



PÕLVA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Põlva

01.06.2018 nr 1-4/72

**Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32
katastriüksuse, Soesaare külas asuva
Pärnaveere katastriüksuse ja osaliselt Tedre
katastriüksuse ning lähialade
detailplaneeringu koostamise ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamine**

Peetri Puit OÜ (registrikood 10626249) esitas 02.04.2018 Põlva Vallavalitsusele ettepaneku algatada detailplaneering Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32 (katastritunnus 62001:006:0072), Soesaare külas asuvate Pärnaveere (katastritunnus 62101:001:0108) ning Tedre (katastritunnus 61902:004:0331) katastriüksustel. Ettepanekuga taotletakse detailplaneeringu algatamist ca 35000 m² suurusel alal, eesmärgiga laiendada olemasolevat tootmishoonet ca 5000 m² ning laoplatse ning muuta katastriüksuste sihtotstarve tootmiskaas.

Pärnaõie tn 32 katastriüksuse pindala on 43 403 m², maa kasutamise sihtotstarve 100% tootmiskaas. Katastriüksus on hoonestatud ning seal asuvad ehitisregistri andmetel remondihall-profülaktoorium (ehitisregistri kood 110010091) ehitisealuse pinnaga 2169 m², tootmishoone (ehitisregistri kood 120784913) ehitisealuse pinnaga 376,2 m², kahekorruseline tootmis- ja büroohoone (ehitisregistri kood 120735839) ehitisealuse pinnaga 8859,6 m², alajaam (ehitisregistri kood 120829822) ning parkla ja laoplatid (ehitisregistri kood 220306857) ehitisealuse pinnaga 9871 m². Katastriüksusele on osaliselt Põlva Linnavolikogu 10.11.2010 otsusega kehtestatud Põlva linnas Lao tn 5 ja Lao tn 15 kinnistute detailplaneering.

Pärnaveere katastriüksuse pindala on 10039 m², maa kasutamise sihtotstarve 100% maatulusmaa, katastriüksus on hoonestamata.

Tedre katastriüksuse pindala on 90 963 m², maa kasutamise sihtotstarve 100% maatulusmaa. Ettepaneku kohaselt soovitakse detailplaneeringu koostamine algatada Tedre katastriüksusele ca 2 ha suurusel alal mis külgneb Pärnaõie tn 32 katastriüksusega. Juurdepääs katastriüksustele toimub Pärnaõie tänav T2 (katastritunnus 62001:006:0058) kaudu ning seetõttu on vajalik juurdepääsutee haaramine planeeringualasse.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku kohaselt soovib huvitatud isik laiendada olemasolevat tootmis- ja büroohonet 5000 m². Soovitud mahus laiendatav ehitise ei mahu ära Pärnaõie tn 32 katastriüksusele ning planeeringu koostamise käigus võib osutada vajalikuks katastriüksuste piiride muutmine ja/või asustusüksuse lahkmeejoone muutmine.

Põlva linna üldplaneeringu (kehtestatud Põlva Linnavolikogu 07.06.2002 määrusega nr 22) kohaselt on Pärnaõie tn 32 puhul tegemist tootmis- ja ärimaaga (T/Ä). Üldplaneeringu kohaselt

on tootmise ja äri segafunktsiooniga maade eesmärgiks säilitada valikuvõimalus maade arendamisel nimetatud funktsioonide osas – sellise segafunktsiooniga alasid on võimalik perspektiivis arendada kas tootmis- või ärimaana või ka segafunktsiooniga alana. Alade arendamisel elamute või ühiskondlike hoonete läheduses tuleb silmas pidada printsiipi, et tootmistegevusega kaasnevad mõjud ei tohi väljuda hoone piirest. Eraldi tuleb hinnata kaasnevaid muudatusi liiklusskeemis ja -koormustes. Lähimad elamud Põlva linna piires jäävad planeeritava ala servast kaugemale kui 300 m, Soesaare külas jäävad lähimad elamud planeeritava ala välispiirist lähemale kui 100 m.

Põlva valla üldplaneeringu (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 28.08.2008 määrusega nr 96) kohaselt asuvad Pärnaveere ja Tedre katastriüksused maal, millele täiendavat juhtotstarvet määratud ei ole ning kus jätkub senine maakasutus. Põlva valla üldplaneeringu kohaselt toimub igasugune ehitustegevus tootmise ja ärimaa arendamiseks läbi detailplaneeringu. Samuti on üldplaneeringus seatud tingimus, et tootmismaa arendamiseks detailplaneeringu koostamisel tuleb detailplaneeringu raames koostada keskkonnamõju hindamine, kui lähedusse jäävad elamud või ühiskondlikud hooned ning kui tootmisega kaasneb hoonest või krundilt väljuv oluline keskkonnamõju. Lähimad elamud Soesaare külas jäävad planeeringuala välispiirile lähemale kui 100 m.

Põlva Vallavolikogu 19.06.2017 otsusega nr 1-3/22 "Põlva valla üldplaneeringu vastuvõtmine, üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalikule väljapanekule ja arutelule suunamine" on vastu võetud Põlva valla üldplaneering 2029+. Üldplaneering on läbinud avalikustamise, kuid on seni veel kehtestamata. Vastuvõetud üldplaneeringu kohaselt on Pärnaõie tn 32 katastriüksuse juhtotstarbeks tootmisala (T2) ning sinna on lubatud rajada ettevõtteid, mille tootmistehnoloogia vajab insenertehnilisi meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks. Pärnaveere ja Tedre katastriüksustele uue üldplaneeringuga (Põlva valla üldplaneering 2029+) senisest maakasutusest erinevat kasutusotstarvet reserveeritud ei ole, samas on mõlema katastriüksuse puhul tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga. Uue üldplaneeringu kohaselt loetakse väärtuslikul põllumajandusmaal maatulundusmaa sihtotstarbe muutmist üldplaneeringu muutmiseks.

Põlva maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676 kehtestatud maakonnaplaneeringu kohaselt on Pärnaveere ja Tedre katastriüksustel tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga ning seda tuleb üldjuhul kasutada põllumajanduslikuks tegevuseks. Maakonnaplaneering näeb ettevõtluspiirkondadena eelkõige planeeringulahendusejärgseid linnalise asustuse alasid.

Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32 osas on detailplaneeringu koostamise ettepanekus toodud tegevused kooskõlas kehtiva Põlva linna üldplaneeringuga, vastuvõetud Põlva valla üldplaneeringuga ning Põlva maakonnaplaneeringuga. Soesaare külas asuvate Pärnaveere ja Tedre katastriüksuste puhul toovad kavandatavad tegevused kaasa maa kasutamise otstarbe muutmise – maatulundusmaale tuleb määrata tootmismaa juhtotstarve.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkt 1 kohaselt on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise korral tegemist üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga. Ühel või kahel katastriüksusel maakasutuse juhtotstarbe muutmise korral ei ole tegemist juhtotstarbe ulatusliku muutmise ja üldplaneeringu põhilahendus ei muutu.

Vaadeldes kahte üldplaneeringut (Põlva linna üldplaneering ja Põlva valla üldplaneering) koos ja koosmõjus, saab asuda seisukohale, et linna territooriumil asuva tootmisala laienemine linna asustusüksuse olemasolevast piirist väljapoole, ei muuda ulatuslikult kehtivat Põlva valla üldplaneeringut. Siiski tuleb arvestada asjaoluga, et vastuvõetud ja avalikustamise läbinud uue üldplaneeringu kohaselt loetakse väärtuslikul põllumajandusmaal maatulundusmaa sihtotstarbe muutmist üldplaneeringu muutmiseks.

Algatav detailplaneering ei muuda kehtivate üldplaneeringute (Põlva linna üldplaneering aastani 2015 ja Põlva valla üldplaneering) põhilahendust. Uue üldplaneeringu (Põlva valla üldplaneering 2029+) kehtestamisel on Põlva linna asustusüksuse piiridest välja jääval planeeringualal tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, sest planeeritavale alale jääb väärtuslik põllumajandusmaa.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 1 punkti 2 alusel tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine algatada, kui strateegiline planeerimisdokument on detailplaneering, mille alusel kavandatakse seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. KeHJS § 6 lõike 1 punkti 34 kohaselt on olulise keskkonnamõjuga tegevus selline tegevus, mille keskkonnamõju hindamise kohustus on määratud tegevuse aluseks oleva strateegilise planeerimisdokumendiga. Põlva valla üldplaneeringus on seatud tingimus, et tootmismaa arendamiseks detailplaneeringu koostamisel tuleb detailplaneeringu raames koostada keskkonnamõju hindamine, kui lähedusse jäävad elamud või ühiskondlikud hooned ning kui tootmisega kaasneb hoonest või krundilt väljuv oluline keskkonnamõju.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus tuleb suuremat tähelepanu pöörata müra tasemele, mis planeeringu elluviimisega võib kaasneda ning lisaks hinnata majanduslike- ja sotsiaalseid mõjusid.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 124 lõikest 7 lähtutakse detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest kui detailplaneeringu koostamisel on nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Põlva Vallavolikogu (Kesk tn 15, Põlva linn, Põlva vald, e-post info@polva.ee). Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Põlva Vallavalitsus (Kesk tn 15, Põlva linn, Põlva vald, e-post info@polva.ee).

Lähtudes eeltoodust, planeerimisseaduse § 77 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 1 punkti 3 ning § 35 alusel ning arvestades 02.04.2018 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekut, Põlva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32 katastriüksuse (katastritunnus 62001:006:0072) ja Soesaare külas asuva Pärnaveere katastriüksuse (katastritunnus 62101:001:0108) ning osaliselt Tedre katastriüksuse (katastritunnus 61902:004:0331) ja lähialade detailplaneeringu koostamine eesmärgiga Pärnaõie tn 32 asuva tootmisala laiendamine Soesaare külas asuvatele Pärnaveere ja Tedre katastriüksustele. Planeeringuala suurus on ca 8 ha vastavalt lisale 1.

2. Algatada otsuse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu koostamise keskkonnamõju strateegiline hindamine koos majanduslike- ja sotsiaalsete mõjude hindamisega.

3. Enne detailplaneeringu koostamisega alustamist sõlmida huvitatud isikul Põlva Vallavalitsusega leping planeeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kulude katmiseks.

4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada otsuse lisa 2 toodud lähteseisukohtadega.

5. Põlva Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnal:

5.1. teavitada 14 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest Ametlikes Teadaannetes ja Põlva valla veebilehel;

5.2. teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest Põlva Vallavalitsuse infolehes Põlva Teataja ja ajalehes Lõunaleht;

5.3. teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest detailplaneeringu ala piirinaabreid, Kaitseministeeriumi, Päästeametit ja Keskkonnaametit.

6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Otsuse peale võib esitada Põlva Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

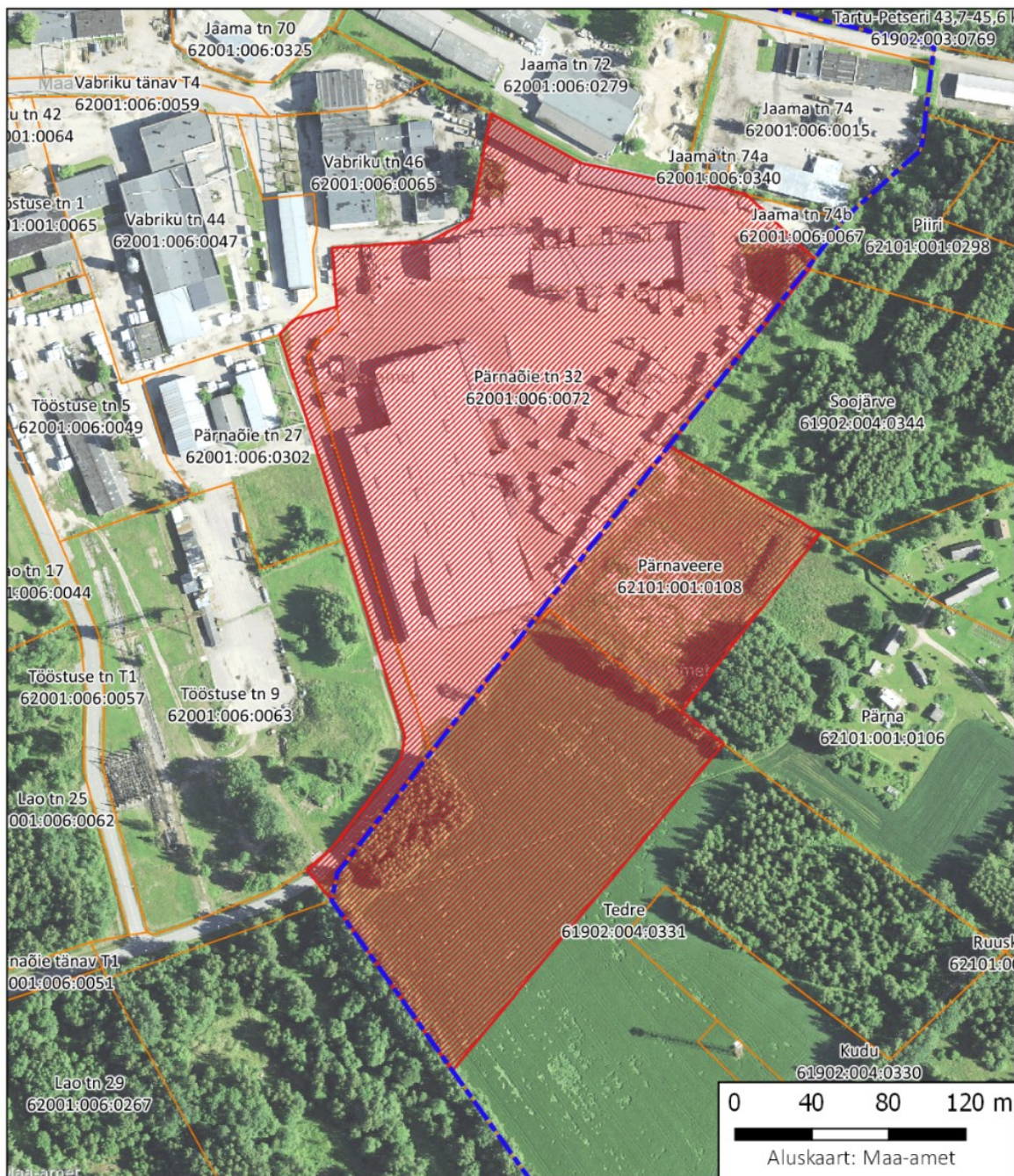
/allkirjastatud digitaalselt/

Lennart Liba




Vallavolikogu esimees

Põlva Vallavolikogu 21.06.2018. a
otsuse nr 1-3/___ "Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32 katastriüksuse,
Soesaare külas asuva Pärnaveere katastriüksuse ja osaliselt Tedre
katastriüksuse ning lähialade detailplaneeringu koostamise ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine"
Lisa 1

Planeeringuala asendiplaan



Leppemärgid

-  Detailplaneeringu ala
-  Katastriüksuse piirid
-  Põlva linna piir

Ala ligikaudne pindala 8 ha

LÄHTESEISUKOHAD

Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32 katastriüksuse, Soesaare külas asuva Pärnaveere katastriüksuse ja osaliselt Tedre katastriüksuse ning lähialade detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus:

Peetri Puit OÜ esitas 02.04.2018 Põlva Vallavalitsusele ettepaneku algatada detailplaneering Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32, Soesaare külas asuva Pärnaveere ning Soesaare külas asuva Tedre katastriüksustel.

2. Detailplaneeringu ala:

Detailplaneeringu alana käsitletakse detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse lisas 1 määratud maa-ala Põlva vallas Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32 (katastritunnus 62001:006:0072) katastriüksusel, Soesaare külas asuva Pärnaveere (katastritunnus 62101:001:0108) katastriüksusel, Soesaare külas asuva Tedre (katastritunnus 61902:004:0331) katastriüksuse osal ja Põlva linnas asuva Pärnaõie tänav T2 (katastritunnus 62001:006:0058) katastriüksuse osal. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8 ha.

3. Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Põlva linnas Pärnaõie tn 32 asuva tootmisala laiendamine Soesaare külas asuva Pärnaveere ja Tedre katastriüksustele. Detailplaneeringuga soovitakse laiendada olemasolevaid laoplatse ja laiendada tootmishoone ehitusealust pinda ca 5000 m².

4. Lähtematerjalid ja planeeringud:

- 4.1. Põlva Linnavolikogu 07.06.2002 määrusega nr 22 kehtestatud Põlva linna üldplaneering aastani 2015.
- 4.2. Põlva Vallavolikogu 28.08.2008 määrusega nr 96 kehtestatud Põlva valla üldplaneering.
- 4.3. Põlva Linnavolikogu 10.11.2010 otsusega kehtestatud Põlva linnas Lao tn 5 ja Lao tn 15 kinnistute detailplaneering.
- 4.4. Põlva Vallavolikogu 13.01.2016 määrusega nr 1-2/3 kehtestatud Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015–2027.
- 4.5. Põlva Vallavolikogu 19.06.2017 otsusega nr 1-3/22 on vastu võetud Põlva valla üldplaneering 2029+.
- 4.6. Põlva maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676 kehtestatud Põlva maakonnaplaneering 2030+.
- 4.7. Planeeringuala kitsenduste kohta saab infot Maa-ameti geoportaalist.

5. Geodeetiline alusplaan:

Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on vajalik koostada olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan (topo-geodeetiline uuring) täpsusastmega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab katma vähemalt detailplaneeringu ala ja vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusega nr 34 kehtestatud "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded". Alusplaan koostada EH2000 kõrgussüsteemis.

6. Piirnevate maakasutuste kohta saab informatsiooni:

Põlva Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakond (Võru tn 1, 63308 Põlva, tel 799 9485).

7. Nõuded detailplaneeringu koosseisule ja vormistamisele:

Detailplaneering peab olema planeeringuala terviklik ruumilahendus, mis koosneb seletuskirjast ja joonistest. Planeeringu koosseisus esitatakse:

7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus, kus seletuskirjas ja joonisel on kajastatud planeeritava ala ja katastriüksuste piirid; krundi kasutamise sihtotstarve; senised kokkulepped; planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsendused; olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed (hoonestus, rajatised jm); olemasolev haljastus, maastiku kõrguslik mõõdistus; planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

7.2. Seletuskirjas esitatakse planeeringu koostamise eesmärk ja vastavus üldplaneeringule, planeeringu- ja mõjuala analüüs, mille tulemusel on planeeringulahendus leitud ning planeeringulahenduse sobivus antud alale.

7.3. Detailplaneeringuga määrata kindlaks puhverhaljastuse paiknemine ja vajadusel moodustada kaitsehaljastuse juhtfunktsiooniga ala, leevendamaks võimalikku tootmistegevusest tulenevat negatiivset keskkonnamõju (sh võimalikku ülenormatiivset müra). Lahendada planeeringuala heakord, säilitatav/rajatav haljastus ning anda lahendus jäätmekäitluse kohta. Vajadusel seada kuritegevuse riske vähendavad tingimused ja määrata servituutide seadmise vajadus. Juurdepääs planeeringualalae lahendada Pärnaõie tänava kaudu ning parkimine korraldada planeeringuala siseselt.

7.4. Vajadusel näidata planeeringuala kruntideks jaotamine ja asustusüksuse lahkmejoone (Põlva linna ja Soesaare küla) muutmine.

7.5. Määrata krundi hoonestusala, piiritledes krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi.

7.6. Hoonetele esitatavad olulisemad arhitektuursed ja ehituslikud nõuded esitada planeeringu põhijoonisel ja seletuskirjas. Joonisel esitada ehitusõigus planeeritava krundi peal tabelina. Seletuskirjas määrata ehitamise aegsed tingimused. Krundi ehitusõiguses määrata:

7.6.1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed ja katastriüksuse sihtotstarve;

7.6.2. kavandatavate ehitusloakohustuslike hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;

7.6.3. kavandatavate ehitusloakohustuslike hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;

7.6.4. kavandatavate ehitusloakohustuslike hoonete lubatud maksimaalne kõrgus meetrites.

7.7. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused määrata detailplaneeringuga.

7.8. Tehnovõrkude plaanil näidata olemasolevad ja planeeritavad hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, vajalikud liiniservituudid ja kaitsevööndid. Vajalikud võimsused ja võimalikud lahendusvariandid esitada seletuskirjas. Avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatisi mitte planeerida.

7.9. Vertikaalplaneerimine lahendada viisil mis võimaldab sadevete kogumise ja esmase puhastamise krundi piirides seadustest tulenevate nõuete kohaselt.

7.10. Kirjeldada planeeringu elluviimise võimalused, elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord, seada tingimused puhverhaljastuse rajamise ja keskkonnanõuete täitmise tagamiseks.

7.11. Lisaks seletuskirjale esitatakse planeeringuala situatsiooniskeem (jooniselt peab nähtuma planeeringuala piir ja paiknemine); lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed; olemasoleva olukorra joonis M 1:500; planeeringu põhijoonis M 1:500 (sisaldab planeeringuala kitsendusi); tehnovõrkude joonis M 1:500, planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon ja vastavalt planeeringulahendusele kruntimise skeem ning asustusüksuse lahkmejoone muutmise ettepanek.

8. Koostöö, kaasamine ja kooskõlastamine:

Koostööle ja kaasamisele rakendatakse planeerimisseaduse §-s 127 sätestatud, detailplaneeringu menetlusel lähtutakse üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest. Planeeringu koostamisel tehakse koostööd ja planeering kooskõlastatakse Kaitseministeeriumiga

(planeeringualale ulatub riigikaitse ehitise piiranguvöönd), Keskkonnaametiga (planeeringu elluviimisega võib kaasneda oluline keskkonnamõju) ja Päästeametiga (planeering käsitleb tuleohutusnõudeid). Planeeringu koostamisse tuleb kaasata planeeringuala ja naaberkinnisasjade omanikud ning need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale teid ja/või tehnovõrke planeeritakse või kelle maakasutust kitsendatakse. Tehnovõrkude valdajatelt taotletakse tehnilised tingimused ja planeering esitatakse neile arvamuse saamiseks. Detailplaneeringu koostamisse võib kaasata isiku, kelle huve planeering võib puudutada või isiku, kes on avaldanud soovi olla selle planeeringu koostamisse kaasatud.

9. Detailplaneeringu esitamine

Detailplaneeringu eelnõu (seletuskiri ja joonised) esitatakse avaliku väljapaneku korraldamiseks digitaalselt ning kahes eksemplaris paber kandjal. Detailplaneeringu projekt esitatakse enne vastuvõtmist tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks elektrooniliselt. Kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks esitatakse planeeringu seletuskiri ja nõutud joonised kahes eksemplaris paber kandjal ning digitaalselt koos tehnovõrkude valdajate arvamusega ning muu planeeringu koostamise dokumentatsiooniga (sh koostöö naaberkinnisasjade omanikega). Kehtestamiseks esitatud planeeringu kausta peab olema kõidetud kehtestamisele kuuluv planeeringu materjal: seletuskiri ning joonised. Eraldi köitena lisamaterjal, mille koosseisus peavad olema detailplaneeringu menetlusdokumendid: kirjad ja koosolekute protokollid, väljavõtted ajalehest, kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud haldusaktid, väljavõtte kehtivatest üldplaneeringutest, koostatud eksperthinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, koondtabel kooskõlastustega, esitatud arvamused, illustreeriv materjal jms. Planeering esitatakse kehtestamiseks digitaalselt ühes eksemplaris CD-l (joonised dwg/dgn ja pdf formaadis, faili nimed sisuga kooskõlas) ning paber kandjal kolmes eksemplaris. Kohalikule omavalitsusele tuleb esitada kõik tellitud uuringud, ekspertarvamused ja muud planeeringu koostamisega seotud dokumendid (geoloogiline alusplaan, ehitusgeoloogiline uuring jm).

Detailplaneering peab olema esitatud vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul ning kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul alates algatamisest.

Seletuskiri Põlva Vallavolikogu 01.06.2018 otsuse eelnõu nr 1-4/72 "Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32 katastriüksuse, Soesaare külas asuva Pärnaveere katastriüksuse ja osaliselt Tedre katastriüksuse ning lähialade detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine" juurde

Sissejuhatus ja eelnõu sisu

Peetri Puit OÜ esitas 02.04.2018 Põlva Vallavalitsusele ettepaneku algatada detailplaneering Põlva vallas Põlva linnas Pärnaõie tn 32 (katastritunnus [62001:006:0072](#)) katastriüksusel. Algamise ettepanekus on planeeringuala suuruseks märgitud ca 3,5 ha ning eesmärgiks on tootmishoone juurdeehitus ca 5000 m² ja laoplatside laiendus. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku kohaselt on tehnoloogilise protsessi spetsiifikast tulenevalt ainuvõimalik tootmist laiendada selliselt, et olemasolevat tootmishoonet pikendatakse ja see ulatuks osaliselt naaberkinnistule Tedre (katastritunnus [61902:004:0331](#)) ja laiendatavad laoplatsid rajatakse naaberkinnistule Pärnaveere (katastritunnus [62101:001:0108](#)). Naaberkinnisasjade Tedre ja Pärnaveere maa sihtotsarbed soovitakse muuta tootmismaaks.

Kuigi detailplaneeringu algatamise ettepanekus on planeeringuala asukohaks märgitud Pärnaõie tn 32, on esitatud ettepanekuga haaratud ka Soesaare külas asuv Pärnaveere katastriüksus ning osaliselt ka Tedre katastriüksus. Juurdepääs katastriüksustele toimub Pärnaõie tänav T2 (katastritunnus [62001:006:0058](#)) kaudu ning seepärast on vajalik juurdepääsutee haaramine planeeringualasse.

Pärnaõie tn 32 katastriüksuse läänepoolsele osale kehtib Põlva Linnavolikogu 10.11.2010 otsusega kehtestatud Põlva linnas Lao tn 5 ja Lao tn 15 kinnistute detailplaneering. Senine tegevus katastriüksusel kehtivat detailplaneeringut järginud ei ole.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku kohaselt soovib huvitatud isik laiendada olemasolevat tootmis- ja büroohoonet 5000 m². Soovitud ulatuses laiendatav ehitus ei mahu ära Pärnaõie tn 32 katastriüksusele ning planeeringu koostamise käigus võib osutada vajalikuks katastriüksuste piiride muutmine ja/või asustusüksuse lahkmejoone muutmine. Asustusüksuse lahkmejoone määramisel lähtutakse Vabariigi Valitsuse 25. novembri 2004. a määruse nr 335 "[Asustusüksuse liigi, nime ja lahkmejoonte määramise alused ja kord](#)" §-st 6.

Algamise ettepaneku tegijale, Peetri Puit OÜ-le kuulub Pärnaõie tn 32 katastriüksus, Pärnaveere katastriüksus kuulub kahe Peetri Puit OÜ juhatause liikme ühisomandisse. Tedre katastriüksuse omanik on 07.05.2018 esitanud Põlva Vallavalitsusele kinnituskirja, et on kavandatud tegevustest teadlik ning ei oma vastuväiteid.

[Põlva linna üldplaneeringu](#) (kehtestatud Põlva Linnavolikogu 7.06.2002 määrusega 22) kohaselt on Pärnaõie tn 32 puhul tegemist tootmis- ja ärimaaga (T/Ä). Üldplaneeringu kohaselt on tootmise ja äri segafunktsiooniga maade eesmärgiks säilitada valikuvõimalus maade arendamisel nimetatud funktsioonide osas – sellise segafunktsiooniga alasid on võimalik perspektiivis arendada kas tootmis- või ärimaana või ka segafunktsiooniga alana. Alade arendamisel elamute või ühiskondlike hoonete läheduses tuleb silmas pidada printsiipi, et tootmistegevusega kaasnevad mõjud ei tohi väljuda hoone piirest. Eraldi tuleb hinnata kaasnevaid muudatusi liiklusskeemis ja -koormustes – sellest tulenevalt on vajadus planeeringuala laiendada Pärnaõie tänav T2 katastriüksusele. Üldplaneeringus on täpsustamata, kui lähedal tootmisalale peaksid olema eluhooned, kus tootmistegevusega kaasnevad mõjud peaksid jääma hoone piiridesse. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekus on täpsustamata, milline on kavandatava tootmise tehnoloogia. Lähimad elamud Põlva linna piires jäävad planeeritava ala servast kaugemale kui 300 m, Soesaare külas jäävad lähimad elamud planeeritava ala välispiirist lähemale kui 100 m.

[Põlva valla üldplaneeringu](#) (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 28.08.2008 määrusega nr 96) kohaselt asuvad Pärnaveere ja Tedre katastriüksused maal, millele täiendavat juhtotstarvet määratud ei ole ning kus jätkub senine maakasutus. Põlva valla üldplaneeringus on sätestatud, et igasugune ehitustegevus tootmise ja ärimaa arendamiseks toimub läbi detailplaneeringu. Samuti on üldplaneeringus seatud tingimus, et tootmiskaade arendamiseks detailplaneeringu koostamisel tuleb detailplaneeringu raames koostada keskkonnamõju hindamine, kui lähedusse jäävad elamud või ühiskondlikud hooned ning kui tootmisega kaasneb hoonest või krundilt väljuv oluline keskkonnamõju. Lähimad elamud Soesaare külas jäävad planeeringuala välispiirile lähemale kui 100 m. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekus on täpsustamata, milline on kavandatava tootmise tehnoloogia ning ei ole võimalik anda hinnangut, kas tegemist on olulise, krundilt või hoonest väljuva keskkonnamõjuga. Üldplaneeringu sõnastuses tuleb detailplaneeringu raames koostada keskkonnamõju hindamine, mis KeHJS seaduse mõistes koostatakse tegevusloa väljastamisel. Strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel algatatakse strateegiline keskkonnamõju hindamine või kaalutakse strateegilise keskkonnamõju algatamise vajadust. Võib oletada, et üldplaneeringus on siiski silmas peetud keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 1 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine algatada, kui strateegiline planeerimisdokument on detailplaneering, mille alusel kavandatakse seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. KeHJS § 6 lõike 1 punkti 34 alusel on olulise keskkonnamõjuga tegevus selline tegevus, mille keskkonnamõju hindamise kohustus on määratud tegevuse aluseks oleva strateegilise planeerimisdokumentiga. Eelnevast saab järeldada, et antud detailplaneeringule tuleb koostada keskkonnamõjude strateegiline hindamine.

Põlva Vallavolikogu 19.06.2017 otsusega nr 1-3/22 on vastu võetud [Põlva valla üldplaneering 2029+](#). Üldplaneering on läbinud avalikustamise, aga on seni veel kehtestamata. Vastuvõetud üldplaneeringu kohaselt on Pärnaõie tn 32 katastriüksuse juhtotstarbeks tootmisala (T2) ning sinna on lubatud rajada ettevõtteid, mille tootmistehnoloogia vajab insenertehnilisi meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks. Pärnaveere ja Tedre katastriüksustele uue üldplaneeringuga (Põlva valla üldplaneering 2029+) senisest maakasutusest erinevat kasutusotstarvet reserveeritud ei ole, samas on mõlema katastriüksuse puhul tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga. Uue üldplaneeringu kohaselt loetakse väärtuslikul põllumajandusmaal maatulundusmaa sihtotstarbe muutmist üldplaneeringu muutmiseks.

Antud detailplaneeringu algatamisel on kavandatavad tegevused kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga (Põlva linna üldplaneering) või ei välista (Põlva valla üldplaneering) tegevust, mida planeeringuga kavandatakse. Põlva valla üldplaneeringu 2029+ kehtestamisel tekib olukord, kus tegemist oleks üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, sest väärtuslikul põllumajandusmaal asuva maatulundusmaa sihtotstarve kavatakse muuta tootmiskaaks.

[Planeerimisseaduse](#) (edaspidi *PlanS*) § 128 lõike 1 alusel algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Põlva Vallavolikogu 13.12.2017 otsusega nr 1-3/64 "[Põlva Vallavalitsusele ülesannete delegeerimine](#)" on Põlva Vallavalitsusele delegeeritud planeerimisseaduses kohaliku omavalitsuse ja kohaliku omavalitsusüksuse pädevusse antud ülesanded. Vastavalt [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 22 lõike 1 punktile 33 kuulub volikogu ainupädevusse PlanS § 130 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu kehtestamine. PlanS § 130 lõikes 2 nimetatud detailplaneering on: 1) detailplaneering mis koostatakse alale kus puudub üldplaneering; 2) detailplaneering millega soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut; 3) detailplaneering millega kavandatakse olulisi linnaehituslikke muudatusi; 4) detailplaneering millega kavandatakse olulise keskkonnamõjuga tegevusi

PlanS § 142 lõige 2 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Kuna detailplaneeringu algatamisel on ette näha olukord, kus uue üldplaneeringu kehtestamisel muutub algatav detailplaneering üldplaneeringut muutvaks, on otstarbekas, et käesoleva detailplaneeringu menetlemisel rakendatakse sätteid, mis reguleerivad üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlust.

KeHJS § 2² defineerib *olulise keskkonnamõju* mõiste. KeHJS § 6 lõige 1 loetleb olulise keskkonnamõjuga tegevused ning teiste hulgas on selleks tegevus, mille keskkonnamõju hindamise kohustus on määratud tegevuse aluseks oleva strateegilise planeerimisdokumentiga (punkt 34). Põlva valla üldplaneeringus (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 28.08.2008 määrusega nr 96) on tingimus, et tootmiskaare arendamiseks detailplaneeringu koostamisel tuleb detailplaneeringu raames koostada keskkonnamõju hindamine. KeHJS § 33 lõike 1 punkt 2 sätestab, et keskkonnamõju strateegiline hindamine tuleb algatada, kui strateegiline planeerimisdokument on detailplaneering, mille alusel kavandatakse seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust ja sama seaduse § 35 lõike 2 alusel algatatakse sellisel juhul keskkonnamõju strateegiline hindamine selle vajadust põhjendamata.

PlanS § 128 lõige 2 sätestab juhud, kui detailplaneering jäetakse algatamata. Nendeks juhtudeks, on planeeringu elluviimisega kaasnev ebaproportsionaalne kolmanda isiku õiguste riive; ilmselge vastuolu üldplaneeringuga; planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik või planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kannaks.

PlanS § 129 lõike 1 alusel võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui:

- 1) koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest;
- 2) kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks;
- 3) planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus või
- 4) planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kannaks.

PlanS § 130 alusel võib planeerimisalase tegevuse korraldaja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Sama paragrahvi kohaselt ei saa planeeringu koostamist või planeeringu koostamise tellimist üle anda juhul, kui soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. Detailplaneeringu algatamisel on tegemist olukorraga, kus tegemist on üldplaneeringute kohase detailplaneeringuga, kuid samas on teada, et uue Põlva valla üldplaneeringu kehtestamisel olukord muutub ning planeeringu koostamist või planeeringu koostamise tellimist huvitatud isikule üle anda ei saa. Põlva Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakond viib läbi riigihanke planeeringu koostaja ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviija leidmiseks. Leping eduka pakkujaga sõlmitakse pärast detailplaneeringu algatamise otsuse vastu võtmist.

PlanS § 124 lõike 7 kohaselt lähtutakse detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest kui detailplaneeringu koostamisel on nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine. See tähendab, et detailplaneeringu menetlus viiakse läbi üldplaneeringu menetlusena, kuid kaasamine ja koostöö toimub vastavalt detailplaneeringule ettenähtud nõuetele.

Üldplaneeringu menetluses on ette nähtud, et detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamiskavatsuse kohta küsitakse ettepanekuid koostöö tegijatelt ja kaasatavatelt ning korraldatakse vähemalt üks avalik väljapanek ja -arutelu enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

Põlva Vallavolikogu arengukomisjon arutas detailplaneeringu algatamisega seonduvat 17.05.2018 koosolekul. Komisjon jõudis seisukohale, et puudub juriidiline alus hetkel detailplaneeringu algatamisest keeldumiseks. Arengukomisjoni liikmed on teinud ettepaneku detailplaneeringu koostamisel (koos keskkonnamõju strateegilist hindamisega) teostada mürauring.

Eelnõus ei käsitleta eraldi mürauringu teostamise nõuet, sest keskkonnaministri 3. oktoobri 2016. a määruse nr 32 "[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)" § 1 kohaselt teostatakse planeeringule, mille elluviimisega võib kaasneda müra normtaseme ületamine, mürataseme uuring ühel juhul, kui ei viida läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist. Eelnõu kohaselt algatatakse koos planeeringuga keskkonnamõju strateegiline hindamine, eraldi on välja toodud vajadus pöörata suuremat tähelepanu planeeringu elluviimisega kaasneda võivale mürale ning hinnata ka sotsiaalseid- ja majanduslikke mõjusid.

Otsusega algatatakse Põlva linnas asuva Pärnaõie tn 32 ja Soesaare külas Pärnaveere katastriüksuse, Tedre katastriüksuse osa ja lähialade detailplaneeringu ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise koostamine.

Otsuse vastuvõtmiseks on vajalik volikogu poolthääletenus.

Rakendamisega seotud tegevused, kulud/tulud

Põlva valla eelarves ei ole ette nähtud vahendeid algatava detailplaneeringu koostamiseks ning keskkonnamõju strateegilise hindamisega seotud kulude katmiseks. Huvitatud isikuga sõlmitakse leping planeeringu koostamise tellimise ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise kulude kandmiseks. Planeeringu koostaja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviija leitakse riigihanke tulemuste alusel.

Juhul, kui huvitatud isik ei sõlmi Põlva Vallavalitsusega lepingut planeeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kulude katmiseks, on planeerimisalase tegevuse korraldajal õigus detailplaneeringu koostamine lõpetada PlanS § 129 lõike 1 alusel.

Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine

Detailplaneering koostatakse koostöös ja kooskõlastatakse Kaitseministeeriumiga (planeeringualale ulatub riigikaitse ehitise piiranguvöönd), Keskkonnaametiga (planeeringu elluviimisega võib kaasneda oluline keskkonnamõju) ja Päästeametiga (planeering käsitleb tuleohutusnõudeid).

Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse planeeringuala kinnisasjade omanikud, võrguvaldajad ning naaberkinnisasjade omanikud.

Detailplaneeringu koostamisse võib kaasata isiku, kelle huve planeering võib puudutada või isiku, kes on avaldanud soovi olla selle planeeringu koostamisse kaasatud.

Otsuse eelnõu on heaks kiidetud Põlva Vallavalitsuse poolt 06.06.2018 ning edastatud menetlemiseks Põlva Vallavolikogule.

Otsuse jaotuskava

Huvitatud isik Peetri Puit OÜ peeter@arcwoodbeams.eu

DELTA kaudu teadmiseks Mihkel Kala, DELTA kaudu edasiseks menetlemiseks Tiia Zuppur

Eelnõu koostaja

Tiia Zuppur
arhitekt