



Uusküla Uuemetsa ja Monacho kinnistute detailplaneeringu esitamine heakskiitmiseks

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine kaasaegse elukeskkonna rajamiseks, katastriüksuse jagamine ja sihtotstarbe muutmine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. Planeeritava ala pindala on ca 10,4 ha.

Planeeringuala hõlmab Uuskülas asuvaid Uuemetsa (12201:001:0312) Kuru külas asuvat Monacho (22401:004:0202) katastriüksust. Planeeringualale jääb osaliselt 13111 Kauksi-Vasknarva tee katastriüksus (12201:001:0371), millal kulgeb riigitee 13111 Kauksi-Vasknarva. Algselt oli planeeringualasse kaasatud ka Järvekalda (12201:001:0313) katastriüksus, kuid planeeringu koostamise käigus on sellest loobutud. Algamise otsuse kohaselt oli planeeringuala suurus on ca 14 ha, kuid planeeringu koostamisel on tehtud ettepanek planeeringuala piiri ja suuruse muutmiseks ning vähendatud planeeringuala suurus on ca 10,4 ha. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Adamas Invest OÜ.

Alal kehtib Monacho kinnistu detailplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 12.06.2014 otsusega nr 50), millega kavandati Uuemetsa maaüksusele elamumaa sihtotstarbega krundid.

Planeeringuala jääb osaliselt üldplaneeringuga määratud kompaktse asustusega alale. Planeeritava ala üldplaneeringukohane maakasutuse juhtotstarve on elamu maa-ala. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks krundi ja õueala suuruse osas.

Detailplaneeringu menetluskäik

Detailplaneeringu algatamine ja KSH algatamata jätmine

Detailplaneeringu algatamise aluseks oli Adamas Invest OÜ poolt 14.01.2022 esitatud taotlus (registreeritud nr 7-6/6-1). PlanS § 142 lõike 6 kohaselt on üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel antud eelhindang ja kaalutud keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH). Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneeringu KSH eelhindangu koostas Kobras OÜ (töö nr 2021-239). KSH eelhindangu raames koostati männisinelase eksperthinnang ja nahkhiirlaste eksperthinnang. Alutaguse Vallavalitsus edastas 04.02.2022 kirjaga nr 7-6/22-1 KSH eelhindangu koos selle juurde lisatud detailplaneeringu eskiislahenduse, männisinelase elupaikade eksperthinnangu, nahkhiirlaste eksperthinnangu ning detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise eelnõuga Keskkonnaministeeriumile, Keskkonnaametile, Rahandusministeeriumile ja

Transpordiametile arvamuse andmiseks. Rahandusministeerium teatas 16.02.2022 kirjaga nr 15-3/1419-2, et tutvunud KSH eelhinnanguga, on ministeeriumi seisukohalt esitatud eelhinnang koostatud piisava põhjalikkusega, mistõttu ei esita täiendavaid ettepanekuid. Rahandusministeerium nõustus, et detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algetada, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju ning planeeringulahenduse koostamisel arvestatakse KSH eelhinnangus välja toodud tingimuste ja ettepanekutega. Transpordiamet väljastas 21.02.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/2598-2 seisukohad detailplaneeringu koostamiseks ning KSH eelhinnangu osas arvamust ei avaldanud. Keskkonnaamet andis 04.03.2022 kirjaga nr 6-5/22/2359-2 arvamuse KSH eelhinnangu osas, milles teavitas, et ei saa käsitletud detailplaneeringu lahenduse KSH algatamise vajalikkuse kohta seisukohta anda, kuna planeeringulahenduses sellisel kujul, mis nõuab ehituskeeluvööndi vähendamist, peab Keskkonnaamet perspektiivituks. Lisaks puudus Keskkonnaametil veendumus planeeringuga kavandavate tegevuste tõttu männisinelase leiukoha säilimise kohta. Keskkonnaamet pidas vajalikuks rakendada alternatiivseid võimalusi ja muuta oluliselt planeeringulahendust ning täiendada KSH eelhinnangut vastavalt. Vallavalitsus edastas 28.03.2022 kirjaga nr 7-6/22-5 Keskkonnaametile täiendatud KSH eelhinnangu ja volikogu eelnõu. Keskkonnaamet andis 25.04.2022 kirjaga nr 6-5/22/2359-4 täiendava seisukoha, et arvestades planeeritava tegevuse iseloomu ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2² mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalikvajalik, kui arvestatakse Keskkonnaameti poolt esitatud märkustega.

Alutaguse Vallavolikogu 28.04.2022 otsusega nr 34 algatati Uusküla Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneeringu koostamine ning jäeti algatamata KSH.

Teated detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise kohta avaldati 06.05.2022 valla veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes, mais 2022 Alutaguse valla lehes ja 10.05.2022 ajalehes Põhjarannik. Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati 13.05.2022 kirjaga nr 7-6/6-2 planeeringu koostamisest huvitatud isikut Adamas Invest OÜ-d, kirjaga nr 7-6/98-1 asjaomaseid asutusi (Rahandusministeeriumit, Päästeametit, Keskkonnaametit, Keskkonnaministeeriumit, Transpordiametit ja RMK-d) ning kirjaga nr 7-6/99-1 puudutatud ja kaasatud isikuid (planeeringuala naaberkinnistute omanikke).

DP lähteseisukohtade koostamine

Alutaguse Vallavalitsus kinnitas 21.07.2022 esialgsed lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks ning edastas need 02.08.2022 kirjaga nr 7-6/157-1 asjaomastele asutustele (Päästeametile, Keskkonnaametile, Keskkonnaministeeriumile, Transpordiametile ja RMK-le) kirjaga nr 7-6/158-1 kaasatud isikutele (planeeritavate ja naaberkinnisasjade omanikele) ettepanekute tegemiseks. Rahandusministeeriumile edastati lähteseisukohad ettepanekute tegemiseks 02.08.2022 kirjaga nr 7-6/156-1 ja tulenevalt PlanS § 81 lõikele 3 lisaks lähteseisukohtades nimetatud koostöötajatele ja kaasatavatele isikute ja asutuste määramiseks, kellega tuleb teha üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata.

Päästeamet esitas oma ettepanekud 19.08.2022 kirjaga nr 7.2-3.3/5215-2, Keskkonnaamet 30.08.2022 kirjaga nr 6-2/22/14962-2, RMK 13.08.2022 kirjaga nr 3-1.1/2022/2895, Transpordiamet 31.08.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/17285-2 ning Rahandusministeerium 17.08.2022 kirjaga nr 15-3/6266-2. Rahandusministeerium ei määranud täiendavaid isikuid ega asutusi, kellega tuleb koostööd teha või planeeringusse kaasata. Vallavalitsus võttis 16.09.2022 vastu seisukohad esitatud ettepanekute osas. Täiendatud lähteseisukohad avalikustati valla veebilehel 20.09.2022 ning edastati Päästeametile, Keskkonnaametile, Transpordiametile, RMK-le ja Rahandusministeeriumile 27.09.2022 kirjaga nr 7-6/157-6. Vallavalitsus võttis 17.03.2023 vastu teistkordselt täiendatud seisukohad, mis avalikustati valla veebilehel 20.03.2023.

Eskiislahenduse avalikustamine

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 25.04.2023-25.05.2023 Alutaguse Vallavalitsuses (Tartu mnt 56, Iisaku alevik). Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda valla veebilehel. Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimub 01.06.2023 algusega kell 15.00 Kauksi Rannahoones (Rannapromenaadi, Kauksi küla). Avaliku väljapaneku ja arutelu toimumisest teavitati 11.04.2023 ajalehes Põhjarannik, 06.04.2023 valla veebilehel ja aprillis 2023 Alutaguse valla lehes. Avalikustamisest teavitati 06.04.2023 kirjaga nr 7-6/74-1 asjaomaseid asutusi (Rahandusministeeriumit, Päästeametit, Keskkonnaametit, Keskkonnaministeeriumit, Transpordiametit, Politsei- ja Piirivalveametit, RMK-d) ning kirjaga nr 7-6/75-1 puudutatud/kaasatud isikuid (planeeritavate kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikke).

Avaliku väljapaneku ajal esitas Transpordiamet 26.04.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/7865-2 märkused planeeringulahenduse osas. Keskkonnaamet esitas omapoolsed märkused 09.05.2023 kirjaga nr 6-2/23/7059-2. Keskkonnaametil ei olnud planeeringulahendusele täiendavaid ettepanekuid ning leidis, et varasemalt esitatud seisukohti on piisavalt arvestatud. Keskkonnaameti märkused puudutasid ehituskeeluvööndi vähendamise teemat. Eskiisi avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 01.06.2023. Vallavalitsus võttis 13.07.2023 vastu seisukohad eskiisi avalikustamisel esitatud ettepanekute osas. Avalikustamise tulemustest teavitati 18.07.2023 valla veebilehel, 20.07.2023 ajalehes Põhjarannik ja augustis 2024 Alutaguse valla lehes. Detailplaneeringu lahenduses tehti vajalikud muudatused.

Kooskõlastamine ja arvamuse andmine

Detailplaneeringu esitati 19.04.2024 kirjaga 7-6/100-1 kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, Päästeametile, Keskkonnaametile, Keskkonnaministeeriumile, Transpordiametile, Terviseametile, Politsei- ja Piirivalveametile ja RMK-le ning kirjaga nr 7-6/101-1 arvamuse avaldamiseks puudutatud/kaasatud isikutele.

Päästeamet kooskõlastas detailplaneeringu 26.04.2024 kirjaga nr 7.2-3.3/2316-2. Terviseamet kooskõlastas 03.05.2024 kirjaga nr 9.3-1/24/4302-2 detailplaneeringu märkustega, mille osas lahendust täiendati. Keskkonnaamet loobus 13.05.2024 kirjaga nr 6-2/24/8362-2 detailplaneeringu kooskõlastamisest, sest kooskõlastuse küsimiseks puudus alus. Esitatud märkused võeti teadmiseks ja arvesse. RMK esitas 16.05.2024 kirjaga nr 3-1.1/2024/2895 arvamuse, mis võeti arvesse. Transpordiamet esitas 16.05.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/7865-4 märkused detailplaneeringu täiendamise osas. Korrigeeritud planeering esitati 10.06.2024 kirjaga nr 7-6/100-10 uuesti Transpordiametile. Transpordiamet andis kooskõlastuse 19.06.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/7865-6. Politsei- ja Piirivalveamet andis kooskõlastuse 22.05.2024 kirjaga nr 2.1-3/14779-2. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium edastas 17.05.2024 kirja nr 14-3/2028-1 ning palus edastada menetlusedokumendid, mille järel saab ReM esitada oma PlanS § 85 lõike 1 kohase arvamuse ning vajadusel määrata PlanS § 142 lõike 4 alusel täiendavad asutused ja isikud, kellega tuleb detailplaneeringu koostamise käigus koostööd teha või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata. Vallavalitsus edastas e-kirjaga isikute nimekirja, kes olid määratud lähteseisukohtades ja kes olid planeeringu koostamise jooksul avaldanud soovi olla kaasatud. Vallavalitsus kinnitas, et edastab kõik dokumendid kui planeering saadetakse järelevalvesse. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium edastas oma arvamuse 31.05.2024 kirjaga nr 14-3/2028-3.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate ja naaberkinnistute omanikega. Planeeringualast põhjapool asuvate kinnisasjade omanikud saatsid arvamuse 22.04.2024 e-kirjaga. Elektrilevi OÜ andis 21.03.2024 kooskõlastuse nr 1151740949. Alutaguse Vallavalitsus võttis 13.06.2024 vastu seisukohad esitatud kooskõlastuste ja arvamuste osas. Planeeringulahenduses tehtud vajalikud täiendused ja muudatused.

Alutaguse Vallavalitsus on jätkuvalt seisukohal, et arvestades PlanS-iga reguleeritud planeeringumenetluse etappe ja hea halduse põhimõtteid, tuleks määrata täiendavalt isikud ja asutused, kellega tuleb koostööd teha või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata üldjuhul lähteseisukohtadele ettepanekute küsimise etapis (PlanS § 81 lg 3). Lähteseisukohtades on alati esitatud nimekiri isikutest, keda planeeringu koostamisse kaasatakse ja see info on olemas juba planeeringu koostamise alguses. Leiame, et PlanS § 142 lg 4 ei sätesta, et täiendava koostöö tegijate määramine peab toimuma planeeringu kooskõlastamise ja arvamuse avaldamise etapis (vahetult enne vastuvõtmist), kui planeeringu eesmärgid, planeeringuala piir ei ole muutunud või muud asjaolud oluliselt ei muutu. Teavitamine on väga täpselt reguleeritud PlanS-s (kohustus teavitada kohalikus lehes, vallalehes, valla veebilehel, ametlikes teadaannetes ja kaasatud isikud jne), selleks ei ole vajalik igas menetlusetapis kogu menetluskokkuvõtte dokumentatsiooni korduvalt esitada.

Vastuvõtmine

Alutaguse Vallavolikogu võttis 27.06.2024 otsusega nr 189 Uusküla Uuemetsa, Järvekalda ja Monacho kinnistute detailplaneeringu vastu ja suunas avalikule väljapanekule.

Avalikustamine

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 19.07–18.08.2024 Alutaguse Vallavalitsuses (Pargi tn 5, Mäetaguse alevik). Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda valla veebilehel. Teade planeeringu avalikustamise kohta ilmus 04.07.2024 ajalehes Põhjarannik ja 03.07.2024 valla veebilehel. Juulis vallalehte ei ilmunud ja seetõttu selles avalikustamise teadet avaldada ei olnud võimalik. Avalikustamisest teavitati 04.07.2024 kirjaga nr 7-6/168-1 asjaomaseid asutusi (Päästeametit, Keskkonnaametit, Transpordiametit, Terviseametit, Politsei- ja Piirivalveametit ja RMK-d) ja kirjaga nr 7-6/170-1 kaasatud/puudutatud isikuid. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumit teavitati 04.07.2024 kirjaga nr 7-6/169-1, milles esitati põhjalik ülevaade seni toimunud menetlusest. Avalikustamise teavitustega edastati vallavalitsuse seisukohad laekunud kooskõlastuste ja arvamuste osas.

Avaliku väljapaneku jooksul laekusid ettepanekud Martin Markilt, kes esindas põhjapool asuvaid kinnistuomanikke. Vallavalitsus võttis 13.09.2024 vastu seisukohad avalikustamisel esitatud ettepanekute osas. Esitatud ettepanekud võeti arvesse ja detailplaneeringu tehti vajalikud muudatused. Avaliku väljapaneku tulemuste avalikku arutelu ei korraldatud.

Avalikustamise tulemuste teade avaldati 20.09.2024 valla veebilehel, 24.09.2024 ajalehes Põhjarannik ja oktoobris 2024 vallalehes. Planeeringualast põhjapool asuvate kinnisasjade omanikke teavitati avalikustamise tulemustest 20.09.2024 kirjaga nr 7-6/170-3.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine

Alutaguse Vallavalitsus esitas 12.07.2024 kirjaga nr 7-6/179-1 Keskkonnaametile vastuvõetud detailplaneeringu ning taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Keskkonnaamet pikendas 09.08.2024 kirjaga nr 7-13/24/14938-2 ja 10.09.2024 kirjaga nr 7-13/24/14938-3 vastamise tähtaega ning keeldus 25.09.2024 kirjaga nr 7-13/24/14938-4 ehituskeeluvööndi vähendamisest.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium vastas vallavalitsuse 04.07.2024 saadetud detailplaneeringu avalikustamise teatele 06.11.2024 kirjaga nr 14-3/2028-5, milles esitas omapoolse arvamuse planeeringu lahenduse ja menetluse osas. Vallavalitsus, planeerija ja planeeringu koostamisest huvitatud isik on omapoolsed seisukohad andnud 23.04.2025 toimunud veebikoosolekul. Planeeringulahendust on täiendatud rohevõrgustiku analüüsi ja maakonnaplaneeringule vastavuse osas. **Planeeringulahenduse vastavus rohevõrgustiku**

tingimustele on toodud ptk 3.1. Üldplaneeringu muutmise põhjendatud ettepanek on toodud planeeringu seletuskirjas p 3.2.

Tulenevalt Keskkonnaameti keelduvast otsusest ehituskeeluvööndi vähendamise osas, on planeeringuga tehtud ettepaneku planeeringuala piiri, suuruse ja nimetuse muutmiseks.

Käesolevaga edastame Maa- ja Ruumiametile Uusküla Uuemetsa ja Monacho kinnistute detailplaneeringu heakskiidu saamiseks.

Detailplaneeringu materjalid ja menetluskumendid on kättesaadavad:

https://alutaguseeduee-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/liina_talistu_alutagusevald_ee/EpkMeB09vHVLmk83Hw5GEBgBzdoH0RNy48egNqXCjANMbg.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Liina Talistu
Geoinfospetsialist
+372 33 66 924, +372 56 203 048
liina.talistu@alutagusevald.ee