



OTSUS

Mäetaguse

26. veebruar 2026 nr 22

Vasknarva küla Vase maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine

OSAÜHING PEIPUS (registrikood 10108785) esitas 15.02.2026 Alutaguse Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Vasknarva külas asuvatel Vase ja osaliselt Männimetsa maaüksustel.

Planeeringuala hõlmab tervikuna Vase maaüksust (katastritunnus 12201:002:0467, pindala 12236 m²), mille maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa) ja osaliselt Männimetsa (katastritunnus 12201:002:0357, pindala 16437 m², mille maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa). Planeeringuala suurus on ca 1,3 ha. Taotluses esitatud andmete kohaselt on maa-ala olnud varasemalt hoonestatud ning kasutusel puhkealana. Ehitisregistri andmetel on maa-ala hoonestamata, kuid põhjapoolses osas asub vundament. Planeeringu põhjaosas asub puurkaev K-15-08 (PRK0030600), mille hooldusala on raadiusega 10 meetrit. Juurdepääs on Tammi teelt (13001:001:1740) ja läbi maaüksuse Permisküla metaskond 52. Enamus kinnistust on kaetud puistuga (peamine puuliik mänd). Planeeringuala piirneb lõuna poolt kanaliga ning planeeringualale ei ulatu Narva jõe ega Peipsi järve veekaitsealised ja looduskaitsealised kitsendused. Planeeritavale alale ulatuvad II kategooria kaitsealuste nakkhiirte leiukohad ning lääne poole jääb vääriselupaik VEP nr 208143 (männikud ja segametsad). Planeeritav ala jääb piirivööndisse.

Detailplaneeringu eesmärk on puhkepiirkonna arendamine ning hoonete ehitamine, mida on võimalik kasutada elamute, suvilate ja/või renditavate puhkemajadena. Taotluse juurde lisatud eskiislahenduse kohaselt kavandatakse alale kuni neli elamu-ärimaa segahoonestusega krunti, üks krunt uuele puurkaevule, üks tee ja tänava maa krunt juurdepääsuks ning üks puhke- ja spordirajatiste maa krunt. Tee ja tänava maa krunt moodustatakse osaliselt naabermaaüksuse Männimetsa osast. Elamu- ja ärimaa krundid soovitakse hoonestada kuni kolme hoonega kokku kuni 250 m² ehitisealuse pinnaga. Planeeringuga soovitakse jätta võimalus elamu- ja ärimaa otstarbega kruntide liitmiseks, mistõttu kavandatakse hoonestusala kruntide üleselt. Puhke- ja spordirajatise maa krundile kavandatakse saunamaja koos laurikoha või paadisillaga. Veevarustus kavandatakse uuest ühisest puurkaevust. Reovesi lahendatakse lokaalselt lekketüüpide kogumismahutitega või omapuhastitega. Planeeringu koostamisel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust.

Alutaguse valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist äri maa-alaga. Üldplaneeringuga on määratud maa-aladele juhtotstarve, mis annab edaspidise maakasutuse põhisuuna. Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa ning äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa. Planeeringuala ei jää rohevõrgustiku alale, kuid asub Vasknarva-Smolnitsa väärtuslikul maastikul. Üldplaneeringust tulenevalt on ärimaa-alal lubatud väikseim krundi suurus üldjuhul 2 000 m², korruselisus on kuni 2 korrust harjakõrgusega kuni 8 meetrit.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks keskuse maa-alaks, kus on tihedalt läbi põimunud elamu, ühiskondlike ehitiste, äri, puhke ja vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuste juhtotstarbega maa-alad. Keskuse

maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe funktsiooniga või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondliku hoone maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala ja/või sadama maa-ala. Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutusotstarbele määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. Elamusihtotstarbega kruntide moodustamisel tuleb arvestada, et üldplaneeringu kohaselt on väljaspool kompaktse asustusega ala elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse moodustamisel lubatud väikseim suurus üldjuhul 1 ha. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringualal üldplaneeringuga määratud elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse minimaalsuuruse vähendamiseks.

Ala on varasemalt olnud kasutuses puhkepiirkonnana, mis oma olemuselt säilib. Kui varasemalt on tegemist olnud ühe kompleksiga, siis planeeringu koostamise eesmärk on anda võimalus arendada välja pigem suvilapiirkonnana, st kruntida ala elamute, sh hooajalise kasutusega elamute rajamiseks, sh osad ärilisel eesmärgil välja renditavatena. Elamu- ja ärimaa segahoonestus annab võimaluse alternatiivsetele lahendustele, mis tagaks paindlikuma elluviimise (vastavalt turu nõudmistele).

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada üldplaneeringuga kompaktse asustusega alale määratud ehitus- ja maakasutustingimustest. Suurim lubatud täisehitus on 20% krundi pindalast. Planeeritud tänava osas tuleb moodustada eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt. Veevarustus tuleb tagada ühisveevärgi baasil. Täpsemad tingimused määratakse planeeringu lähteseisukohtades.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Võimalike uuringute tegemise vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

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 1¹ 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, § 142 lõike 1 punkt 1 ja lõike 2 ning lähtudes Alutaguse valla üldplaneeringust Alutaguse Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Vasknarva küla Vase maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärk puhkepiirkonna arendamine ning hoonete ehitamine, mida on võimalik kasutada elamute, suvilate ja/või renditavate puhkemajadena. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas äri maa-alast keskuse maa-alaks ning elamumaa katastriüksuse miinimumsuuruse osas.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale (ühel lehel). Planeeringuala suurus on ca 1,3 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)

Timo Juursalu
volikogu esimees