alasid – nähakse ette vaid suuremate keskuste juurde ja lähialale, kus on tõenäoline kompaktse ja mitmekülgse linnalise elukvaliteedi tekkimine. Detailplaneeringuga planeeritav ala jääb maakonnaplaneeringu kohaselt maalise piirkonna alale. Vastavalt seletuskirja punktile 2.3. „Maaline piirkond“ kavandatakse maalise piirkonna ruumiline areng üldplaneeringutes, arvestades rohelisest võrgustikust, väärtuslikust põllumajandusmaast jmt asjaoludest tulenevate piirangutega, rahvastikuproгноosist tuleneva tulevikuperspektiiviga ning eesmärgiga hoida asustuse arendamisel juba välja kujunenud struktuure (nt külatüüpe). Maakonnaplaneeringu punkti 3.1.3. „Roheline võrgustik ja puhkealad“ kohaselt ei kavandata uusi kompaktse asustuse alasid rohevõrgustiku tuumaladele.

ReM on seisukohal, et olemuselt kompaktse asustusega ala planeerimine rohevõrgustiku tuumaladele (tugialadele) läheb Ida-Viru maakonnaplaneeringus 2030+ määratud rohevõrgustiku tingimustega vastuollu.

4. Märkite, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmine tuleneb PlanS §-st 142 ning iga muudatus või täpsustus ei muuda üldplaneeringu põhilahendust.

ReM nõustub, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks loetakse PlanSi kohaselt üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamist, krundi minimaalsuuruse

vähendamist, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmist ning muud kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul olulist või ulatuslikku üldplaneeringu muutmist. Selgitame ReMi 31.05.2024 kirjas märgitud. Kuna asustuse tüüp (kompaktse asustusega ala või hajaasustusega ala) on Alutaguse valla üldplaneeringus aluseks erinevatele tingimustele, nagu nt 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, siis tuleb detailplaneeringu seletuskirjas tuua välja kõik üldplaneeringu põhilahenduse muutmise (krundi minimaalse suuruse vähendamine, mille tulemusena tekib kompaktse asustusega ala) tulemusena kaasnevad muutuvad üldplaneeringu tingimused, mida nii antud planeeringu koostamisel kui ka tulevikus koostatavate planeeringute puhul peab arvestama. Näiteks tuleks muuhulgas välja tuua, et maa-ala muutumisel kompaktse asustusega alaks, kaasneb alale teatud juhtudel detailplaneeringu koostamise kohustus.

5. Märgite, et ettepanekut maakonnaplaneeringu muutmiseks ei tehta. Rohevõrgustiku piiri ei muudeta, rohevõrgustikku kavandatakse tegevust, mis arvestab rohevõrgustiku põhimõtete ja lahendus on selline, et rohevõrgustik jääb toimima. Olete seisukohal, et planeeringu koostamisel arvestatakse maakonnaplaneeringust tulenevate tingimustega, sh ei kavandata tuumalale uusi kompaktse asustusega alasid. Märgite, et detailplaneeringus täpsustatakse piirdeadade tingimusi - riigitee poole ja äärmistele kruntidele on aiad lubatud, ülejäänud alale mitte (madal looduslähedane piire, looduslik kiviaed, madal, et loomad saaksid üle). Toote välja, et metsamaa raadamine rohevõrgustiku tugialades on lubatud juba kehtiva detailplaneeringuga. Koostatava planeeringuga on võimalik korrigeerida lahendust ja arvestada rohkem rohevõrgustiku tingimustega.

ReM on seisukohal, et vallavalitsuse väide, et tuumalale uusi kompaktse asustusega alasid ei kavandata, ei vasta tegelikule olukorrale. Vastavad selgitused on toodud punktis 2. Sellest tulenevalt läheb detailplaneeringu lahendus Ida-Viru maakonnaplaneeringus 2030+ määratud rohevõrgustiku tingimustega vastuollu.

Alal kehtib Alajõe Vallavolikogu 12.06.2014 otsusega nr 50 kehtestatud Monacho kinnistu detailplaneering, millega on Uuemetsa maaüksusele planeeritud elumumaa krundid. Kehtiv Ida-Viru maakonnaplaneering kehtestati Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278 ning Alutaguse valla üldplaneering Alutaguse Vallavolikogu 29.10.2020 otsusega nr 285. Ida-Viru maakonnaplaneeringus on ühe rohevõrgustiku tingimusena määratud, et uusi kompaktse asustusega alasid tuumaladele (tugialadele) ei kavandata. Alutaguse valla üldplaneeringus on ühe rohevõrgustiku tingimusena määratud, et metsamaa raadamine tugialades (tuumalades) pole lubatud, välja arvatud üksiku eluasemekoha rajamine vastavalt üldplaneeringus sätestatud põhimõtetele ja tingimustele ning maavara kaevandamise lubadega määratud aladel. Nimetatud tingimused on maakonnaplaneeringus ja üldplaneeringus seatud pärast Monacho kinnistu detailplaneeringu kehtestamist, seega ei saa uue koostatava detailplaneeringu maakonnaplaneeringus ja üldplaneeringus määratud tingimustega vastuollu minemist põhjendada juba enne vastavate planeeringute koostamist/kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu lahendusega.

Kokkuvõtvalt märgib ReM järgmist:

ReM on seisukohal, et Uusküla Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneeringu lahendus näeb ette olemuselt kompaktse asustusega ala moodustamise (27-32 üksikelamu krundi suurusega ca 2000 – 4000 m<sup>2</sup>).

Kompaktse asustusega ala moodustamine Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohasele rohevõrgustiku tugialale läheb vastuollu nii maakonnaplaneeringus kehtestatud rohevõrgustiku tingimustega kui ka asustuse suunamise põhimõtetega (vt punkt 3). 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.

ReM jääb oma 31.05.2024 kirjaga nr 14-3/2028-3 antud seisukoha juurde, et Uusküla Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneeringu edasine menetlemine antud tingimustel ei ole otstarbekas, kuna ReM ei saa anda hiljem PlanS § 90 kohast heakskiitu. Uuemetsa ja Monacho kinnisasjadele detailplaneeringu koostamine elamute kavandamise eesmärgil on ReMi hinnangul võimalik vaid arvestades Alutaguse valla üldplaneeringus hajaasustuses elamu maa-alale seatud maakasutus- ja ehitustingimusi, tagades sealjuures rohevõrgustiku toimimise.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Külli Siim

ruumilise planeerimise osakonna nõunik  
osakonnajuhataja ülesannetes

Kadi Naar

5624 4325 [kadi.naar@agri.ee](mailto:kadi.naar@agri.ee)