

Esitatud arvamus	Vastus
M. Järveoja (02.06.19) Põlva Vallavolikogu 14.09.2011.a otsusega „F. Tuglase 10 ja F. Tuglase 10a kinnistute detailplaneeringu kehtestamine“ on kehtestatud F. Tuglase 10 ja F. Tuglase 10a kinnistute detailplaneering. Nimetatud detailplaneeringu kohaselt on F. Tuglase 10 ja F. Tuglase 10a kinnistute sihtotstarve elamumaa. Kehtiv detailplaneering näeb ette F. Tuglase 10 ja F. Tuglase 10a kinnistutele üksikelamu ehitamise. Põlva Vallavalitsus võttis 23.05.2018.a vastu korralduse nr 2-3/350 „Põlva linnas F. Tuglase tn 10, F. Tuglase tn 10a ja F. Tuglase tn 10b asuvate katastriüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“ Põlva linnas F. Tuglase 10, F. Tuglase 10a ja F. Tuglase 10b katastriüksuste detailplaneeringu eesmärk on loetletud maaüksuste liitmine, sihtotstarbe muutmine elamumaast segahoonestusega alaks ja ehitusõiguse ning hoonestusala määramine äritegevuseks mõeldud hoonetele. Planeeringualale soovitakse rajada hooned seminariruumide, suvekohviku ja administratsiooniruumide ja muude külastajatele teenuste pakkumiseks vajalike ruumide jaoks ning parkimiskohad haagissuvilate jaoks. Planeeringualale kavandatakse rajada 12 hoonet. Lisaks eeltoodule tehakse detailplaneeringu eskiisis ettepanek muuta kehtivas üldplaneeringus planeeritava maa-ala piires elamumaa sihtotstarve 100 % segahoonestusega ala sihtotstarbeks. Malle Järveojale kuulub Põlva linn, F. Tuglase 7 ja F. Tuglase 7b kinnistu (registriosa nr 256838). Nimetatud kinnistu piirneb F.Tuglase tn 10 ja F. Tuglase tn 10b maaüksusega. Malle Järveoja on seisukohal, et F. Tuglase 10 ja 10a kinnistute sihtotstarbe muutmine toob talle kaasa olulisi negatiivseid mõjutusi ja riivab Malle Järveoja huve ja õigusi. Samuti on menetletav detailplaneering vastuolus Põlva valla üldplaneeringuga ning üldplaneeringu muutmiseks detailplaneeringuga puudub alus.	Põlva Vallavalitsus 07.06.19 nr 7-1/19-85-2 Esitasite arvamuse Põlva linnas F. Tuglase tn 10, F. Tuglase tn 10a ja F. Tuglase tn 10b asuvate katastriüksuste detailplaneeringu eskiislahenduse kohta.

• Detailplaneeringu lahendus on vastuolus üldplaneeringuga. Üldplaneeringu muutmiseks detailplaneeringuga puudub põhjendatud vajadus PlanS § 142 lg 1 tähenduses Nagu eelpool juba märgitud on F. Tuglase 10, F. Tuglase 10a, F. Tuglase 10b katastriüksuste sihtotstarve elamumaa. Põlva valla üldplaneeringu kohaselt asuvad F. Tuglase 10, F. Tuglase 10a ja F. Tuglase 10b katastriüksused miljööväärtuslikul hoonestusalal ning nende sihtotstarbeks on elamumaa. Detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringut nii, et F. Tuglase 10, F. Tuglase 10a ja F. Tuglase 10b katastriüksuste sihtotstarve oleks segahoonestusega ala. PlanS § 74 lg 1 tulenevalt on üldplaneeringu eesmärk kogu valla või linna territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine. PlanS § 119 lõige 1 näeb ette, et detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada üldplaneeringus toodud tingimustega ja seal käsitletud ülesannetega. F. Tuglase 10, F. Tuglase 10a ja F. Tuglase 10b katastriüksuste detailplaneeringus ei ole arvestatud Põlva valla üldplaneeringu tingimustega, sh elamumaa sihtotstarbega. Malle Järveoja peab vajalikuks rõhutada, et Põlva valla üldplaneering on kehtestatud Põlva Vallavolikogu 20.12.2018.a otsusega nr 1-3/60, so vähem kui pool aastat tagasi. Põlva Vallavolikogu leidis seega hiljuti, kaaludes erinevaid huve, ja määratledes Põlva valla ruumilise arengu põhimõtteid ja suundumusi, et õige ja põhjendatud on määratleda Käisi-Piiri asum, sh F. Tuglase 10, F. Tuglase 10a ja F. Tuglase 10b katastriüksused, elamumaana. PlanS § 142lg 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on: 1. üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine; 2. üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu	• Toote arvamuses välja, et Põlva linnas F. Tuglase tn 10, F. Tuglase tn 10a ja F. Tuglase tn 10b asuvate katastriüksuste detailplaneering on vastuolus Põlva Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 1-3/60 „Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine“ kehtestatud Põlva valla üldplaneeringuga 2029+. Detailplaneeringu koostamine algatati Põlva Vallavalitsuse 23.05.2018 korraldusega nr 2-3/350 „Põlva linnas F. Tuglase tn 10, F. Tuglase tn 10a ja F. Tuglase tn 10b asuvate katastriüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“ Planeeringu algataja oli Põlva Vallavalitsus, kuna algatamise ajal kehtinud Põlva linna üldplaneeringu kohaselt asus planeeritav ala elamu ja äri segafunktsiooniga maal ning detailplaneeringu koostamise ettepanek oli kooskõlas Põlva linnas kehtinud üldplaneeringuga. KSH eelhinnangu ja Keskkonnaameti 07.05.2018 arvamuse kohaselt ei olnud KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamine käigus selgus, et detailplaneeringu lahendus ei ole kooskõlas Põlva Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 1-3/60 „Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine“ kehtestatud Põlva valla üldplaneeringuga 2029+ . Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lg 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Põlva valla üldplaneeringu 2029+ kehtestamisest alates on Põlva linnas F. Tuglase tn 10, F. Tuglase tn 10a ja F. Tuglase tn 10b asuvate katastriüksuste detailplaneeringut menetletud kui üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldavat detailplaneeringut ning menetlusele on kohaldatud üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Lähtuvalt PlanS § 81 lõikest 3, küsis Põlva Vallavalitsus Rahandusministeeriumilt, kas valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik peab vajalikuks täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate isikute määramist Põlva linnas F. Tuglase tn 10, 10a ja 10b
--	--

kohustuslike alade ja juhtude muutmise; 3. muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmise. PlanS 142 lg 3 järgi kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Sellise detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest (PlanS § 142 l 6).

Õiguskirjanduses on asutud seisukohal, et: „Üldplaneeringu muutmise detailplaneeringuga peaks olema erand. Üldplaneeringuga kehtestatud valla või linna arengu põhisuundadest kõrvalekaldumist ei tohiks üldjuhul õigustada ning põhjendatud vajadusena näidata mingit ärihuvi või kitsa isikute ringi huvi.“¹ Planeerimisseaduse seletuskirjas² on selgitatud, et: „Tuleb siiski rõhutada, et üldplaneeringu muutmise detailplaneeringuga peab jääma erandlikuks võimaluseks. Kuigi detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise peaks olema erand, on see praktikas väga levinud ning muutunud kohati lausa valdavaks. Selle on põhjustanud kohalike omavalitsuste põhjendamatud otsused, kus kitsa erahuvi huvides eiratakse kokkulepitud üldiseid ja avalikke huve ning väärtusi.“

Detailplaneeringu eskiisi seletuskirjast nähtuvalt soovitakse käesoleval juhul üldplaneeringut muuta kinnistu omaniku ärihuvidest nähtuvalt. Seletuskirja saab järeldada, et kinnistu omanikul on praeguseks tekkinud arusaamine, et tal oleks võimalik tegeleda F. Tuglase 10, F. Tuglase 10a ja F. Tuglase 10b katastriüksustel äritegevusega ning sellest tulenevalt soovitakse uue detailplaneeringu kehtestamist ja üldplaneeringu muutmist.

Riigikohus on otsuses haldusasjas nr 3-3-1-87-08 märkinud et: „Maa-ala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste valik tehakse üldplaneeringuga (PlanS § 8 lg 3 p 3). Üldplaneering koostatakse kogu valla või linna territooriumi

asuvate katastriüksuste detailplaneeringu detailplaneeringule. Lähtudes PlanS § 142 lõikest 4, Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatud ja riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/16 antud volitusest, pidas Rahandusministeeriumi regionaalvaldkonna asekanstler vajalikuks teha detailplaneeringu koostamisel koostööd Terviseametiga, kuna detailplaneeringuga kavandatakse majutusteenuse pakkumist ning seda on ka tehtud.

Nõustume, et kehtiva üldplaneeringu muutmise detailplaneeringuga peaks olema erand, samas on seadusandja andnud selleks võimaluse. Üldplaneeringu muutmise vajadus, põhjendatus ja võimalus selgitatakse välja planeeringu koostamise käigus.

või selle osade kohta (PlanS § 8 lg 1). Üldplaneeringu menetlemisel on kohalikul omavalitsusel võimalik kogu valla või linna territooriumi silmas pidades otsustada selle üle, milline piirkond sobib elamumaaks, milline tootmiskaaks, milline maatulunduskaaks jne. Detailplaneering koostatakse üldjuhul selleks, et saavutada üldplaneeringuga kavandatu elluviimine. Samas võib detailplaneering PlanS § 9 lg 7 kohaselt põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Kuivõrd detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast, ei ole selle menetlemisel võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu linna või valla territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu peaks detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele (vt ka Riigikohtu halduskolleegiumi 19. aprilli 2007. a otsus haldusasjas nr 3-3-1-12-07). / .../ Kolleegium leiab, et ka eraõiguslikust isikust maaomanik või arendaja peab maa kasutamist kavandades arvestama kehtestatud üldplaneeringuga ning sellega, et üldplaneeringut mõjuva põhjusega muuta ei saa.“ Haldusasjas nr 3-3-1-96-13 tehtud otsuses on Riigikohus samuti toonud välja, et üldplaneeringut võib detailplaneeringuga muuta vaid erandjuhtudel, mistõttu ei ole isiku huvi detailplaneeringu kehtestamise vastu sedavõrd kaalukas kui üldplaneeringuga kooskõlas olevate detailplaneeringute puhul.“

Malle Järveoja juhib tähelepanu asjaolule, et F. Tuglase tn 10, F. Tuglase tn 10a ja F. Tuglase 10b detailplaneering algatati enne Põlva valla üldplaneeringu kehtestamist. Seega oli juba Põlva valla üldplaneeringu menetlemisel võimalik kaaluda praegu soovitud maa sihtotstarbe muutmist. Üldplaneering kehtestati aga praegu kehtival kujul. F. Tuglase tn 10, F. Tuglase tn 10a ja F. Tuglase 10b oli võimalik üldplaneeringu menetlemisel esitada omapoolseid ettepanekuid ja vastuväiteid. Samuti oli võimalik üldplaneeringut vaidlustada. Seda ei tehtud.

Malle Järveoja on seisukohal, et käesoleval juhul ei ole toodud esile ühtegi mõjuvat põhjendust, millest tulenevalt esineks alust muuta

kõnealuse detailplaneeringuga alles hiljuti Põlva Vallavolikogu poolt kehtestatud üldplaneeringut osas, mis näeb F. Tuglase tn 10 ja F. Tuglase tn 10a katastriüksuste sihtotstarbena ette elamumaa. Üldplaneeringu muutmiseks ei ole piisav see, et kinnistu omaniku kavatsused seoses kinnistuga on muutunud ja ta soovib hakata kinnistut oma äritegevuseks kasutama.

- Mootorsõidukitega juurdepääs F. Tuglase tänavalt ei taga liiklusohutust ega arvesta tee omadustega

Detailplaneeringu eskiisi seletuskirjas kohaselt on juurdepääs mootorsõidukitega tagatud F. Tuglase tänavalt. Juurdepääsu tingimusi ja selle sobivust ei ole detailplaneeringu eskiisis analüüsitud. Detailplaneeringu koostamisel pole arvestatud aga sellega, et detailplaneeringualal puudub vajalik (piisav) ja ohutu ühendus sõiduteega. Malle Järveoja leiab, et F. Tuglase tänava tingimused ei ole piisavad selleks, et vastata planeeringu realiseerimise korral tekkivatele vajadustele.

F. Tuglase tn 5 ja F. Tuglase tn 10 kinnistute vaheline tee on kitsas ja piiratud nähtavusega tee, mis on pooles ulatuses jalakäijate ja rattatee. Nimetatud teelõik on pooles ulatuses asfalteerimata. Kõnealusel teelõigul liigeldakse peamiselt ratastega ja jalgsi, sh sõidavad lapsed seda mööda tõukeratastel lähedal asuvasse rulaparki. Kuna rattatee langus on suur, siis on ka rattasõitjate kiirused suured. Liikustiheduse, mis tuleneb külastajate ja teenindava transpordi liikumisest F. Tuglase tn 10 kinnistule ja sealt tagasi, kasvu korral pole kergliiklusteel liiklejate liiklusohutus tagatud. F. Tuglase tn 5 kuni F. Tuglase tn 10 kinnistuni kulgev tee ei ole piisavalt lai selleks, et kaks sõiduauto teineteisest mööda mahuksid, rääkimata siis haagissuvilatest. Seega muutub ohtlikumaks ka nimetatud teelõigul sõidukiga liiklemine.

Detailplaneeringu eskiisis pole nimetatud küsimusi käsitletud ega analüüsitud. Malle Järveoja rõhutab, et oluline liiklustiheduse kasv teel, kus praegu liigeldakse peamiselt jalgsi ja ratastega, suurendab märkimisväärselt võimalust liiklusõnnetuste toimumiseks. Siinkohal tuleb

- Järgmisena toote välja: „Mootorsõidukitega juurdepääs F. Tuglase tänavalt ei taga liiklusohutust ega arvesta tee omadustega“.

F. Tuglase tänav on tavapärane linnatänav, kus mootorsõidukitega liiklemine kogu ulatuses ei ole keelatud, tegemist on umbteega. F. Tuglase tänav hargneb F. Tuglase tn 5 ja F. Tuglase tn 5a ning F. Tuglase tn 8 juures, Põllu tänava poole suunduv harul tohivad liikuda jalakäijad, jalgratturid ja tasakaaluliikuri juhid, teevaru on tähistatud märgiga „Jalgratta- ja jalgte“. F. Tuglase tn 7, F. Tuglase tn 7a ja F. Tuglase tn 7b ning F. Tuglase tn 10, F. Tuglase tn 10a ja F. Tuglase tn 10b poole suunduval harul on lubatud mootorsõidukitega liiklemine. Jalgratta- ja jalgte ning mootorsõidukitele mõeldud F. Tuglase tänava lõikumiskohas on märk „Anna teed“, mis kohustab mootorsõidukitele mõeldud lõigul liiklejatel andma teed jalgratta- ja jalgteel liiklejatele.

Põlva linnas F. Tuglase tn 10, F. Tuglase tn 10a ja F. Tuglase tn 10b asuvate katastriüksuste detailplaneeringu esialgset lahendust tutvustati 15.11.2018 toimunud koosolekul, kus planeeringu koostaja tutvustas ala ideelahendust. Ka sellel koosolekul tuli arutlusele F. Tuglase tänava laius, tõusunurk ning see, et prügiauto ei sõida F. Tuglase tn 7 kinnisasjal asuvat prügikonteinerit tühjendama. Selle koosoleku tulemusena on planeeringu seletuskirja punktis 2.4 sõnastatud: „Planeeringuala edelanurgas asuvat olemasolevat parkimistaskut tuleb laiendada kuni 2 parkimiskoha võrra, mis võimaldaks vajadusel F. Tuglase tn 7 elanikel ja külastajatel parkimist, et tagada vaba F. Tuglase tänava kasutamine.“ Samuti: „Teenindava transpordi ja päästeautode manööverdamiseks on planeeritud hoone esine ala. Projekteerida hoone esine ala nii, et vajalikud pöörderaadiused manööverdamiseks oleks tagatud.“ Planeeringu põhijoonisele on F.

arvestada sellega, et F. Tuglase tn 10 kinnistule hakkaksid sõitma isikud, kes ei ole kohalikest oludest ja ohtudest teadlik.

Malle Järveoja juhib tähelepanu asjaolule, et Tuglase tänava tõusunurk on märkimisväärne. Tulenevalt keerulistest teoludest ei sõida näiteks prügiveoauto täna F. Tuglase tn 7 kinnistuni. Malle Järveoja viib prügikasti tühjendamiseks F. Tuglase tn 5 elamu juurde.

Detailplaneeringu eskiisist ei nähtu, et selle asjaoluga oleks detailplaneeringus arvestatud.

- Detailplaneeringuga kavandatu ei sobi piirkonda Käisi-Piiri asum, kus planeeringuala asub, on väikeelamu piirkond. Tegemist on miljööväärtusliku piirkonnaga. Malle Järveoja on seisukohal, et haagissuvilate parkimiskohad ja majutusasutuse rajamine ei sobitu väljakujunenud, vaigse ja rahuliku väikeelamute keskkonnaga. Puudub avalik huvi väljakujunenud, harjumuspärase elukeskonna muutmiseks.

- Parkimiskohtade arvu leidmisel on lähtutud väikeelamute alast Planeeringuga on külalistele nähtud ette 5 parkimiskohta. Seletuskirjas on märgitud. „Parkimiskohtade arvu leidmisel on võetud aluseks maksimaalne suletud brutopind, mis on 175,5 m², ning parkimiskoefitsent (väikeelamute ala) 1 parkimiskoht 80 m² brutopinna kohta. Täpne parkimiskohtade arv määrata ehitusprojektida vastavalt projekteeritavale suletud brutopinnale. Majutushoonete, kohviku, seminarahoone ja teiste planeeringuga hõlmatud alale kavandatavate ehitiste puhul ei ole tegemist väikeelamutega. Seetõttu jääb arusaamatuks, miks planeeringu eskiisis on parkimiskohtade arvu määramisel lähtutud väikeelamute ala parkimiskoefitsenti.

Tuglase tänava äärde kavandatud parkimiskohtadele kantud juurdepääsuservituut F. Tuglase tn 7 ja F. Tuglase tn 7b kinnisasja kasuks. Nõustume arvamusega, et detailplaneeringu eskiislahenduses peaks põhjalikumalt analüüsima liikluskoormuse kasvu F. Tuglase tänaval, sellest tulenevaid mõjusid ning võimalikke muudatusi liikluskorralduses.

- Olete arvamusel, et detailplaneeringuga kavandatu ei sobi piirkonda.

PlanS § 10 toob välja, et planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse (lõige 1). Iga konkreetse planeeringu eesmärgid ning ajast ja kohast sõltuv kontekst on ainsad piirid, mis planeerimise juures seatakse. Ülejäänus on planeeringu koostamise korraldaja vaba kaaluma kõiki huvisid, erinevaid asjaolusid ja võimalikke lahendusi. Lõplik lahendus ei ole protsessi alguses teada ja selgub alles väga ulatusliku kaalutluse käigus. Planeeringu avalikustamine on üheks vormiks, kuidas korraldada kaasamist, saada huvirühmadelt sisendit ning selgitada välja erinevaid huve.

- Toote välja, et planeeringualale parkimiskohtade leidmisel on lähtutud väikeelamute alast.

Teie arvamusest aga ei selgu, kas peate planeeringu eskiislahenduses toodud parkimiskohtade arvu paisutatuks või on neid Teie hinnangul kavandatud vähem, kui planeeringu elluviimisel kavandatud tegevus kaasa võib tuua. Planeeringu projekt lahenduse juures on parkimiskohtade arvutamisel lähtutud Standardist EVS 843:2016 „Linnaänavad“. Standardi näol on tegemist soovitusliku dokumendiga ning parkimiskohtade arv määratakse planeeringus kokkuleppeliselt.

• Detailplaneeringuga kavandatud tegevus riivaks oluliselt F. Tuglase tn 7, F. Tuglase tn 7b kinnistu omaniku õigusi ja huve Planeeringualale on kavandatud 5 haagissuvila parkimiskohta. Planeeringu seletuskirja kohaselt on mootorsõidukite juurdepääs tagatud F. Tuglase tänavalt. Seega tuleb arvestada võimalusega, et iga päeva sõidab F. Tuglase 7 kinnistust ja kinnistul asuvast elamust haagissuvila mööda 10 korda (5 äraminevat ja 5 tulevat haagissuvilat). Kuidagi ei saa välistada seda, et haagissuvilad peatuvad pikemalt kui vaid ühe päeva. Seejuures võivad matkabussid liikuda ka öisel ajal. F. Tuglase 7 elamu asub tänava vahetus läheduses. Hetkel liiklus F. Tuglase 7 kinnistu lõigul sisuliselt puudub, sest F. Tuglase 5 kinnistust kuni F. Tuglase 7 kinnistuni kulgeval teel liiklevad Malle Järveoja, tema perekonnaliikmed ja külalised. Liiklustiheduse kasv ja haagissuvilatega sõitmine F. Tuglase tänaval F. Tuglase tn 7 kinnistuga piirneval tänavalõigul ning sellest tulenev vibratsioon ja müra mõjutab oluliselt elamistingimusi F. Tuglase tn 7 kinnistul. F. Tuglase 10 ja 10 a kinnistute omanik võimaldas juba 2018.a haagissuvilatel oma kinnistul parkida. Seejuures sõideti haagissuvilatega ka öösel. Sama on kordunud käesoleval aastal. Malle Järveoja märgib, et haagissuvila möödasõitu F. Tuglase 7 elamust on elamus olles tunda (vibratsioon) ja kuulda (müra). Kuna planeeringualale soovitakse lisaks haagissuvilate parkimiskohtadele rajada seminariruumi ja kohvikut, siis on alust arvata, et liiklustihedus Tuglase tänaval kasvab võrreldes praegusega oluliselt. Samas ei nähtu detailplaneeringu eskiisi seletuskirjast, et nimetatud küsimust, sh kasvava liiklustiheduse mõju naaberkinnistutele oleks analüüsitud ja arvestatud. Planeeringualale majutusasutuse, kohviku ja seminariruumide rajamine toob kaasa selle, et planeeringualale liigub ja seal viibib oluliselt suurem arv inimesi, kui see oleks üksikelu puhul. See, kas F. Tuglase 10, 10a, 10b kinnistule ehitatakse üksikelu ja kinnistul viibib/elab eelduslikult üks pere või viibib kinnistul kümneid pidevalt vahetuvaid inimesi, kes tulevad kinnistule vaba aega veetma, omab oluliselt erinevat mõju	• Teie hinnangul riivaks detailplaneeringuga kavandatud tegevus oluliselt F. Tuglase tn 7 ja F. Tuglase tn 7b kinnistu omaniku õigusi ja huve. Olete seisukohal, et liiklustiheduse kasv ja haagissuvilatega sõitmine F. Tuglase tänaval F. Tuglase tn 7 kinnistuga piirneval tänavalõigul ning sellest tulenev vibratsioon ja müra mõjutab oluliselt elamistingimusi F. Tuglase tn 7 kinnistul. Märgite, et haagissuvila möödasõitu F. Tuglase 7 elamust on elamus olles tunda (vibratsioon) ja kuulda (müra). Nõustume arvamusega, et detailplaneeringu eskiislahenduses ei ole piisavalt analüüsitud kasvava liiklustiheduse mõju naaberkinnistutele. Samas peame vajalikuks märkida, et mistahes arendustegevus planeeringualal, ka üldplaneeringujärgsel otstarbel kasutamine, toob endaga kaasa muutused senises keskkonnas. Linnakeskkonnas elades ei saa eeldada, et naaberkruntidel ehitustegevust ei toimu ja et tühjalt seisnud krunte täis ei ehitata. Loomulikult tekivad häiringud ja võimalikud ebameeldivused ehitustööde ajal ning ehitusõiguse realiseerumisel harjumuspärane keskkond muutub. Planeeringulahenduse väljatöötamisel on arvestatud naabrite (F. Tuglase tn 7 ja F. Tuglase tn 7b) privaatsuse ja turvalisusega, selle tagamiseks on planeeringuga ette nähtud kogu hooviala piiramine aiaga (seletuskiri p 2.3).
--	--

elamistingimustele naaberkinnistul. Lisaks F. Tuglase 7 elamu lähedalt mööduva liikluse olulisele kasvule ja kaasneks menetletava planeeringu kehtestamisega mürareostus ja privaatsuse vähenemine.

Planeeritud hoonestusala asub üksnes 2 m kaugusel F. Tuglase 7, F. Tuglase 7b kinnistu piirist. Äritegevuseks mõeldud hoonete, sh hoonete, mida eelduslikult

külatab suur arv inimesi, rajamine naaberkinnistu piirile sedavõrd lähemale, riivab oluliselt naaberkinnistu omaniku privaatsust.

Malle Järveoja märgib kokkuvõtteks, et F. Tuglase 10, F. Tuglase 10a ja F. Tuglase 10b maaüksuste detailplaneeringute kehtestamine lähtuks üksnes F. Tuglase 10 ja 10a kinnistute omaniku erahuvist ega arvestaks mingilgi määral naaberkinnistute omanike, sh Malle Järveoja, huviga. Haagissuvilate parkimiskohtade ja majutusasutuse rajamine ei lähtu kohalike elanike huvidest.

- Avaliku arutelu toimumise aeg ei ole kooskõlas PlanS-i regulatsiooniga

Põlva Vallavalitsus on teatanud, et detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimub 13. juunil 2019.a. PlanS § 135 lg 11 näeb ette, et kohalikul omavalitsusel on kohustus anda kõigi kirjalikult esitatud arvamuste osas 30 päeva jooksul alates avaliku väljapaneku lõppemisest põhjendatud seisukoht. Vastavalt PlanS § 136 korraldab kohalik omavalitsus 45 päeva jooksul alates avaliku väljapaneku lõppemisest detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu. PlanS § 136 lg 2 sätestab, et avaliku arutelu korraldamine ei ole nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud. PlanS § 135 ja § 136 sätetest tuleneb, et planeeringu avalik arutelu ei saa toimuda enne, kui kohalik omavalitsus on andnud avaliku väljapaneku kestel esitatud arvamuste osas oma põhjendatud seisukoha. Vastasel juhul ei ole avaliku arutelu toimumise ajaks teada, kas arvamusi arvestatakse või mitte. Käesoleval juhul saabub avaliku arutelu toimumise tähtpäev varem kui arvamustele põhjendatud seisukoha esitamise tähtpäev.

- Väidate, et avaliku arutelu toimumise aeg ei ole kooskõlas PlanS-i regulatsiooniga.

Põlva linnas F. Tuglase tn 10, F. Tuglase tn 10a ja F. Tuglase tn 10b asuvate katastriüksuste detailplaneeringu eskiislahendus sisaldab Põlva valla üldplaneeringu 2029+ muutmise ettepanekut ning tulenevalt PlanS § 142 lõikest 2 kohaldatakse detailplaneeringu menetlusele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

PlanS § 82 lõike 1 kohaselt korraldab planeeringu koostamise korraldaja planeeringu eelnõu avaliku väljapaneku ning sama § lõike 3 järgi on avaliku väljapaneku kestvus 30 päeva. Põlva linnas F. Tuglase tn 10, F. Tuglase tn 10a ja F. Tuglase tn 10b asuvate katastriüksuste detailplaneeringu eelnõu (eskiislahendus) avalik väljapanek korraldati 3. maist – 3. juunini 2019. PlanS § 82 lõige 8 sätestab, et avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele teatab üldplaneeringu koostamise korraldaja oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. PlanS § 83 lõige 1 sedastab, et avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldatakse 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Planeerimisseadus ei sätesta, mitme päeva pärast

Eeltoodud põhjustel tuleb Põlva linnas F. Tuglase 10, F. Tuglase 10a ja F. Tuglase 10b katastriüksuste detailplaneering kehtestamata jätta.

tuleb arvamusele vastata ja avalik arutelu korraldada, vaid toob välja tähtajad, mille jooksul tuleb planeeringu koostamise korraldajal anda seisukoht arvamusele ning korraldada avalik arutelu. Planeeringu menetlusele üldplaneeringu koostamise menetluse kohaldamine tähendab ühtlasi seda, et avalik arutelu korraldatakse ka sellisel juhul, kui planeeringu eelnõu avaliku väljapaneku ajal ei esitatud ühtegi kirjalikku arvamust või kui kõikide esitatud arvamustega arvestatakse.

- Lõpetuseks kirjutate: „Eeltoodud põhjustel tuleb Põlva linnas F. Tuglase 10, F. Tuglase 10a ja F. Tuglase 10b katastriüksuste detailplaneering kehtestamata jätta.“

Põlva Vallavalitsus peab vajalikusel selgitada, et ajavahemikul 3. maist – 3. juunini 2019 Põlva linnas F. Tuglase 10, F. Tuglase 10a ja F. Tuglase 10b katastriüksuste detailplaneeringu projekti (eskiisi) avalikustamine toimus PlanS § 82 alusel. Avalikustamise tulemuste alusel tehakse planeeringus vajalikud muudatused (PlanS § 84 lg 2) ning planeering esitatakse kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks (PlanS § 85). Planeeringu vastuvõtmise otsuse teeb kohaliku omavalitsuse volikogu (PlanS 87) ning planeeringu avalik väljapanek korraldatakse PlanS § 87 alusel. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu pärast seda, kui on arvestatud avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustega (PlanS 89) ning valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik on andnud planeeringule heakskiidu. PlanS § 78 lõige 2 sätestab et, planeeringu koostamise korraldaja võib lõpetada planeeringu koostamise eelkõige juhul, kui: 1) koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, või 2) planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus. Kordame, et planeeringu avalikustamine on üheks vormiks, kuidas korraldada kaasamist, saada huvirühmadelt sisendit ning selgitada välja erinevaid huve.

Põlva linnas F. Tuglase tn 10, F. Tuglase tn 10a ja F. Tuglase tn 10b asuvate katastriüksuste detailplaneeringu koostamine ei ole sellises etapis, kus kohaliku omavalitsuse volikogul tuleb otsustada detailplaneeringu

	kehtestamise üle. Planeeringu koostamisega on jõutud etappi, kus planeeringu projekt avalikustati, et planeeringu koostamise võimalikult varajases faasis selgitada välja võimalikud mõjud ning erinevad huvid. Palume Teil osaleda detailplaneeringu projekti avalikul arutelul 13. juunil 2019 kell 16 Põlva Kultuuri- ja Huvikeskuses, et leida sobiv planeeringulahendus.
A. Kuusk (13.06.19) Kui planeeringu vastuvõtmisel ja teostamisel võetakse arvesse, et: 1. Rajatav äritegevus ei häiri naabruskonna elanikke, ei kahjusta nende elukvaliteeti ega vähenda nende krundi väärtust ning saadakse kõigilt naabritelt nõusolek, 2. Arvestatakse nii miljööväärtusliku alaga, hoitakse kinni ja järgitakse kaitsevöödiala reegleid, 3. Tuglase 10b krundile ei rajata avalikuks kasutuseks seiklusparki vms avalikku ega ärilist tegevust, ei teostata lageraiet ega muid ulatuslikke pinnasetöid, mis võiks põhjustada oru servade varingut ja kahjustada seeläbi Tuglase 9 kõrvalhoonete vundamenti, 4. Tagatakse öörahu alates kella 23.00st, 5. Kämpingutes viibivad puhkajad, seminaride ja kohviku külastajad ei pääse kõrvalolevatele elamukruntidele ekslema ega seda reostama (piirdeaed vajalikesse kohtadesse), 6. Lemmikloomade puhkealale lubamisel on tagatud, et loomad ei satuks naaberkruntidele, 7. Kohvik on avatud kõige rohkem 23.00, et vältida naabrite öörahu rikkumist, 8. Vallavalitsus kinnitab kirjalikult ja seadusest tulenevalt, et Tuglase 10, Tuglase 10a ja Tuglase 10b kruntide ärimaaks muutmisel antakse luba üksnes Reisikoda OÜ planeeritud äritegevusele (seminariruumi, suvekohviku ja administratiivhoone rajamine, haagissuvilate majutuse ja kämpingute pakkumise teenus) ning antud ärimaa edasimüümisel, kinkimisel, äriplaani muutmisel vms korral kehtivad varasemalt naaberkruntide omanikega kokkulepitud tingimused, siis olen põhimõtteliselt nõus andma endapoolse nõusoleku. AGA vaatamata ülalkirjeldatud tingimustele 1. jääb mulle arusaamatuks ja põhjendamatuks, et keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata ning selle läbiviimine	Põlva Vallavalitsus Esitasite 13.06.2019 arvamuse Põlva linnas F. Tuglase tn 10, F. Tuglase tn 10a ja F. Tuglase tn 10b asuvate katastriüksuste detailplaneeringu eskiislahenduse kohta. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 03.05.2019 – 03.06.2019. Kirjalikke arvamusi detailplaneeringu eskiislahenduse kohta sai esitada Põlva Vallavalitsusele avaliku väljapaneku ajal, so kuni 03.06.2019. Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ja -arutelu tulemusena kaalutakse, kas planeeringu koostamisega sellel eesmärgil jätkatakse või mitte, seepärast ei pea Põlva Vallavalitsus vajalikuks kõikidele Teie esitatud tingimustele vastata. Seni kehtib alal Põlva Linnavolikogu 14.09.2011 otsusega kehtestatud F. Tuglase 10 ja F. Tuglase 10a kinnistute detailplaneering. 03.05.2019 – 03.06.2019 avalikustatud eskiislahenduses olid seatud tingimused öörahu, piirdeaedade jm kohta (seletuskirja p 2.10) ning arvestatud miljööväärtusliku hoonestusala tingimustega. Kirjutate, et Teile jääb arusaamatuks ja põhjendamatuks, et keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata. Lähtuvalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 32 on keskkonnamõju strateegiline hindamine avalikkuse ja asjaomaste asutuste osalusel strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju tuvastamiseks, alternatiivsete võimaluste väljaselgitamiseks ning ebasoodsat mõju leevendavate meetmete leidmiseks korraldatav hindamine, mille tulemusi võetakse arvesse strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel ja mille kohta koostatakse

detailplaneeringu koostamisel ei ole väidetavalt vajalik. Kuna antud alal asub mitu allikat ning see on väga lähedal ka järvele ja plaanis on rajada kohvik, saun, pesuruumid, autoparkla, mis kõik eeldavad suures ulatuses reovee ja prügi tekkimist ja võivad põhjustada reostust, siis minu jaoks on põhjendamatu väide, et seesuguse äritegevuse keskkonnamõju on olematu.

2. tekitab küsitavusi väide seletuskirjas, punktis 1.5 „Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus“, et „maa-ala olemasolev reljeef võimaldab hoonestamist jm juurdekuuluvat (juurdepääs, parkimine)“. Nii kohvik, seminarikeskus, kämpinguala kui haagissuvilate parkla eeldab antud äriplaani kohaselt korralikku ja hea ligipääsetavusega sõiduteed. Kuna hetkel on plaanitud ainukeseks sissesõiduteeks Tuglase tänava poolne tee, mille puhul kõik kohalikud on aastakümneid näinud, kuidas suurvee ajal tee minema uhitakse suure kalde ja pinnase iseärasuste tõttu, siis väide, et juurdepääs antud puhkealale on sobilik, ei ole veenev. Veelgi enam tekitab küsimusi parkimisala sobilikkus. Kui eeldatakse, et antud puhkekeskus hakkab pakkuma ka seminariruumi, siis jääb mulle arusaamatuks, kuhu kavatakse parkida kõigi seminarile tulijate autod, bussid jms sõiduvahendid. Krundile plaanitav parkimisala on siiski väga väike ning eeldan, et Tuglase tänava kivistamisega teele bussiliiklust ei lubata, sest selle tee kandevõime pole ilmselgelt nii suur. Seega, kuidas plaanib äriplaani algataja ja vallavalitus lahendada kohvikukülastajate ja seminariruumide kasutajate parkimiskorralduse Tuglase tänava poolt nii, et sealne kivistamisega sõidutee jääks terveks? Seega pole minu meelest nii parkimise kui sissesõidutee plaan hetkel realistlik ega vasta tegelikele oludele. Lisaks tekib küsimus, miks ei ole plaanitud kasutusele võtta Kalda tänava sõiduteed, mis oleks minu meelest hoopis sobilikum ja vastupidavam tee ning tagaks ka selle, et Tuglase 7 maja ees ei toimuks pidevat sõitlemist.

3. On arusaamatu plaanida seesugusele erinevatele kaitsevöönditega järveäärsele ja miljööväärtuslikule alale kõvakattega autoparklat.

nõuetekohane aruanne. KeHJS § 2² sätestab, et keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. KeHJS mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevused on loetletud seaduse § 6. Enne detailplaneeringu algatamist koostas Põlva Vallavalitsus eelhindangu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks ning küsis selle kohta arvamust Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet asus seisukohale (07.05.2018 kiri nr 6-5/18/6086-2), et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

13.06.2019 toimunud avaliku arutelu protokolliga saate tutvuda Põlva Vallavalitsuse kaardirakenduse EVALD kaudu:

<https://service.eomap.ee/polvavald/#/planeeringud/planeeringud/37>

Ilmselt pole tegu visuaalselt kena lahendusega ning rikub järveäärse roheala tervikpilti. Küll aga avaldan kiitust hooned kavandanud arhitektile! Puidust, metallist ja klaasist madalad hooned (vähemalt nii paistsid need nähtud kavanditel) sulanduvad hästi looduskeskkonda, on visuaalselt kenad ja stiilipuhtad. Soovitan kaaluda Reisikoda OÜ omanikel loobuda autoparkla ja haagissuvilate ideest ning luua pigem ökopuhkeala – mõned kämpingud, telkimisala, rattalaenus puhkeala külastajatele. Kogu territoorium võimaldaks luua väga kena looduskauni- ja säästliku puhkeala allikate, metsapargi ja järveäärse rohealaga ilma parkla ja sõidukiteta. Kui võimaldada sissepääs puhkealale hoopis ja ainult Kalda tänava poolt, viia kärarikkad ja rahvarohked hooned eemale naabrite elamutest (näiteks Tuglase 7 elumajast), piirata naabritega piirnevad alad aiaga, tagada öörahu ning koostöös vallavalitsusega leida autodele läheduses asuv parkimisala, kus on korralik sissesõidutee ning piisavalt parkimisruumi, siis annaks ehk lahendada konfliktne olukord naaberkruntide elanikega ning leida kompromiss, mis edaspidi võimaldab sõbralikku koostegutsemist, mitte pidevat vaenujalal olemist.	
M. Lakson (13.06.19) Kahjuks ei ole mul võimalik osaleda F.Tuglase tn 10, 10a, 10b asuvate katastriüksuste detailplaneeringu eskiislahenduse avalikul arutelul 13.06.2019. Minu põhimõttelised seisukohad seoses mulle kuuluva kinnistuga oleksid järgmised: 1) kaalumisele tulevate asjaolude korral tuleks lähtuda eeldusest, et Kalda tn 1a kinnistule tuleb elama väikeste lastega noor perekond, kelle elukeskkond ei tohiks halveneda naabri ärihuvide tõttu (müra, lõhnad, helid, turvalisus) – meie lastevaesel ajal peaks kõigi projektlahenduste puhul olema see esikohal;	Põlva Vallavalitsus Esitasite 13.06.2019 arvamuse Põlva linnas F. Tuglase tn 10, F. Tuglase tn 10a ja F. Tuglase tn 10b asuvate katastriüksuste detailplaneeringu eskiislahenduse kohta. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 03.05.2019 – 03.06.2019. Kirjalikke arvamusi detailplaneeringu eskiislahenduse kohta sai esitada Põlva Vallavalitsusele avaliku väljapaneku ajal, so kuni 13.06.2019. F. Tuglase 10 ja F. Tuglase 10a kinnistutel kehtib Põlva Linnavolikogu 14.09.2011 otsusega kehtestatud detailplaneering seni kuni samale alale kehtestatakse uus detailplaneering. Kui planeeringu koostamisega otsustatakse jätkata ja osutub vajalikuks järgmiste avalike arutelude

2) Tuglase ühendatud katastriüksused peaksid kõik oma probleemid lahendama oma kinnistu piires, st et päris kindlasti pole ma nõus mingisuguste kasutusviiside ja mõjude laienemisega üle minu kinnistu piiride. Lisaks oleks mul ka paar soovi: 1) paluksin nõupidamise protokoll koopia; 2) võimalust järgmisel nädala jooksul tutvuda projektiga seotud materjalidega kohapeal, sest pean nagunii Põlvasse tulema; 3) edaspidiste nõupidamiste planeerimisel paluksin arvestada, et ka Tallinnast bussiga tulijal oleks piisavalt aega osaleda kogu nõupidamisel - kui kohalesõiduks kulub kaheksa tundi ja ainus buss tagasisõiduks väljub kell 18, siis on algusaeg 16 liiga hiline.	korraldamine, kaalume Teie ettepanekut arutelu toimumise kellaaja suhtes. Samas on paljudel, kes avalikel aruteludel osaleda soovivad, Teiega hoopis vastupidine soov – avalikud arutelud peaksid toimuma õhtusel ajal, et töötavatel inimestel oleks võimalik neil osaleda. 13.06.2019 toimunud avaliku arutelu protokolliga saate tutvuda Põlva Vallavalitsuse kaardirakenduse EVALD kaudu: https://service.eomap.ee/polvavald/#/planeeringud/planeeringud/37
---	--