



PÕLVA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Põlva

01.04.2020 nr 1-4/16

Põlva linnas Kesk tn 37 katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Põlva Vallavalitsuse 23.05.2018. a korraldusega nr 2-3/352 „Põlva linnas Kesk tn 37 asuva katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ algatati detailplaneeringu koostamine Põlva linnas Kesk tn 37 katastriüksusel ja selle lähialal. Detailplaneeringu koostamise eesmärk algatamisel oli kaaluda võimalusi olemasoleva elamu laiendamiseks äripindadega rohkem kui 33%, hoone teisele korrusele kuni 2 korteri ehitamiseks ning maa kasutamise sihtotstarbe muutmiseks elamumaast ärimaaks.

Detailplaneeringu koostaja on OÜ Marksi Maja (registrikood 11704922, planeerija volitatud arhitekt Agu Roht, kutsetunnistuse nr 117180). Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Põlva Vallavalitsus (Kesk tn 15, Põlva linn, Põlva vald, e-post info@polva.ee), planeeringu vastuvõtja ja kehtestaja on Põlva Vallavolikogu (Kesk tn 15, Põlva linn, Põlva vald, e-post info@polva.ee).

Detailplaneeringu algatamisel oli planeeringu eesmärk kooskõlas kehtiva Põlva linna üldplaneeringuga. Planeeringulahenduse väljatöötamise käigus selgus, et lahendus ei ole kooskõlas vastuvõetud Põlva valla üldplaneeringuga 2029+. Põlva Vallavolikogu 20. detsembri 2018. a otsusega nr 1-3/60 "Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine" kehtestati Põlva valla üldplaneering. Üldplaneeringus on planeeringuala määratud väikeelamute maaks (tähis E1), planeering sätestab, et Põlva linnas väikeelamute alal on lubatud maa kasutamise sihtotstarveteks elumumaa, transpordimaa, ühiskondlike hoonete maa, üldkasutatav maa ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks vajalik tootmismaa, ülejäänud maa kasutamise sihtotstarbed on üldplaneeringu järgi keelatud.

Planeeringuala suurus on 2627 m² ning planeeringu eesmärgiks on laiendada Põlva linnas Kesk tn 37 asuvat elamut äripindadega ja muuta maa kasutamise sihtotstarve elamumaast elamu- ja ärimaaks. Planeeringulahendus lubab olemasolevat hoonet laiendada selliselt, et esimesele korrusele on võimalik rajada koolituskeskus koos kontori- või äriruumidega ning teisele korrusele kaks ärikorterit. Hoone teenindamiseks vajalik parkimine lahendatakse krundil ning juurdepääs alale on kavandatud Piiri tänavalt. Detailplaneering lubab lisaks kahekorruselisele põhihoonele püstitada katastriüksusele kaks ühekorruselist abihoonet, jälgida tuleb ehitusjoont.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Põlva valla üldplaneeringu 2029+ muutmiseks, lubades väikeelamute alal väikesemahulist äritegevust.

Alates hetkest, millal selgus, et tegemist võib olla üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga, hakati kohaldama üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Vastavalt planeerimisseaduse § 81 lõikele 1 ja 3 esitas Põlva Vallavalitsus 23.05.2018. a kinnitatud detailplaneeringu lähteseisukohad ettepanekute saamiseks koostöötegijatele ja kaasatud isikutele ning täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks valdkonna eest vastutavale ministri-le. Saabunud ettepanekute täpsustamiseks korraldati arutelu ning Põlva Vallavalitsuse 07.02.2019. a korraldusega nr 2-3/68 „Põlva linnas Kesk tn 37 ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“ kinnitati detailplaneeringu uued, täiendatud lähteseisukohad. Põlva Vallavalitsusele saadetud kirjas ei pidanud valdkonna eest vastutav minister vajalikuks täiendavate koostöötegijate määramist.

Planeerimisseaduse § 142 lõige 6 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Keskkonnaamet asus Põlva Vallavalitsusele 10.01.2019 saadetud kirjas seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on Keskkonnaameti hinnangul võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Põlva Vallavolikogu 31.01.2019. a otsusega nr 1-3/2 „Keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmise“ otsustati jätta algamata Põlva linnas Kesk tn 37 asuva katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga.

Vastavalt planeerimisseaduse § 82 ja 83 korraldati 22.07.–23.08.2019 detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek. Kirjalikke arvamusi detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ajal Põlva Vallavalitsusele ei esitatud. Planeeringu eelnõud tutvustav avalik arutelu korraldati 05.09.2019.

Lähtuvalt planeerimisseaduse § 81 lõikest 3 küsis Põlva Vallavalitsus, kas valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik peab vajalikuks täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate isikute määramist detailplaneeringule. Rahandusministeerium ei pidanud 19.11.2019 saadetud kirjas vajalikuks Kesk tn 37 katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringule määrata täiendavalt isikuid või asutusi, kellega planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd või keda planeeringu koostamisse kaasata.

Planeeringu koostamisse on kaasatud Põlva linnas Kesk tn 30, Kesk tn 32, Kesk tn 34 ja Kesk tn 35 kinnisasja omanikud ning Piiri tn 1 kinnisasja valitseja poolt määratud volitatud asutus – Põlva Gümnaasium. Samuti on kaasatud tehnovõrkude valdajad. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 62 Kanepi-Leevaku kilomeetritega 19,45–19,51. Tegemist on riigitee marsruudi trassi osaga, mis kuulub kohaliku omavalitsuse haldusesse. Maanteeamet on 27.06.2018 kirjas nr 15-2/18/26726-3 öelnud, et planeeringu kooskõlastamine Maanteeametiga ei ole vajalik. Planeering esitati kaasatud isikutele arvamuse andmiseks 31.10.2019. Elektri-levi OÜ nõustus planeeringuga 12.11.2019, teised kaasatud isikud tähtaja jooksul arvamust ei avaldanud.

Lähtuvalt planeerimisseaduse § 85 lõikest 1 esitati planeering kooskõlastamiseks Päästeametile 29.10.2019. Päästeamet kooskõlastas planeeringu 03.12.2019.

Põlva Vallavolikogu 19.12.2019. a otsusega nr 1-3/45 „Põlva linnas Kesk tn 37 katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine“ võeti detailplaneering vastu. Vastavalt planeerimisseaduse §-dele 87 ja 88 korraldati detailplaneeringu avalik väljapanek ajavahemikul 24.01.–25.02.2020. Avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi ei esitatud. Vaatamata sellele, et avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi ei esitatud, toimus avalik arutelu väljakuulutatud ajal, s.o 05.03.2020.

Põlva Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel on 13.12.2019 sõlmitud kokkulepe, mille kohaselt kannab huvitatud isik kõik detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud kulutused. Huvitatud isik tagab omal kulul detailplaneeringu elluviimiseks vajaliku mahasõidu nõuetekohase rajamise Piiri tänavalt. Kokkuleppe järgi võib kohalik omavalitsus tunnistada detailplaneeringu kehtetuks või keelduda planeeringualal mistahes planeeringukohase ehitise ehitusloa või kasutusloa väljastamisest, kui huvitatud isik ei ole täitnud kokkuleppes võetud kohustusi.

Rahandusministeerium on detailplaneeringu heaks kiitnud 31.03.2020.

Detailplaneering sisaldab Põlva valla üldplaneering 2029+ muutmise ettepanekut, mille kohaselt Käisi-Piiri asumis, Kesk tn 37 krundil on lubatud ärimaa sihtotstarve kuni 45% ulatuses väikeettevõtlike ja -äri arendamise eesmärgil.

Planeeringuala asub Põlva linnas Kesk tänava ääres. Kesk tänav on üks linna ruumilistest telgedest, mille ääres asuvad elamud, ärid ja asutused. Planeeringuala naabrusesse, lääne poole, jäävad Põlva bussijaam ja kaubanduskeskus EDU, lõunasse Põlva Gümnaasium, lähedusse veel hotell Pesa ja Põlva Haigla. Planeeringualast ida poole, Kesk tänava äärde, jääb Põlva Kool ning Põlva Kultuuri- ja Huvikeskus, veidi kaugemale Põlva Keskraamatukogu ning kaubamaja. Planeeringuala piirneb kahest küljest tänavaga: põhjast Kesk tänavaga, idast Piiri tänavaga. Piiri tänavat kasutavad kesklinna jõudmiseks seal asuvate 3–5-korruseliste korterelamute elanikud. Kesk tänav on 62 Kanepi-Leevaku riigitee marsruudi trassi osa, kus Maanteeameti 2018. aasta liiklusloenduse andmetel on liiklustihedus keskmiselt 1130 autot ööpäevas, planeeringualaga piirneval lõigul arvatavalt suurem. Nii Kesk kui Piiri tänav, millega planeeringuala piirneb, on jalakäijate ja autode poolt intensiivselt kasutatavad. Ärid, kontorid, jalakäijad ja linnamelu on need, mis loovad linnakeskuse. Kehtiv üldplaneering piirab Kesk tänava ääres ca 200 meetrisel lõigul ärimaa sihtotstarbe kasutamise, lubades sinna üksnes väikeelamuid. Arvestades linnakeskuse elavdamise vajadusega ning valitsevate oludega, ei ole mõistlik ühel lõigul linna peatänava ääres piirata arenguvõimalusi üksnes väikeelamutega.

Põlva valla üldplaneering 2029+ peatükis 2.2. „Ruumikasutuse reserveerimine“ on sedastatud, et planeeringus määratud juhtotstarbega alal ei tohi kõrvalkasutus ületada 49% kaardil piiritletud kasutusala mahust. Reserveeritud alade piire võib vajadusel (nt kinnisomandi piiride järgi) hiljem täpsustada detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul detailplaneeringuga. Üldplaneeringu tabelis 1 „Alade kasutamise nimestik“ on elumumaa juhtotstarbele lisatud selgitus, et tegemist on alaga, mis on ette nähtud elamute ja neid teenindava taristu ehitamiseks ning lisatud näitena teenindus või muu väikesemahuline äritegevus, samas tabelis 2 „Reserveeritud maakasutus Põlva linnas“ on märges, et sihtotstarbed, mis ei ole lubatud, on keelatud. Väikeelamute alal (E1) ärimaa sihtotstarve lubatud ei ole.

Kehtiva üldplaneeringu üheks eesmärgiks on ettevõtlusvõimaluste avardamine ning eelistatakse olemasoleva asustusstruktuuri hoidmist ja tihendamist. Samuti näeb üldplaneering ette Käisi-Piiri asumi arendamist mitmekesise elukeskkonnana.

Põlva maakonnaplaneering 2030+ seab eesmärgiks suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist. Linnalise asutuse alad, sealhulgas Põlva linn ja selle lähiümbrus, on Põlva maakonnaplaneeringus määratletud kui kompaktsed linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad. Olemasolevate keskuste elujõulisuse säilimine on oluliseks tagatiseks elukvaliteedi tagamisel ka maalises piirkonnas. Põlva maakonnaplaneering seab linnalise keskkonna arendamise eesmärgiks polüfunktsionaalse linnaruumi tekkimise, kus erinevate funktsioonide koondamise kõrval tähtsustatakse ka linnaruumi kvaliteeti, harmoonilisust ja inimdõõtmelisust. Linnalise keskkonna planeerimise põhimõttena on maakonnaplaneeringus kirjas järgnev: „Linnaruum on polüfunktsionaalne ja lõimitud,

soodustades kokku sobivate otstarvete kooskasutust: elu-, töö-, ettevõtlus- ja kultuurilis-sotsiaalse keskkonna koostoimimine.“

Detailplaneeringu lahendus arvestab Põlva maakonnaplaneeringus toodud linnalise keskkonna arendamise põhimõtetega ning Põlva valla üldplaneeringu eesmärgiga avardada ettevõtlusvõimalusi. Planeeringulahendus loob võimalused mitmekesise ruumi tekkimiseks, pakub tegevusi erinevatele kasutajagruppidele, nurgalahendusega põhihoone jääb tänavajoonele ning rikastab tänavaruumi. Ärifunktsiooni lisamine alale loob võimalused uute töökohtade tekkimiseks.

Arvestades eeltoodut tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta Põlva valla üldplaneeringut 2029+ ja täiendada peatükis 2.4.1 „Põlva linn” selgitusi tabeli 2 juurde punktiga 4 järgmises sõnastuses: „4. Elamumaal (E1) on lubatud ärimaa sihtotstarve kuni 45% ulatuses väikeettevõtluse ja -äri arendamise eesmärgil Kesk tn 37 katastriüksusel.”

Detailplaneering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest (situatsioonijoonis, planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis, olemasoleva olukorra joonis, põhijoonis, tehnovõrkude joonis, maakasutuse ja kitsenduste joonis), mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku ning on käesoleva otsuse lahutamatud lisad.

Lähtudes eelnevast ning planeerimisseaduse § 91 lõike 1 alusel, Põlva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Põlva linnas Kesk tn 37 katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneering (koostaja OÜ Marksi Maja, registrikood 11704922, planeerija volitatud arhitekt Agu Roht, kutsetunnistuse nr 117180, töö nr DP0218) vastavalt lisale.
2. Põlva Vallavalitsusel korraldada planeeringu kehtestamise teate avaldamine Põlva valla veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates ning Põlva Vallavalitsuse infolehes Põlva Teataja ja ajalehes Lõunaleht 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates ning korraldada puudutatud isikute teavitamine.
3. Põlva Vallavalitsusel korraldada kehtestatud planeeringu edastamine Rahandusministeeriumi riigihalduse ministrile ja riigi maakatastri pidajale 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise päevast arvates.
4. Põlva Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringuga tehtud muudatuse sisseviimine Põlva valla üldplaneeringusse 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
6. 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
volikogu esimees

Seletuskiri Põlva Vallavolikogu 01.04.2020 otsuse eelnõu nr 1-4/16 "Põlva linnas Kesk tn 37 katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu kehtestamine" juurde

Sissejuhatus ja eelnõu sisu

Marksi Maja OÜ (registrikood 11704922) esitas Põlva Vallavalitsusele [19.04.2018 ettepaneku](#) algatada Põlva linnas Kesk tn 37 katastriüksusel (katastritunnus [62001:002:0030](#)) detailplaneering. Ettepaneku esitaja, Marksi Maja OÜ, ei ole Kesk tn 37 katastriüksuse omanik. Kinnisasja omanik on Tercare OÜ (registrikood 11379787), mille juhatuse liige Terje Paes on oma digiallkirja ettepanekule lisanud.

Põlva Vallavalitsuse [23.05.2018 korraldusega nr 2-3/352](#) „Põlva linnas Kesk tn 37 asuva katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ algatati detailplaneeringu (DP) koostamine Põlva linnas Kesk tn 37 katastriüksusel ja selle lähialal. Sooviti laiendada olemasolevat elamut äripindadega rohkem kui 33%, hoone teisele korrusele ehitada kuni 2 korterit, olemasolev abihoone lammutada, juurdepääsu Kesk tänavalt ning ca 22-kohalise parkla rajamist katastriüksusele. Olemasoleva hoone netopinda sooviti suurendada kuni 800 m²-ni ja ehitusealust pinda kuni 500 m²-ni. Samuti sooviti ettepanekus juurdepääs krundile lahendada Kesk tänava kaudu.

Teade DP algatamisest avaldati Ametlikes Teadaannetes 29.05.2018, Põlva valla kodulehel 01.06.2018, maakondliku levikuga ajalehes Lõunaleht 31.05.2018 ning algatamist kajastati 27.06.2018 ilmunud vallalehes Põlva Teataja. Piirnevate kinnisasjade omanikke, koostöötegijaid ja kaasatavaid isikuid teavitati kirja teel [30.05.2018](#).

DP koostaja on OÜ Marksi Maja (registrikood 11704922, planeeriija volitatud arhitekt Agu Roht, kutsetunnistuse nr 117180).

DP algatamisel oli planeeringu eesmärk kooskõlas kehtiva [Põlva linna üldplaneeringu](#). Planeeringulahenduse väljatöötamise käigus selgus, et lahendus ei ole kooskõlas vastuvõetud [Põlva valla üldplaneering 2029+](#). Põlva Vallavolikogu [20. detsembri 2018. a otsusega](#) "Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine" kehtestati Põlva valla üldplaneering (ÜP). ÜP-s on planeeringuala määratud väikeelamute maaks (tähis E1), planeering sätestab, et Põlva linnas väikeelamute alal on lubatud maa kasutamise sihtotstarveteks elamumaa, transpordimaa, ühiskondlike hoonete maa, üldkasutatav maa ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks vajalik tootmismaa, ülejäänud maa kasutamise sihtotstarbed on ÜP järgi keelatud.

[Planeerimisseaduse](#) (PlanS) § 142 lõike 1 alusel võib DP põhjendatud vajadusel sisaldada kehtestatud ÜP muutmise ettepanekut. Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 2 kohaldatakse ÜP põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava DP koostamisele ÜP koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse DP koostamisele ettenähtud nõudeid. Alates hetkest, millal selgus, et tegemist võib olla ÜP muutmise ettepanekut sisaldava DP-ga, hakati kohaldama ÜP koostamisele ettenähtud menetlust. Kinnisasja omanikuga 08.05.2018 sõlmitud leping 7-1/18-36-1. DP koostamise tellimise ja rahastamise õiguste üleandmise kohta lõpetati 04.12.2018 ning pärast hankega planeeringu koostaja leidmist sõlmiti 22.02.2019 detailplaneeringu koostamise ja kulude kandmise leping nr 7-1/19-37-1.

Kuna tegemist on ÜP muutmise ettepanekut sisaldava DP-ga, siis DP koostamise korraldaja on Põlva Vallavalitsus, planeeringu vastuvõtja ja kehtestaja on Põlva Vallavolikogu.

Planeeringuala suurus on 2627 m² ning planeeringu eesmärgiks on laiendada Põlva linnas Kesk tn 37 ([62001:002:0030](#)) asuvat elamut äripindadega ja muuta maa kasutamise sihtotstarve elamumaast elamu- ja ärimaaks. Planeeringulahendus lubab olemasolevat hoonet laiendada selliselt, et esimesele korrusele on võimalik rajada koolituskeskus koos kontori- või

äriruumidega ning teisele korrusele kaks ärikorterit. Hoone teenindamiseks vajalikud 11 parkimiskohta asuvad krundil ning juurdepääs alale on kavandatud Piiri tänavalt. DP lubab lisaks kahekorruselisele põhihoonele püstitada katastriüksusele kaks ühekorruselist abihoonet, jälgida tuleb ehitusjoont.

DP-ga tehakse ettepanek Põlva valla üldplaneeringu 2029+ muutmiseks, lubades väikeelamute alal väikesemahulist äritegevust.

Vastavalt [PlanS](#) § 81 lõikele 1 ja 3 esitas Põlva Vallavalitsus 23.05.2018 korraldusega nr 2-3/352 „Põlva linnas Kesk tn 37 asuva katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ kinnitatud DP lähteseisukohad [11.10.2018](#) ettepanekute saamiseks koostöötegitajatele ja kaasatud isikutele ning täiendavate koostöötegitajate ja kaasatavate määramiseks valdkonna eest vastutavale ministrile. Eelnevalt toimus 17.09.2018 kokkusaamine planeeringu koostaja ja huvitatud isikuga, täpsustati üle kinnisasja omaniku soov olemasolevat elamut laiendada selliselt, et hoone teisel korrusele oleks võimalik rajada kaks ärikorterit ja hoone esimesel korrusel asuksid koolituskeskusele vajalikud ruumid koos mõningate kontoriruumide ja võib-olla ka väiksema kaupluse või kohvikuga. Kinnisasja omanik kinnitas, et majutusasutust ta luua ei soovi. Põlva Vallavolikogu arengukomisjon leidis 03.10.2018 toimunud koosolekul, et detailplaneeringu koostamisega soovitud eesmärgil võib jätkata. Saabunud ettepanekute täpsustamiseks korraldati 03.12.2018 arutelu. Naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ei olnud nõus nii suure parkla rajamisega krundile ega ka äritegevusega elamupiirkonnas. Oldi arvamusel, et äritegevus piirkonnas kahjustab privaatsust ning alandab kinnisasjade väärtust. Arutelu toimumise ajaks oli planeeringulahendus kujunenud selliseks, et juurdepääs kinnisasjale on kavandatud Piiri tänavalt ning parkimiskohti kavandatakse kuni 17-le sõidukile. Koosolekul lepiti kokku, et eraldi kirjalik vastuste koostamine esitatud arvamustele ei ole vajalik. Planeeringuala piiratakse ning kinnisasjale juurdepääs jääb Piiri tänavalt. Valdkonna eest vastutav minister ei pidanud Põlva Vallavalitsusele [01.11.2018](#) saadetud kirjas vajalikuks täiendavate koostöötegitajate määramist. Põlva Vallavalitsuse [07.02.2019 korraldusega nr 2-3/68](#) „Põlva linnas Kesk tn 37 ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“ kinnitati DP uued, täiendatud lähteseisukohad.

[PlanS](#) § 142 lõikest 6 tulenevalt tuleb ÜP põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava DP koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH), lähtudes [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (KeHJS) § 33 lõiget 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Koostatud KSH eelhinnangu järgi ei ole KSH algatamine vajalik, sest tegemist on linnalise keskkonnaga ja linna peatänavaga ning DP realiseerimisel antud asukohas ei ole ette näha olulist negatiivset keskkonnamõju või keskkonnaseisundi olulist kahjustumist. Keskkonnaamet asus Põlva Vallavalitsusele [10.01.2019](#) saadetud kirjas seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on Keskkonnaameti hinnangul võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt DP menetluse käigus. Põlva Vallavolikogu [31.01.2019 otsusega nr 1-3/2](#) „Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ otsustati jätta algatamata Põlva linnas Kesk tn 37 asuva katastriüksuse ja selle lähiala DP-ga kavandatud tegevuste keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga.

Teade KSH mittealgatamise kohta avaldati Ametlikes Teadannetes 05.02.2019, Põlva valla veebilehel 06.02.2019, maakondliku levikuga ajalehes Lõunaleht 07.02.2019 ning valla ajalehes Põlva Teataja 27.02.2019.

Vastavalt [PlanS](#) § 82 ja 83 korraldati 22.07.–23.08.2019 DP eelnõu avalik väljapanek. Teade DP eelnõu avaliku väljapaneku kohta avaldati Põlva valla veebilehel 02.07.2019, maakondliku levikuga ajalehes Lõunaleht 04.07.2019 ning valla ajalehes Põlva Teataja 28.08.2019. Kaasatud

isikuid ja koostöötegijaid teavitati kirjaga [01.07.2019](#). DP-ga oli võimalik tutvuda Põlva valla veebilehel ning vallavalitsuse ruumides Võru tn 1. Kirjalikke arvamusi DP eelnõu avaliku väljapaneku ajal Põlva Vallavalitsusele ei esitatud. Planeeringu eelnõud tutvustav avalik arutelu korraldati [05.09.2019](#).

Lähtuvalt [PlanS](#) § 81 lõikest 3 küsis vallavalitsus [31.10.2019](#), kas valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik peab vajalikuks täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate isikute määramist DP-le. Rahandusministeerium ei pidanud [19.11.2019](#) saadetud kirjas vajalikuks Kesk tn 37 katastriüksuse ja selle lähiala DP-le määrata täiendavalt isikuid või asutusi, kellega planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd või keda planeeringu koostamisse kaasata.

Planeeringu koostamisse on kaasatud Põlva linnas Kesk tn 30, Kesk tn 32, Kesk tn 34 ja Kesk tn 35 kinnisasja omanikud ning Piiri tn 1 kinnisasja valitseja poolt määratud volitatud asutus – Põlva Gümnaasium. Samuti on kaasatud tehnovõrkude valdajad. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 62 Kanepi-Leevaku kilomeetritega 19,45–19,51. Tegemist on riigitee marsruudi trassi osaga, mis kuulub kohaliku omavalitsuse haldusesse. Maanteeamet on [27.06.2018](#) kirjas öelnud, et planeeringu kooskõlastamine Maanteeametiga ei ole vajalik. Planeering esitati kaasatud isikutele arvamuse andmiseks [31.10.2019](#). Elektrilevi OÜ nõustus planeeringuga 12.11.2019, teised kaasatud isikud tähtaja jooksul arvamust ei avaldanud. Põlva Vallavalitsuse arhitekt-planeerija tutvustas 28.11.2019 planeeringulahendust neile kaasatud kinnisaja omanikele, kellele teatati planeeringu kohta arvamuse andmise võimalusest tavapostiga. Kokkusaamisel jäid Kesk tn 35, Kesk tn 30 ja Kesk tn 32 omanikud planeeringulahendusega üldjoontes rahule.

Lähtuvalt [PlanS](#) § 85 lõikest 1 esitati planeering kooskõlastamiseks Päästeametile [29.10.2019](#). Päästeamet kooskõlastas planeeringu 03.12.2019.

Põlva Vallavolikogu [19.12.2019. a otsusega nr 1-3/45](#) „Põlva linnas Kesk tn 37 katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine“ võeti DP vastu. Vastavalt [PlanS](#) §-dele 87 ja 88 korraldati DP avalik väljapanek ajavahemikul 24.01.–25.02.2020. DP-ga oli võimalik tutvuda Põlva valla veebilehel ning Põlva Vallavalitsuses aadressil Võru tn 1, Põlva. DP avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati koostöö tegijaid ja kaasatavaid kirjalikult [06.01.2020](#). Teade avaldati Põlva valla veebilehel 03.01.2020, maakondliku levikuga ajalehes Lõunaleht 09.01.2020 ja Põlva valla infolehes Põlva Teataja 21.01.2020. Avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi ei esitatud. Vaatamata sellele, et avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi ei esitatud, toimus avalik arutelu väljakuulutatud ajal, s.o [05.03.2020](#).

Põlva Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel on 13.12.2019 sõlmitud kokkulepe, mille kohaselt kannab huvitatud isik kõik detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud kulutused. Huvitatud isik tagab omal kulul detailplaneeringu elluviimiseks vajaliku mahasõidu nõuetekohase rajamise Piiri tänavalt. Kokkuleppe järgi võib kohalik omavalitsus tunnistada detailplaneeringu kehtetuks või keelduda planeeringualal mistahes planeeringukohase ehitise ehitusloa või kasutusloa väljastamisest, kui huvitatud isik ei ole täitnud kokkuleppes võetud kohustusi.

Lähtuvalt [PlanS](#) § 90 lõikest 1 esitas vallavalitsus [10.03.2020 kirjaga nr 7-1/20-33-1](#) DP Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Rahandusministeerium on [31.03.2020 kirjaga nr 14-11/1737-2](#) andnud planeeringule heakskiidu ning tagastas planeeringu kohalikele omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Planeeringuala asub Põlva linnas Kesk tänava ääres. Kesk tänav on üks linna ruumilistest telgedest, mille ääres asuvad elamud, ärid ja asutused. Planeeringuala naabrusesse, lääne poole, jäävad Põlva bussijaam ja kaubanduskeskus EDU, lõunasse Põlva Gümnaasium, lähedusse veel

hotell Pesa ja Põlva Haigla. Planeeringualast ida poole, Kesk tänava äärde, jääb Põlva Kool ning Põlva Kultuuri- ja Huvikeskus, veidi kaugemale Põlva Keskraamatukogu ning kaubamaja. Planeeringuala piirneb kahest küljest tänavaga: põhjast Kesk tänavaga, idast Piiri tänavaga. Piiri tänavat kasutavad kesklinna jõudmiseks seal asuvate 3–5-korruseliste korterelamute elanikud. Kesk tänav on 62 Kanepi-Leevaku riigitee marsruudi trassi osa, kus Maanteeameti 2018. aasta liiklusloenduse andmetel on liiklustihedus keskmiselt 1130 autot ööpäevas, planeeringualaga piirneval lõigul arvatavalt suurem. Nii Kesk kui Piiri tänav, millega planeeringuala piirneb, on jalakäijate ja autode poolt intensiivselt kasutatavad.

Ärid, kontorid, jalakäijad ja linnamelu on need, mis loovad linnakeskuse. Kehtiv ÜP piirab Kesk tänava ääres ca 200 meetrisel lõigul ärimaa sihtotstarbe kasutamise, lubades sinna üksnes väikeelamuid. Arvestades linnakeskuse elavdamise vajadusega ning valitsevate oludega, ei ole mõistlik ühel lõigul linna peatänava ääres piirata arenguvõimalusi üksnes väikeelamutega.

DP sisaldab [Põlva valla üldplaneering 2029+](#) muutmise ettepanekut, mille järgi lubatakse planeeringualal kuni 45% ulatuses määrata ärimaa sihtotsarve väikeettevõtluse ja -äri arendamise eesmärgil.

[Põlva valla üldplaneering 2029+](#) peatükis 2.2. „Ruumikasutuse reserveerimine“ on sedastatud, et planeeringus määratud juhtotstarbega alal ei tohi kõrvalkasutus ületada 49% kaardil piiritletud kasutusala mahust. Reserveeritud alade piire võib vajadusel (nt kinnisomandi piiride järgi) hiljem täpsustada DP koostamise kohustusega alal või juhul DP-ga. ÜP tabelis 1 „Alade kasutamise nimestik“ on elamumaa juhtotstarbele lisatud selgitus, et tegemist on alaga, mis on ette nähtud elamute ja neid teenindava taristu ehitamiseks ning lisatud näitena teenindus- või muu väikesemahuline äritegevus, samas tabelis 2 „Reserveeritud maakasutus Põlva linnas“ on märges, et sihtotstarbed, mis ei ole lubatud, on keelatud. Väikeelamute alal (E1) ärimaa sihtotstarve lubatud ei ole.

Kehtiva [ÜP](#) üheks eesmärgiks on ettevõtlusvõimaluste avardamine ning eelistatakse olemasoleva asustusstruktuuri hoidmist ja tihendamist. Samuti näeb ÜP ette Käisi-Piiri asumi arendamist mitmekesise elukeskkonnana.

[Põlva maakonnaplaneering 2030+](#) seab eesmärgiks suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja soodustada mitmekesise elukeskkonna säilimist. Linnalise asustuse alad, sealhulgas Põlva linn ja selle lähiümbrus, on Põlva maakonnaplaneeringus (MP) määratletud kui kompaktsed linnalised alad, kuhu ka jätkuvalt suhteliselt kiirelt kahaneva rahvaarvu tingimustes koonduvad töö- ning elukohad. Olemasolevate keskuste elujõulisuse säilimine on oluliseks tagatiseks elukvaliteedi tagamisel ka maalises piirkonnas. Põlva MP seab linnalise keskkonna arendamise eesmärgiks polüfunktsionaalse linnaruumi tekkimise, kus erinevate funktsioonide koondamise kõrval tähtsustatakse ka linnaruumi kvaliteeti, harmoonilisust ja inimõõtmelisust. Linnalise keskkonna planeerimise põhimõttena on MP-s kirjas järgnev: „Linnaruum on polüfunktsionaalne ja lõimitud, soodustades kokku sobivate otstarvete kooskasutust: elu-, töö-, ettevõtlus- ja kultuurilis-sotsiaalse keskkonna koostoimimine.“

DP lahendus arvestab Põlva MP-s toodud linnalise keskkonna arendamise põhimõtetega ning Põlva valla ÜP eesmärgiga avardada ettevõtlusvõimalusi. Planeeringulahendus loob võimalused mitmekesise ruumi tekkimiseks, pakub tegevusi erinevatele kasutajagruppidele, nurgalahendusega põhihoone jääb tänavajoonele ning rikastab tänavaruumi. Ärifunktsiooni lisamine alale loob võimalused uute töökohtade tekkimiseks.

DP-ga tehakse ettepanek muuta [Põlva valla üldplaneeringut 2029+](#) ja täiendada peatükis 2.4.1 „Põlva linn“ selgitusi tabeli 2 juurde punktiga 4 järgmises sõnastuses: „4. Elamumaal (E1) on

lubatud ärimaa sihtotstarve kuni 45% ulatuses väikeettevõtluse ja -äri arendamise eesmärgil Kesk tn 37 katastriüksusel.”

Otsusega kehtestatakse Põlva linnas Kesk tn 37 katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneering (koostaja OÜ Marksi Maja, registrikood 11704922, planeerija volitatud arhitekt Agu Roht, kutsetunnistuse nr 117180, töö nr DP0218) ja muudetakse Põlva valla üldplaneeringut 2029+.

Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Liidu õigusega.

Rakendamisega seotud tegevused, kulud/tulud

Otsuse rakendamisega kaasnevad planeeringu kehtestamisest teatamise kulud.

Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine

Planeeringu koostamisse on kaasatud Põlva linnas Kesk tn 30, Kesk tn 32, Kesk tn 34 ja Kesk tn 35 kinnisasja omanikud ning Piiri tn 1 kinnisasja valitseja poolt määratud volitatud asutus – Põlva Gümnaasium. Samuti on kaasatud tehnovõrkude valdajad ning Päästeamet.

Otsuse jaotuskava

Huvitatud isik Terje Paes: tercare@gmail.com

Planeeringu koostaja OÜ Marksi Maja, planeerija Agu Roht: agu@marksimaja.ee

DELTA kaudu teadmiseks: mihkel.kala@polva.ee

DELTA kaudu edasiseks menetlemiseks: tiia.zuppur@polva.ee

Eelnõu koostaja

Tiia Zuppur

arhitekt-planeerija

Muud vajalikud andmed ja põhjendused

Märgitakse vajadusel