

## **Alutaguse vallas kehtivate üldplaneeringute ülevaatamine**

### **1. Sissejuhatus**

Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 on omavalitsusüksuse ülesanne ja pädevus korraldada antud vallas või linnas ruumilist planeerimist.

Üldplaneeringu eesmärk on kogu valla või linna territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine.

Alutaguse vallas kehtivad:

- Alajõe valla üldplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 26.11.1999 otsusega nr 14);
- Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 07.03.2011 määrusega nr 22);
- Iisaku valla üldplaneering (kehtestatud Iisaku Vallavolikogu 24.04.2008 määrusega nr 8);
- Iisaku valla Peipsi järve äärse rannaala üldplaneering (kehtestatud Iisaku Vallavolikogu 24.03.2011 määrusega nr 31);
- Illuka valla üldplaneering (kehtestatud Illuka Vallavolikogu 29.11.2010 määrusega nr 26);
- Mäetaguse valla üldplaneering (kehtestatud Mäetaguse Vallavolikogu 26.06.2014 määrusega nr 15);
- Tudulinna valla Peipsi äärse ranna-ala üldplaneering (kehtestatud Tudulinna Vallavolikogu 18.03.2011 määrusega nr 4);
- Tudulinna valla üldplaneering (kehtestatud Tudulinna Vallavolikogu 29.08.2000 määrusega nr 17).

Kehtivad üldplaneeringud on kättesaadavad veebilehel <http://www.alutagusevald.ee/alutaguse-valla-uldplaneering>

### **2. Üldplaneeringu ülevaatamise kohustus ja eesmärk**

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 lg 1<sup>1</sup> sätestab, et haldusreformi raames ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste üldplaneeringud vaatab

haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksus üle hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks.

Planeerimisseaduse § 92 sätestab, et üldplaneeringu vaatab üle kohaliku omavalitsuse volikogu iga viie aasta tagant. Kohaliku omavalitsuse volikogu esitab valdkonna eest vastutavale ministriile kokkuvõtte üldplaneeringu ülevaatamise tulemusest kuue kuu jooksul ülevaatamisest arvates.

Üldplaneeringu ülevaatamisega selgitatakse välja ja vaadatakse üle:

- 1) planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- 2) planeeringu vastavus käesoleva seaduse eesmärgile;
- 3) planeeringu elluviimisel ilmnunud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
- 4) planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus;
- 5) kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule, ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus;
- 6) muud planeeringu elluviimisega seotud olulised küsimused.

### **3. Üldplaneeringute ülevaatamine**

#### **3.1. Alajõe valla üldplaneering**

*(kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 26.11.1999 otsusega nr 14)*

Üldplaneeringuga on määratletud valla edasised arengu visioonid, strateegia territoriaal-majandusliku arengu tingimused 1999. aasta seisuga. Üldplaneeringus on koostatud 1996. aasta seisuga valla kitsenduste kaart, millele on kantud seadustest, määrustest ja normdokumentidest tulenevad kitsendused. Üldplaneeringu koostamisel on tuginetud kehtivatele seadustele seisuga 1999. aastal – st üldplaneering sisaldab rohkelt viiteid vananenud ja kehtetuks tunnistatud õigusaktidele.

Keskkonnamõju strateegilist hindamist pole läbi viidud.

#### **3.2. Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringud (Alajõe, Iisaku, Tudulinna valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneering)**

*(kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 07.03.2011 määrusega nr 22, Iisaku Vallavolikogu 24.03.2011 määrusega nr 31, Tudulinna Vallavolikogu 18.03.2011 määrusega nr 4)*

Peipsi põhjaranniku tulevikuvision on olla parim koht elamiseks ja puhkamiseks, mis on tänu kaasaegsele tehnilisele ja sotsiaalsele infrastruktuurile atraktiivne nii kohalikule elanikule kui turistile. Välja on kujunenud tugev turismipiirkond mitmekülgsel vaba aja veetmise võimalustega ja ettevõtjatele soodne ettevõtluskeskkond, mida aredatakse tasakaalustatult ja keskkonnasõbralikult. Piirkonna tugevuseks on ajaloo- ja kultuuripärand, erinevate osapooltevaheline koostöö ja looduslähedus.

Paralleelselt üldplaneeringu koostamise protsessiga toimus keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).

Üldplaneeringu ülevaatamisel tuvastati peamise probleemina ulatuslike perspektiivsete elamumaade kavandamine, mis kahaneva rahvastiku tingimustes ei ole asjakohased. Samuti ei kirjelda tiheasustusala piirid tegelikku olukorda ning vajalik on nende korrigeerimine.

### **3.3. Iisaku valla üldplaneering**

*(kehtestatud Iisaku Vallavolikogu 24.04.2008 määrusega nr 8)*

Iisaku valla üldplaneeringu eesmärk on valla territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, aluste ettevalmistamine detailplaneerimise kohustusega aladel ja juhtudel detailplaneeringute koostamiseks ning detailplaneeringu kohustuseta aladel maakasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks.

Üldplaneeringu kaasesmärk on koondada ja täpsustada Iisaku valla erinevaid eluvaldkondi kajastav digitaalne kaardi- ja kohtteabematerjal, mis on pädevaks aluseks maakasutuse jt ressursside säästvaks juhtimiseks ja haldamiseks ning edasiste planeeringute koostamiseks.

Paralleelselt üldplaneeringu koostamise protsessiga toimus keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).

Peamise probleemina tuvastati, et üldplaneeringus on liigselt väljavõtteid õigusaktidest, mis on tänaseks vananenud või muudetud. Kuigi eeltoodud asjaolu ei mõjuta otseselt üldplaneeringu elluviidavust võivad väljavõtted vananenud õigusaktidest või viited kehtetutele tekitada vääriti tõlgendamist.

Planeeringus toodud tiheasustusala piirid ei kirjelda tegelikku olukorda ja vajalik on nende korrigeerimine. Liiga üldsõnaliselt on välja toodud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud.

### **3.4. Mäetaguse valla üldplaneering**

*(kehtestatud Mäetaguse Vallavolikogu 26.06.2014 määrusega nr 15)*

Mäetaguse valla üldplaneeringu eesmärgiks on valla üldiste arengusuundade määramine, maakasutuse ja ehitustingimuste seadmine ning täpsustamine ning seeläbi Mäetaguse vallast atraktiivse elamis- ja ettevõtluspiirkonna kujundamine.

KSH koostamine toimus paralleelselt üldplaneeringu täiendamisega.

Tegemist on värskelt koostatud üldplaneeringuga ning sellest lähtuvalt on tegemist toimiva ja kasutatava töödokumendiga. Vajalik on üle vaadata detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud, näiteks ei oleks vajalik kaevandamisega seotud tehniliste puurkaevude kavandamisel detailplaneeringu koostamine.

### **3.5. Tudulinna valla üldplaneering**

*(kehtestatud Tudulinna Vallavolikogu 29.08.2000 määrusega nr 17)*

Üldplaneeringus on valla arengu põhisuunad kavandatud 10-15 aastaks ning on praeguseks hetkeks oluliselt vananenud. Rahvastikunäitajad pärinevad aastatest 1989-1999.

Üldplaneering sisaldab rohkelt viiteid vananenud ja kehtetuks tunnistatud õigusaktidele.

Keskkonnamõju strateegilist hindamist pole läbi viidud.

### **3.6. Illuka valla üldplaneering**

*(kehtestatud Illuka Vallavolikogu 29.11.2010 määrusega nr 26)*

Illuka valla üldplaneeringu eesmärk on luua eeldused valla ruumilise keskkonna tasakaalustatud ja säästvaks arenguks, inimeste sotsiaal-kultuuriliste vajaduste rahuldamiseks, soodsa majanduskeskkonna kujunemiseks ning Illuka valla ja selle lähialade tasakaalustatud ning terviklikuks arenguks.

Planeeringulahenduse väljatöötamine on toimunud koostöös planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise töögrupiga, töögrupi ettepanekuid on arvestatud planeeringulahenduse väljatöötamisel.

Peamise probleemina tuvastati, et üldplaneeringus on liialt vähe reguleeritud detailplaneeringute koostamine. Vananenud on maardlate info, seejuures eriti altkaevandatud alade info, millest sõltub elamuehitus ja ettevõtluse arendamine valla põhjapoolsetel aladel.

**Tabel 1.** Üldplaneeringute kehtimise ajal kehtestatud üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud.

<b>Jrk nr</b>	<b>Detailplaneeringu nimetus</b>	<b>Eesmärk</b>	<b>Asustusüksus</b>	<b>Kehtestatud</b>
1.	Metsa kinnistu ja selle lähiala detailplaneering	Kinnistu kruntideks jagamine, sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine.	Alajõe küla	Alajõe Vallavolikogu 27.12.2016 otsus nr 33
2.	Kingpoole kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneering	Kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks ja ehitusõiguse ning juurdepääsude määramine.	Alajõe küla	Alajõe Vallavolikogu 21.03.2011 otsus nr 58
3.	Mureli kinnistu ja selle lähiala detailplaneering	Mureli kinnistu jagamine 10 väikeelamumaa krundiks, kaheks transpordimaa krundiks ning üheks tootmismaa sihtotstarbega krundiks, ehitusõiguse määramine elamute või suvilate ehitamiseks	Alajõe küla	Alutaguse Vallavolikogu 31.01.2019 otsus nr 142
4.	Männi kinnistu maa-ala detailplaneering	Krundile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks	Karjamaa küla	Alutaguse Vallavolikogu 31.01.2019 otsus nr 143
5.	Kotka kinnistu detailplaneering	Maa sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks, ehitusõiguse määramine ja kruntideks jagamine.	Uusküla	Alajõe Vallavolikogu 11.12.2014 otsus nr 14
6.	Valduri kinnistu ja selle lähiala detailplaneering	Ehitusõiguse määramine puhkemaja rajamiseks ja Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamine.	Uusküla	Alajõe Vallavolikogu 23.04.2016 otsus nr 9
7.	Tartu mnt 55 kinnistu ja seda ümbritseva maa-ala detailplaneering	Kinnistule kaubanduskeskuse rajamine ning krundile ehitustingimuste määramine ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine.	Iisaku alevik	Iisaku Vallavolikogu 27.02.2012 otsus nr 107
8.	Tartu mnt 15 detailplaneering	Maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks, ehitusõiguse määramine renoveerimiseks ja kodumajutuse teenuse pakkumiseks.	Iisaku alevik	Iisaku Vallavolikogu 26.03.2015 otsus nr 28
9.	Täriveri küla ja Iisaku aleviku riigimaantee nr 13155 Täriveri-Iisaku äärse jalg- ja jalgrattatee detailplaneering	Liikluskeskkonna parandamise eesmärgil riigimaantee nr 13155 Täriveri-Iisaku km 0,00-2,34 äärde jalg- ja jalgrattatee rajamine Täriveri külast kuni Iisaku aleviku keskuseni.	Iisaku alevik, Täriveri küla	Iisaku Vallavolikogu 22.10.2015 otsus nr 96
10.	Vogti kinnistu detailplaneering	Kinnistu jagamine kolmeks elamumaa krundiks ja ehitusõiguse määramine.	Kuru küla	Alutaguse Vallavolikogu 30.11.2017 otsust nr 14

11.	Kauksi rannaala detailplaneering	Ehitusõiguse määramine supelranda teenindavate ehitiste ja rajatiste ehitamiseks, ehituskeeluvööndi vähendamine	Kauksi küla	Iisaku Vallavolikogu 23.05.2013 otsus nr 150
12.	Andersoni maaüksuse ja selle lähiumbruse detailplaneering	Kinnistu jagamine ja selle idapoolse maa-ala sihtotstarbe muutmine elamumaaks, moodustuvatele kruntidele ühepereelamute rajamiseks ehitusõiguse määramine, heakorrastuse, haljastuse määramine.	Kuningaküla	Illuka Vallavolikogu 28.05.2012 otsus nr 18
13.	Silla maaüksuse ja selle lähiala detailplaneering	Ehitusõiguse määramine ühepereelamu ja kuni kahe abihoone püstitamiseks, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paiknemise lahendamine.	Kuningaküla	Illuka Vallavolikogu 27.10.2014 otsus ne 58
14.	Sadama maaüksuse ja lähiala detailplaneering	Planeeritaval alal hoonestusala määramine, ehitusõiguse, liiklus- ja parkimiskorralduse, servituutide, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohta ning keskkonnakaitse alaste abinõude kindlaksmääramine seoses väikesadama rajamisega.	Kuningaküla	Illuka Vallavolikogu 31.07.2017 otsus nr 26
15.	Sirgala karjääri veekõrvalduskraavi detailplaneering	Tingimuste loomine veekõrvalduskraavi ehitamiseks vastavalt projektile ja Mustajõe ehituskeeluvööndi vähendamine.	Konsu küla	Illuka Vallavolikogu 20.06.2016 otsus nr 23
16.	Kurtna küla riigimaantee nr 32 Jõhvi – Vasknarva äärsel kergliiklustee detailplaneering	Kergliiklustee rajamine paralleelselt maanteega nr 32 Jõhvi-Vasknarva,.	Kurtna küla	Illuka Vallavolikogu 15.12.2013 otsus nr 15
17.	Hariduse kinnistuga piirneva maa-ala detailplaneering	Maa munitsipaliseerimine, ehitusõiguse määramine ja tehnorajatiste kavandamine.	Illuka küla	Illuka Vallavolikogu 24.11.2014 otsus nr 67
18.	Alla kinnistu	Kinnistu kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude lahendamine.	Jaama küla	Illuka Vallavolikogu 24.01.2011 otsus nr 4
19.	Kuremäe küla detailplaneering	Üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine, reformimata maa-ala kruntideks jaotamine.	Kuremäe küla	Alutaguse Vallavolikogu 25.01.2018 otsus nr 52
20.	Linnamäe detailplaneering	Territooriumi sihtotstarbe muutmine Linnamäe terviklikkuse ja väärtuse säilitamiseks ning territooriumi munitsipaalomandisse taotlemiseks	Tudulinna alevik	Tudulinna Vallavolikogu 18.06.2012 otsus nr 15

21.	Ansura maaüksuse detailplaneering	Maa sihtotstarbe muutmine ja krundi hoonestusõiguse piiritlemine.	Tudulinna alevik	Tudulinna Vallavolikogu 23.08.2006 otsus nr 20
22.	Kõrtsi maaüksuse ja selle lähiala detailplaneering	Kinnistu jagamine 13 krundiks, ehitusõiguse määramine	Rannapungerja küla	Tudulinna Vallavolikogu 04.03.2015 otsus nr 6

#### 4. Kokkuvõte

Kõigi üldplaneeringute raames on läbi viidud ka keskkonnamõjude strateegiline hindamine.

Endistes omavalitsustes on pärast üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud uued arengukavad ning arengukavade ja planeeringute vahelised seosed on nõrgenenud kuna paljud arengukavades kajastatud tegevused ei kajastu planeeringutes ja vastupidi.

Arvestades, et valla elanikkond on vähenemas, on planeeringutes ehitustegevusele seatud liigsed piirangud, mis on pigem arengut piiravad. Üldplaneeringutes sätestatud reegleid on vaja täpsustada ning paindlikumaks muuta lähtuvalt valla arenguvajadustest ja senisest praktikast. Detailplaneeringutes on üldplaneeringute muutmise vajadus enamikel juhtudel seotud maakasutuse sihtotstarbe muutmisega. Muudatused üldplaneeringutesse on enamike detailplaneeringute puhul kandmata.

Üldplaneeringutes näidatud tiheasustusalade piirid ei kirjelda tegelikku olukorda ning vajalik oleks nende korrigeerimine. Samuti ei ole üldplaneeringutes näidatud perspektiivseid tehnoehitiste maid, mis on vajalikud alade ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga katmiseks, mis on eriti suureks probleemiks just Peipsi järve ja Narva jõe äärsetel aladel.

Üldplaneeringutes on vananenud roheline võrgustiku käsitus. Paljudel juhtudel ei ole võimalik roheline võrgustiku tuumalasiid ja koridore eristada ning otse on üle võetud maakonnaplaneeringu ruumiandmed neid üldplaneeringu täpsusastmest lähtuvalt korrigeerimata.

Alutaguse valla puhul on tegemist põlevkivi kaevanduste piirkonnaga mistõttu on oluline, et altkaevandatud alade info oleks ajakohane, et vältida üldplaneeringu kaartide väärsti mõistmist.

Kõik üldplaneeringud on toimivad ja kasutatavad dokumendid, kuid tulenevalt valdade ühinemisest on vajalik uue, kogu valda hõlmava, üldplaneeringu koostamine.