



## PÕLVA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Põlva

02.03.2021 nr 1-4/8

#### **Kiidjärve külas Ubina katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamisele suunamine**

Põlva Vallavolikogu 18.09.2019 otsusega nr 1-3/37 algatati detailplaneeringu koostamine Kiidjärve külas Ubina katastriüksusel (87202:002:1044), sama otsusega jäeti algatamata planeeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu koostaja on OÜ Hendrikson & Ko (registrikood 10269950, planeerija Jaana Veskimeister, ruumilise keskkonna planeerija tase 7, kutsetunnistuse nr 105737). Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Põlva Vallavalitsus (Kesk tn 15, Põlva linn, Põlva vald, e-post [info@polva.ee](mailto:info@polva.ee)), planeeringualgataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Põlva Vallavolikogu (Kesk tn 15, Põlva linn, Põlva vald, e-post [info@polva.ee](mailto:info@polva.ee)).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks algatamisel oli selgitada välja võimalus elamu ehitamiseks Kiidjärve kalda ehituskeeluvööndisse. Planeeringuga ei muudeta katastriüksuse piire, hoonetusala on määratud arvestusega, et see oleks naaberhoonetest vähemalt 40 m kaugusel. Planeeringuala suurus on 5390 m<sup>2</sup>. Planeeringuala suurust ja piiri on täpsustatud planeeringu koostamise käigus ning algatamisel naaberkinnisasjadele ulatunud planeeringuala suurust on vähendatud, sest planeeringuga naaberkinnisasjadele tegevusi ei kavandata. Planeering koostatakse Ubina katastriüksuse (87202:002:1044) piirides.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu puhul on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning planeerimisseaduse § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Vastavalt planeerimisseaduse § 81 lõikele 1 ja 3 esitas Põlva Vallavalitsus lähteseisukohad 25.02.2020 ettepanekute saamiseks koostöötegijatele ja kaasatud isikutele. Saadud ettepanekute alusel täiendatud planeeringu lähteseisukohad avalikustati 30.03.2020 valla veebilehel, koostöötegijaid ja kaasatud isikuid teavitati kirjaga. Vastavalt planeerimisseaduse §-dele 82 ja 83 korraldati 1.–31.07.2020 detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga oli võimalik tutvuda Põlva valla veebilehel, Kiidjärve külastuskeskuses ning vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnas Põlvas, Võru tn 1. Kirjalikke arvamusi detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ajal Põlva Vallavalitsusele ei esitatud. Planeeringu eelnõud tutvustav avalik arutelu korraldati Kiidjärve külastuskeskuses 10.08.2020.

Looduskaitseaduse § 40 lõike 1 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Sama paragrahvi lõike 4 punkt 2 sätestab, et ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

Põlva Vallavolikogu 24.09.2020 otsusega nr 1-3/28 võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule planeeringulahendus, millega tehti ettepanek muuta Vastse-Kuuste Vallavolikogu 28.01.2010 otsusega nr 1 "Vastse-Kuuste valla üldplaneeringu kehtestamine" kehtestatud Vastse-Kuuste valla üldplaneeringut ning vähendada Kiidjärve ehituskeeluvööndit Ubina katastriüksusel 50 meetrilt 26–49 meetrini selleks, et olemasoleva sõiduteeservituudi alusel rajada sõidutee ja püstitada elamu varasema hoonestuslahenduse järgi ehitatud tehnorajatiste lähedusse. Vastavalt planeerimisseaduse § 87 korraldati 16.10.–20.11.2020 detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga oli võimalik tutvuda Põlva valla veebilehel, Kiidjärve raamatukogus ning vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnas Põlvas, Võru tn 1. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitati üks kirjalik arvamus. Rahandusministeerium palus 16.11.2020 saadetud kirjas nr 14-10/6696-2 kohalikul omavalitsusel kaaluda ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust, kuna planeeringualal puuduvad takistused elamu kavandamiseks väljapoole ehituskeeluvööndit. Avalik arutelu korraldati 04.01.2021 *Microsoft Teams*-i keskkonnas. Rahandusministeeriumi arvamusel arvestati osaliselt ja otsustati elamu kavandamisest ehituskeeluvööndisse loobuda. Kuna vastavalt sõlmitud servituudilepingule ei ole juurdepääsuteed võimalik rajada väljapoole ehituskeeluvööndit, siis selles osas Rahandusministeeriumi arvamusel ei arvestatud. Põlva Vallavalitsus edastas Rahandusministeeriumile oma seisukoha enne avaliku arutelu korraldamist 11.12.2020. 29.12.2020 saadetud vastuskirjas teatas Rahandusministeerium, et nende esindaja ei osale 04.01.2021 arutelul, kuna nõustatakse Põlva Vallavalitsuse seisukohaga jätkata planeeringu koostamist taotledes ehituskeeluvööndi vähendamist vaid juurdepääsutee osas ja loobudes elamu kavandamisest ehituskeeluvööndisse.

Põlva Vallavalitsus esitas taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile 30.09.2020 kirjaga nr 7-1/20-118-1. Keskkonnaamet ei andnud esitatud taotlusele nõusolekut (25.11.2020 kiri nr 7-13/20/16495-3). Samas märkis Keskkonnaamet, et juhul kui määratud juurdepääsuservituudist lähtudes ei ole võimalik krundisest teed ja parkimiskohti planeerida väljapoole ehituskeeluvööndit, on Keskkonnaamet valmis kaaluma ehituskeeluvööndi vähendamist nende ehitiste tarbeks.

Uue planeeringulahendusega tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek umbes 38–49,7 m Kiidjärve kalda veepiirist, et võimaldada vajaliku tee ning parkimisala rajamist. Planeeringuga ei muudeta katastriüksuse piire, hoonestusala on määratud arvestusega, et see oleks naaberhoonetest vähemalt 40 m kaugusel ning jääks väljapoole ehituskeeluvööndit. Ehitusõiguse kohaselt on võimalik ehitada lisaks olemasolevatele väikehoonetele (ei kuulu ehitusõiguse alla) üks elamu ja üks abihoone.

Lähtuvalt planeerimisseaduse § 85 lõikest 1 esitati uue lahendusega planeering kooskõlastamiseks Päästeametile ja Keskkonnaametile 05.02.2021. Keskkonnaamet sedastas 05.03.2021 saadetud vastuses üksnes, et vastavalt looduskaitseadusele peab ehituskeeluvööndi vähendamiseks kohalik omavalitsus esitama taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud detailplaneeringu, kui kehtestatud üldplaneering puudub, või kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Päästeamet kooskõlastas planeeringu 11.03.2021.

Planeeringu koostamisse on kaasatud naaberkinnisasjade omanikud ning MTÜ Kiidjärve Küla Selts. Samuti on kaasatud tehnovõrkude valdajad ning Rahandusministeerium. Planeering esitati kaasatud isikutele arvamusel andmiseks 05.02.2021. Rahandusministeerium vastas 03.03.2021 saadetud kirjas, et neil puuduvad täiendavad ettepanekud, teised kaasatud isikud tähtaja jooksul arvamusel ei avaldanud.

Lähtuvalt planeerimisseaduse § 81 lõikest 3, võib valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik määrata detailplaneeringule täiendavad koostöötegitjad ja kaasatavad isikud. Rahandusministeerium ei pidanud 10.09.2020 saadetud kirjas vajalikuks Kiidjärve külas Ubina katastriüksuse detailplaneeringule määrata täiendavalt isikuid või asutusi, kellega planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd või keda planeeringu koostamisse kaasata. Planeerimisseaduse § 85 lõige 2 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul planeeringu eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse planeeringu eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi nende kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Detailplaneering sisaldab Vastse-Kuuste Vallavolikogu 28.01.2010 otsusega nr 1 "Vastse-Kuuste valla üldplaneeringu kehtestamine" kehtestatud Vastse-Kuuste valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek Kiidjärve ehituskeeluvööndi vähendamiseks Ubina katastriüksusel umbes 38–49,7 meetrini kalda veepiirist. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku piir on nähtav detailplaneeringu joonisel nr 3.

Vastse-Kuuste valla üldplaneeringu kohaselt jääb Ubina katastriüksus elamumaa juhtotstarbega alale, olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa. Katastriüksust soovitakse kasutusele võtta katastrisse kantud sihtotstarbe kohaselt, ehitades selleks lisaks väikehoonetele elamu, abihoone ja juurdepääsutee. Elamu, abihoone ja väikehoonete püstitamine katastriüksusele on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega, üldplaneeringu kohaselt on lubatud katastriüksus hoonestada kas pereelamu ja/või kaksikelamu ja/või ridaelamuga. Ubina katastriüksusele puudub juurdepääs otse avaliku kasutusega teelt, juurdepääs toimub läbi Keljomäe katastriüksuse sõlmitud servituudilepingu alusel. Servituudilepingus on läbipääsu asukoht määratud ning tee soovitakse rajada sõiduteeservituuti arvestades. Kuigi üldplaneeringu kohaselt jääb Ubina katastriüksus alale, kus nähakse ette kompaktse asustuse arendamine, on olemasolevalt ja ka ajalooliselt olnud Kiidjärve ümbrusele iseloomulik valdavalt hajus hoonestus.

Kehtiva Põlva maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb planeeringuala Kiidjärve-Kärsa väärtuslikule maastikule, kus tuleb säilitada väärtuslike maastike arhitektuuriline ja maastikuline miljöö; uute hoonete ja rajatiste kavandamise puhul tuleb säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega; uute hoonete ehitamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtsiks piirkonnale iseloomuliku ehitusstiili ja -traditsiooniga (oluline on traditsiooniliste mahtude ja õuede struktuuri järgimine). Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvesse võetud Põlva maakonnaplaneeringus 2030+ sätestatud põhimõtteid.

Detailplaneeringu ala on juba inimtegevuse poolt kujundatud kõlvik ja looduskooslusele omane taimestik planeeritud hoonestusalal vähene. Planeeritavat ala ümbritsevatel kinnisasjadel ja Kiidjärve kallastel üldiselt (v.a põhja- ja loodekülg) on välja kujunenud hoonestus, mis ulatub mitmel pool ehituskeeluvööndisse. Maa-ameti kaardirakendusest nähtuvalt asub ehituskeeluvööndis hooneid nii Ubina katastriüksusega põhja ja lõuna poolt piirnevatel Kiidvete ja Keljomäe kui ka teistel Kiidjärve ümbritsevatel maatüksustel. Ubina katastriüksusele puudub juurdepääs avaliku kasutusega teelt, juurdepääs toimub läbi Keljomäe katastriüksuse sõlmitud servituudilepingu alusel kindaksmääratud asukohas. Juurdepääsu asukoht asub Kiidjärve ehituskeeluvööndis, olemasolevate väikehoonete (väljaspool ehituskeeluvööndit) ja varasemalt rajatud omapuhasti vahele. Kuna hoonestusala on kitsendavaid tingimusi arvestades võrdlemisi väike (ehituskeeluvöönd kulgeb üle maaüksuse diagonaalselt, naaberhoonete asukohad), tehakse juurdepääsutee rajamiseks ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ulatuses, mis võimaldaks olemasolevaid ehitisi säilitades rajamise tee ja parkimisala rajada väljaspoole niigi väikest õueala.

Detailplaneeringu lahendus arvestab Põlva maakonnaplaneeringus toodud väärtuslike maastike arhitektuurilise ja maastikulise miljööga ning on kooskõlas Vastse-Kuuste valla üldplaneeringus toodud elamumaade ehitustingimustega.

Lähtudes eeltoodust ning planeerimisseaduse § 86 lõike 1 alusel, Põlva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Kiidjärve külas Ubina katastriüksuse detailplaneering (koostaja OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 20003594) vastavalt lisale ja suunata see avalikule väljapanekule.

2. Põlva Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnal:

2.1. korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek;

2.2. avaldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade ajalehes Lõunaleht ja Põlva valla veebilehel ning sobiva ilmumisaja korral Põlva valla infolehes Põlva Teataja hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust;

2.3. teavitada detailplaneeringu avalikust väljapanekust valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja isikuid, kelle õigusi võib detailplaneering puudutada hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust;

2.4. tagada detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal vallavalitsuse tööajal isikute juurdepääs kõigile Põlva Vallavalitsuse käsutuses olevatele planeeringuga seotud materjalidele ja informatsioonile;

2.5. esitada põhjendatud seisukoht isikutele, kes on avaliku väljapaneku ajal esitanud kirjalikke arvamusi, ning vajadusel teatada avaliku arutelu toimumise aeg ja koht 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist;

2.6. korraldada avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

4. 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 02.03.2021 otsuse eelnõu nr 1-4/8 "Kiidjärve külas Ubina katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamisele suunamine" juurde

### Sissejuhatus ja eelnõu sisu

Kiidjärve külas Ubina katastriüksuse kaasomanikud esitasid Põlva Vallavalitsusele taotluse algatada Ubina katastriüksusel (katastritunnus [87202:002:1044](#), registriosa number 1039538) detailplaneeringu (DP) koostamine eesmärgiga määrata hoonestusala ja rajatiste asukohad ning vähendada Kiidjärve ehituskeeluvööndit (EKV).

Ubina katastriüksuse suurus on 5390 m<sup>2</sup> ning maa kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa. Katastriüksus jääb tervikuna Kiidjärve piiranguvööndisse. Kinnisasjale juurdepääsu tagamiseks on kinnistule aadressiga Keljomäe (katastritunnus [87202:002:0100](#), registriosa number 956238) seatud tasuta tähtajatu sõiduteeservituut. Keljomäe kinnistu on Ubina kinnistu kasuks koormatud veel veejuhtimis- ning elektriliiniservituudiga. DP algatamise ettepanekus on märgitud, et Ubina katastriüksusele on püstitatud 20 m<sup>2</sup> piiresse mahtuv aiamaja, kuur ning septik koos imbväljakuga. Nimetatud ehitised asuvad Kiidjärve ehituskeeluvööndis, ehitisregistris kanded puuduvad. Lisaks on taotluses märgitud, et rajatud on ujuk- ehk pontoonsild ning loodud vee- ja elektriühendused.

Põlva Vallavolikogu 18.09.2019 otsusega nr 1-3/37 algatati DP koostamine Kiidjärve külas Ubina katastriüksusel (87202:002:1044), sama otsusega jäeti algatamata planeeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju strateegiline hindamine. Teade planeeringu algatamisest avaldati 23.09.2019 Ametlikes Teadaannetes ja Põlva valla veebilehel, 24.09.2019 valla infolehes Põlva Teataja ning 26.09.2019 maakondliku levikuga ajalehes Lõunaleht, kirjaga teavitati kaasatud isikuid ja koostöötegejaid 12.08.2019.

DP koostaja on OÜ Hendrikson & Ko (registrikood 10269950, planeerija Jaana Veskimeister, ruumilise keskkonna planeerija tase 7, kutsetunnistuse nr 105737). DP koostamise korraldaja on Põlva Vallavalitsus (Kesk tn 15, Põlva linn, Põlva vald, e-post [info@polva.ee](mailto:info@polva.ee)), planeeringualgataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Põlva Vallavolikogu (Kesk tn 15, Põlva linn, Põlva vald, e-post [info@polva.ee](mailto:info@polva.ee)).

DP koostamise eesmärgiks algatamisel oli selgitada välja võimalus elamu ehitamiseks Kiidjärve kalda EKV-sse. Planeeringuga ei muudeta katastriüksuse piire, hoonestusala on määratud arvestusega, et see oleks naaberhoonetest vähemalt 40 m kaugusel. Planeeringuga antakse ehitusõigus ühe, kuni kahekorruselise elamu ja alla 20 m<sup>2</sup> suuruste väikehoonete püstitamiseks. Planeeringuala suurus on 5390 m<sup>2</sup>. Planeeringuala suurst ja piiri on täpsustatud planeeringu koostamise käigus ning algatamisel naaberkinnisasjadele ulatunud planeeringuala suurst on vähendatud, sest planeeringuga naaberkinnisasjadele tegevusi ei kavandata. Planeering koostatakse Ubina katastriüksuse (87202:002:1044) piirides.

Kiidjärve ([registrikood VEE2110700](#)) EKV on 50 m põhikaardile kantud veekogu piirist, järve piiranguvöönd on 100 m. 50 meetrine EKV on kantud ka Vastse-Kuuste valla ÜP kaardile. Kiidjärv on avalikult kasutatav veekogu, mille kallasrada on 4 m põhikaardile kantud veekogu piirist. Kaitstavaid loodusobjekte planeeringualal ei asu. Planeeringuala jääb Kiidjärve mõisa pargist (KLO1200082) umbes 125 m kaugusele ning Ahja jõe ürgoru maastikukaitsealast (KLO1000452) umbes 225 m kaugusele, mis on ühtlasi ka Natura 2000 linnuala. Umbes 325 m eemal asub III kaitsekategooria kaitsealuse liigi *Ciconia ciconia* (valge-toonekurk) pesapaik.

EKV vähendamise ettepanekut sisaldava DP puhul on tegemist ÜP muutva DP-ga ning [PlanS](#) § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse ÜP põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava DP koostamisele ÜP koostamisele ettenähtud menetlust. DP algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Põlva Vallavolikogu (Kesk tn 15, Põlva linn, Põlva vald, e-post [info@polva.ee](mailto:info@polva.ee)).

Vastavalt [PlanS](#) § 81 lõikele 1 ja 3 esitas Põlva Vallavalitsus lähteseisukohad 25.02.2020 ettepanekute saamiseks koostöötegitajatele ja kaasatud isikutele. Saadud ettepanekute alusel täiendatud planeeringu lähteseisukohad avalikustati 30.03.2020 valla veebilehel, koostöötegitajaid ja kaasatud isikuid teavitati kirjaga.

Vastavalt [PlanS](#) §-dele 82 ja 83 korraldati 1.–31.07.2020 DP eelnõu avalik väljapanek. Teade DP avalikust väljapanekust ja arutelust avaldati 16.06.2020 Põlva valla veebilehel, 18.06.2020 maakondliku levikuga ajalehes Lõunaleht ja 25.06.2020 Põlva valla ajalehes Põlva Teataja. Koostöötegitajaid ja kaasatud isikuid teavitati kirjaga 16.06.2020. DP-ga oli võimalik tutvuda Põlva valla veebilehel, Kiidjärve külastuskeskuses ning vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnas Põlvas, Võru tn 1. Kirjalikke arvamusi DP eelnõu avaliku väljapaneku ajal Põlva Vallavalitsusele ei esitatud. Planeeringu eelnõud tutvustav avalik arutelu korraldati Kiidjärve külastuskeskuses 10.08.2020.

[Looduskaitseaduse](#) § 40 lõike 1 kohaselt võib ranna ja kalda EKV vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Sama paragrahvi lõike 4 punkt 2 sätestab, et EKV vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja PlanS kohaselt kehtestatud ÜP muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud DP.

Põlva Vallavolikogu [24.09.2020 otsusega nr 1-3/28](#) võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule planeeringulahendus, millega tehti ettepanek muuta Vastse-Kuuste Vallavolikogu 28.01.2010 otsusega nr 1 "Vastse-Kuuste valla üldplaneeringu kehtestamine" kehtestatud Vastse-Kuuste valla [üldplaneeringut](#) (ÜP) ning vähendada Kiidjärve ehituskeeluvööndit Ubina katastriüksusel 50 meetrilt 26–49 meetrini selleks, et olemasoleva sõiduteeservituudi alusel rajada sõidutee ja püstitada elamu varasema hoonestuslahenduse järgi ehitatud tehnorajatiste lähedusse.

Vastavalt [PlanS](#) § 87 korraldati 16.10.–20.11.2020 DP avalik väljapanek. Teade DP avalikust väljapanekust ja arutelust avaldati 29.09.2020 Põlva valla veebilehel ja 01.10.2020 maakondliku levikuga ajalehes Lõunaleht. Koostöötegitajaid ja kaasatud isikuid teavitati kirjaga [30.09.2020](#). DP-ga oli võimalik tutvuda Põlva valla veebilehel, Kiidjärve raamatukogus ning vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnas Põlvas, Võru tn 1. DP avaliku väljapaneku ajal esitati üks kirjalik aramus. Rahandusministeerium palus [16.11.2020 saadetud kirjas nr 14-10/6696-2](#) kohalikul omavalitsusel kaaluda ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust, kuna planeeringualal puuduvad takistused elamu kavandamiseks väljapoole ehituskeeluvööndit. Avalik arutelu korraldati 04.01.2021 *Microsoft Teams*-i keskkonnas ([protokoll](#)). Teade DP avalikust arutelust avaldati Põlva valla veebilehel ja maakondliku levikuga ajalehes Lõunaleht 10.12.2020, Põlva valla infolehes Põlva Teataja 17.12.2020, koostöötegitajaid ja kaasatud isikuid informeeriti kirjaga [11.12.2020](#).

Rahandusministeeriumi arvamusega arvestati osaliselt ja otsustati elamu kavandamisest ehituskeeluvööndisse loobuda. Kuna vastavalt sõlmitud servituudilepingule ei ole juurdepääsuteed võimalik rajada väljapoole ehituskeeluvööndit, siis selles osas Rahandusministeeriumi arvamusega ei arvestatud. Põlva Vallavalitsus edastas Rahandusministeeriumile oma seisukoha enne avaliku arutelu korraldamist [11.12.2020](#). [29.12.2020](#) saadetud vastuskirjas teatas Rahandusministeerium, et nende esindaja ei osale avalikul arutelul, kuna nõustatakse Põlva Vallavalitsuse seisukohaga jätkata planeeringu koostamist taotledes ehituskeeluvööndi vähendamist vaid juurdepääsutee osas ja loobudes elamu kavandamisest ehituskeeluvööndisse. Avalikustamise tulemustest informeeriti avalikkust 05.01.2021 Põlva valla veebilehel, 07.01.2021 maakondliku levikuga ajalehes Lõunaleht ja 26.01.2021 Põlva valla infolehes Põlva Teataja avaldatud teadetega.

Põlva Vallavalitsus esitas taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile [30.09.2020 kirjaga nr 7-1/20-118-1](#). Keskkonnaamet ei pidanud põhjendatuks Kiidjärve ehituskeeluvööndi vähendamist Kiidjärve külas Ubina katastriüksusel ([25.11.2020, kiri nr 7-13/20/16495-3](#)). Keskkonnaameti kokkuvõtvad järeldused on järgmised:

- a) Detailplaneeringuga planeeritud hoonestusala on juba inimtegevuse poolt kujundatud kõlvik ja looduskooslusele omane taimestik planeeritud hoonestusalal vähene. Võttes arvesse ala kasutust õuealana ei ole detailplaneering põhimõttelises vastuolus kalda kaitse eesmärgiga säilitada kaldal esinevaid looduskooslusi.
- b) Planeeringulahenduse realiseerumisel suureneb Keskkonnaameti hinnangul inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju kaldale eelkõige elamu rajamise ja selle lähiümbruse intensiivsema kasutamise tõttu. Viidatud kahjulik mõju peaks jääma maksimaalselt väljapoole ehituskeeluvööndit, mille eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine kaldal.
- c) Katastriüksuse piires on võimalik elamu paigutada ka ehituskeeluvööndist väljapoole. Keskkonnaamet ei arvesta ehituskeeluvööndi vähendamisel sisulise toetava argumentina teadmata õigusliku alusega ehituskeeluvööndisse rajatud tehnoerajatisega. Keskkonnaameti hinnangul ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine antud juhul alternatiivi olemasolust lähtuvalt põhjendatud.
- d) Keskkonnaameti hinnangul tagab planeeringulahendus kallasrajale vaba liikumise ning juurdepääsu, kuid kuna kallasraja läbimiseks ei ole vaja ehituskeeluvööndi vähendamist, käsitleme seda lõppotsuses neutraalse aspektina.
- e) Keskkonnaameti hinnangul on planeeringualal võimalik rajada elamu ka väljapoole ehituskeeluvööndit, sealjuures arvestades detailplaneeringus ehituskeeluvööndi vähendamise põhjusena toodud kujadega. Juhul kui määratud juurdepääsuservituudist lähtudes ei ole võimalik krundisest teed ja parkimiskohti planeerida väljapoole ehituskeeluvööndit, on Keskkonnaamet valmis kaaluma ehituskeeluvööndi vähendamist nende ehitiste tarbeks.

Uue planeeringulahendusega tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ca 38–49,7 m Kiidjärve kalda veepiirist, et võimaldada vajaliku tee ning parkimisala rajamist. Planeeringuga ei muudeta katastriüksuse piire, hoonestusala on määratud arvestusega, et see oleks naaberhoonetest vähemalt 40 m kaugusel ning jääks väljapoole ehituskeeluvööndit. Ehitusõiguse kohaselt on võimalik ehitada lisaks olemasolevatele väikehoonetele (ei kuulu ehitusõiguse alla) üks elamu ja üks abihoone.

Lähtuvalt [PlanS](#) § 85 lõikest 1 kooskõlastati planeeringulahendus esimesel korral Päästeametiga [11.09.2020](#) ning Keskkonnaametiga [14.09.2020](#). Uue lahendusega planeering kooskõlastamiseks Päästeametile ja Keskkonnaametile [05.02.2021](#). Keskkonnaamet sedastas [05.03.2021](#) saadetud kirjas üksnes järgmist: "Vastavalt looduskaitseadusele peab ehituskeeluvööndi vähendamiseks kohalik omavalitsus esitama taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud detailplaneeringu, kui kehtestatud üldplaneering puudub, või kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Kohalik omavalitsus esitab taotluses põhjendused miks erandi tegemine on antud juhul vältimatu või tingimata vajalik. Ehituskeeluvööndi vähendamise otsustamisel analüüsitakse vähendamise taotlust looduskaitseaduses sätestatud tingimustest ning ranna või kalda kaitse eesmärkidest lähtuvalt vastava planeeringu lahenduse ja konkreetse koha looduslike ning muude tingimuste alusel." Päästeamet kooskõlastas planeeringu [11.03.2021](#).

Planeeringu koostamisse on kaasatud naaberkinnisasjade omanikud ning MTÜ Kiidjärve Küla Selts. Samuti on kaasatud tehnovõrkude valdajad ning Rahandusministeerium. Planeering esitati kaasatud isikutele arvamuse andmiseks [12.08.2020](#) ja uus lahendus [05.02.2021](#). [Rahandusministeeriumil](#) täiendavad ettepanekud planeeringule puudusid, teised kaasatud isikud tähtaja jooksul arvamust ei avaldanud.

Lähtuvalt PlanS § 81 lõikest 3, võib valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik määrata DP-le täiendavad koostöötegijad ja kaasatavad isikud. Rahandusministeerium ei pidanud [10.09.2020](#) saadetud kirjas vajalikuks Kiidjärve külas Ubina katastriüksuse DP-le määrata täiendavalt isikuid või asutusi, kellega planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd või keda planeeringu koostamisse kaasata. PlanS § 85 lõige 2 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul planeeringu eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse planeeringu eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi nende kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Detailplaneering sisaldab Vastse-Kuuste Vallavolikogu 28.01.2010 otsusega nr 1 "Vastse-Kuuste valla üldplaneeringu kehtestamine" kehtestatud [Vastse-Kuuste valla üldplaneeringu](#) muutmise ettepanekut. Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek Kiidjärve ehituskeeluvööndi vähendamiseks Ubina katastriüksusel ca 38–49,7 meetrini kalda veepiirist. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku piir on nähtav detailplaneeringu skeemil:



Väljavõte Vastse-Kuuste valla üldplaneeringust koos muudatuse ettepanekuga. Sinise joonega on tähistatud ehituskeeluvöönd, oranžiga on tähistatud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek. Planeeringuala asukoht on näidatud punase kontuuriga.

Vastse-Kuuste valla ÜP kohaselt jääb Ubina katastriüksus elamumaa juhtotstarbega alale, olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa. Katastriüksust soovitakse kasutusele võtta katastrisse kantud sihtotstarbe kohaselt, ehitades selleks lisaks väikehoonetele elamu, abihoone ja juurdepääsutee. Elamu, abihoone ja väikehoonete püstitamine katastriüksusele on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega, üldplaneeringu kohaselt on lubatud katastriüksus hoonestada kas pereelamu ja/või kaksikelamu ja/või ridaelamuga. Ubina katastriüksusele puudub juurdepääs otse avaliku kasutusega teelt, juurdepääs toimub läbi Keljomäe katastriüksuse sõlmitud servituudilepingu alusel. Servituudilepingus on läbipääsu asukoht määratud ning tee soovitakse rajada sõiduteeservituuti arvestades. Kuigi ÜP kohaselt jääb Ubina katastriüksus alale, kus nähakse ette kompaktse asustuse arendamine, on olemasolevalt ja ka ajalooliselt olnud Kiidjärve ümbrusele iseloomulik valdavalt hajus hoonestus.

Kehtiva [Põlva maakonnaplaneeringu 2030+](#) kohaselt jääb planeeringuala Kiidjärve-Kärša väärtuslikule maastikule, kus tuleb säilitada väärtuslike maastike arhitektuuriline ja maastikuline



miljöö; uute hoonete ja rajatiste kavandamise puhul tuleb säilitada olemasolevad väärtused ja sobitada uued elemendid kooskõlas olemasolevatega; uute hoonete ehitamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtiksid piirkonnale iseloomuliku ehitusstiili ja -traditsiooniga (oluline on traditsiooniliste mahtude ja õuede struktuuri järgimine). DP lahenduse koostamisel on arvesse võetud Põlva maakonnaplaneeringus 2030+ sätestatud põhimõtteid.

DP ala on juba inimtegevuse poolt kujundatud kõlvik ja looduskooslusele omane taimestik planeeritud hoonestusalal vähene. Planeeritavat ala ümbritsevatel kinnisasjadel ja Kiidjärve kallastel üldiselt (v.a põhja- ja loodekülg) on välja kujunenud hoonestus, mis ulatub mitmel pool ehituskeeluvööndisse. Maa-ameti kaardirakendusest nähtuvalt asub EKV-s hooneid nii Ubina katastriüksusega põhja ja lõuna poolt piirnevatel Kiidvete ja Keljomäe kui ka teistel Kiidjärve ümbritsevatel maaüksustel. Ubina katastriüksusele puudub juurdepääs avaliku kasutusega teelt, juurdepääs toimub läbi Keljomäe katastriüksuse sõlmitud servituudilepingu alusel kindaksmääratud asukohas. Juurdepääsu asukoht asub Kiidjärve ehituskeeluvööndis, olemasolevate väikehoonete (väljaspool ehituskeeluvööndit) ja varasemalt rajatud omapuhasti vahele. Kuna hoonestusala on kitsendavaid tingimusi arvestades võrdlemisi väike (ehituskeeluvöönd kulgeb üle maaüksuse diagonaalselt, naaberhoonete asukohad), tehakse juurdepääsutee rajamiseks ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ulatuses, mis võimaldaks olemasolevaid ehitisi säilitades rajamise tee ja parkimisala rajada väljaspoole niigi väikest õueala.

DP lahendus arvestab maakonnaplaneeringus toodud väärtuslike maastike arhitektuurilise ja maastikulise miljööga ning on kooskõlas Vastse-Kuuste valla ÜP-s toodud elamumaade ehitustingimustega.

Otsusega võetakse Kiidjärve külas Ubina katastriüksuse detailplaneering vastu ja suunatakse avalikule väljapanekule.

#### Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Liidu õigusega.

#### Rakendamisega seotud tegevused, kulud/tulud

Otsuse rakendamisel kaasnevad otsusest teavitamise kulud.

#### Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine

Eelnõu täiendavat kooskõlastamist ei vaja. Planeering on asjaomastele isikutele saadetud kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks.

Otsuse eelnõu on heaks kiidetud vallavalitsuse 17.03.2021 istungil ning suunatud menetlemiseks volikogule.

#### Otsuse jaotuskava

Katastriüksuse kaasomanikud

Jaana Veskimeister – planeeringu koostaja, [jaana@hendrikson.ee](mailto:jaana@hendrikson.ee)

Mihkel Kala – DELTA kaudu teadmiseks

Tiia Zuppur – DELTA kaudu edasi menetlemiseks

#### Eelnõu koostaja

Tiia Zuppur

arhitekt-planeerija