



## PÕLVA VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Põlva

06.01.2021 nr 2-3/1

#### **Põlva linnas Piiri tn 22 ja Metsa tn 12 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Osaühing AGRICOLA HOLDING esindaja esitas Põlva Vallavalitsusele 30.10.2020 ettepaneku algatada detailplaneeringu koostamine Põlva linnas asuvatele Piiri tn 22 (katastritunnus 62001:002:0190) ja Metsa tn 12 (katastritunnus 62001:002:0160) katastriüksustel. Ettepanekuga taotletakse detailplaneeringu algatamist ca 12000 m<sup>2</sup> suurusel alal, eesmärgiga moodustada 2 korterelamu krunti kuni kolme elamu püstitamiseks ja kuni 3 väikeelamu krunti. Planeeringu algatamise taotluse järgi selguks täpne hoonete ja võimalike korterite arv planeeringu koostamise käigus.

Planeeringuala suurus on ca 1,41 ha ning see hõlmab Põlva linnas Piiri tn 22 (katastritunnus 62001:002:0190, kinnistu registriosa nr 202038, maa kasutamise sihtotsarve 100% elamumaa, pindala 4342 m<sup>2</sup>) ja Metsa tn 12 (katastritunnus 62001:002:0160, kinnistu registriosa nr 187438, maa kasutamise sihtotsarve 100% elamumaa, pindala 6797 m<sup>2</sup>) katastriüksusi ning ulatub Metsa tänav T2 (katastritunnus 62201:001:0315, kinnistu registriosa nr 13297450, maa kasutamise sihtotsarve 100% transpordimaa) ja Toominga tänav T1 (katastritunnus 62201:001:0314, kinnistu registriosa nr 13297450, maa kasutamise sihtotsarve 100% transpordimaa) katastriüksustele.

Piiri tn 22 katastriüksust läbib elektrikaabelliin ja Telia Eesti AS sideehitis, katastriüksusele ulatub veehaarde sanitaarkaitseala. Nii Piiri tn 22 kui Metsa tn 12 katastriüksus on kasutuses läheduses asuvate korterelamute elanike aiamaadena, seal kasvavad marjapõõsad ja mõned lehtpuud ning paiknevad kilest kasvuhooned. Planeeringuala piirneb põhja ja kirde suunas 5- ja 3-korruselise kortermajaga, lääne küljes asub veekäitlusjaam, planeeringuala idaküljes asub looduskaitse all olev Intsikurmu parkmets, lõunas asuvad hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringualal puuduvad liitumised vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sideühendustega, ala jääb väljapoole reoveekogumisala, aga jääb määratud kaugküttepiirkonna piiridesse.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktile 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Piiri tn 22 ja Metsa tn 12 katastriüksused asuvad Põlva linnas ning soovitud hooned on ehitusloa kohustuslikud, seega on detailplaneeringu koostamine nõutav.

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada planeeringuala kruntideks, määrata kruntidele hoonestusala, ehitiste toimimiseks vajalike ehitiste võimalik asukoht, ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse- ja haljastuse põhimõtted ning määrata moodustavatele kruntidele ehitusõigus kuni kolme korter- ja/või ridaelamu (maksimaalselt 36 korterit) ja kuni kolme üksikelamu püstitamiseks. Juurdepääs moodustatavatele kruntidele planeeritakse Metsa ja Toominga tänavatelt.

Piiri tn 22 ja Metsa tn 12 katastriüksused asuvad Põlva Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 1-3/60 kehtestatud Põlva valla üldplaneering 2029+ järgi Käisi–Piiri asumis korterelamute (tähis E2) maal. Kortereelamuteks loetakse üldplaneeringus kolme ja enama korteriga elamuid, kus esimesel korrusel võib esineda ka äri- või ühiskondlik funktsioon. Planeeringuala piirneb lõuna suunas üldplaneeringuga määratud väike- ja korterelamu (tähis E3) maaga. Põlva valla üldplaneering 2029+ määrab Käisi–Piiri asumis korterelamute maal (E2) krundi minimaalseks suuruseks 4000 m<sup>2</sup> ning lubatud suurimaks maapealseks korruselisuseks uutele hoonetele kolm korrust, väike- ja korterelamute maal on väikeelamutele määratud krundi minimaalseks suuruseks 1300 m<sup>2</sup>, muudel juhtudel 1600 m<sup>2</sup>, sellel alal on lubatud püstitada kuni 2-korruselisi väikeelamuid ning kuni 3-korruselisi korterelamuid. Põlva valla üldplaneeringu punktis 2.2 "Ruumikasutuse reserveerimine" sedastatakse, et reserveeritud alade piire võib detailplaneeringu koostamise kohustusega alal detailplaneeringuga täpsustada.

Põlva maavanema 18.08.2017 korraldusega nr 1-1/17/676 kehtestatud 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 määratletud eesmärgiga luua 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. Kompaktne linnaline asustus võimaldab hoida tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamise ja säilitamisega seotud kulutused võimalikult madalal tasemel.

Planeerimisseaduse § 142 lõige 1 sätestab, et kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on: 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine; 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine; 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Käisi–Piiri piirkond on mitmekesine, piirkonna lõunaosas (Piiri ja Aasa tänav) asuvad kuni 5-korruselised korterelamud, planeeringualast lääne–loode suunas hoonestuse kõrgus langeb, Puuri küla poole jäävad üksikelamud, Aasa tänav lõppu 2-korruselised kõrge viiluga ridaelamud. Üldplaneeringus planeeringualaga piirnev väike- ja korterelamute maa on hoonestamata ning ühtegi detailplaneeringut sinna koostatud ei ole. Põlva vald on kahaneva elanikkonnaga piirkond, samuti väheneb elanike arv Põlva linnas, olles 10 aastaga vähenenud pea tuhande võrra. Elanikkonna vähenemise põhjusteks on nii loomulik iive kui väljaränne. Suuremahulist eluruumide vajadust Põlva linnas ei ole, eeldada ei saa ka elanike arvu märkimisväärset suurenemist. Ruumilise keskkonna planeerimisel tuleb võimalusel eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi ning arvestama olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Detailplaneeringu algatamise ettepanekus on kirjeldatud maksimaalne soovitud hoonete ja võimalike korterite arv ning Põlva Vallavalitsus lähtub detailplaneeringu algatamisel eeldusest, et tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga. Järgides lähedal asuvate hoonete kõrgusi, luues sujuvat üleminekut 3- ja 5-korruseliselt kortermajadelt võimalikele üksikelamutele Puuri külas ning arvestades elanike arvu vähenemisega, on põhjendatud üldplaneeringus määratud korterelamute (E2) ja väike- ja korterelamute (E3) juhtotstarbega alade piiride täpsustamine ning väikeelamute lubamine E2 ala serva vastavalt planeeringu algatamise ettepaneku lisas näidatule. Üldplaneeringus lubatud kõrguspiirangu ületamist või krundi miinimumsuuruse vähendamist algatamisel teada ei ole, samuti ei kavandata detailplaneeringuga maa kasutamise juhtotstarbe ulatuslikku muutmist. Väikeses mahus piiride täpsustamise korral ei ole tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega.

Planeeringuga avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või muude tehnorajatiste planeerimisel peab huvitatud isik arvestama, et Põlva vald ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademete kanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Vastav kohustus on arendajal. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Põlva Vallavalitsus hiljemalt enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu.

Planeerimisseaduse § 129 lõige 1 sätestab, et detailplaneeringu koostamise võib 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 tellimiseks.

Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on vajalik koostada planeeringuala ja selle ümbrust kattev topo-geodeetiline uuring ning liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.

Põlva Vallavalitsus on sõlminud huvitatud isikuga lepingu detailplaneeringu koostamise tellimise ja rahastamise õiguste üleandmiseks.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning elurajooni arendamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Põlva Vallavalitsuse koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu järgi ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik. Planeeringualal ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte, kaitsealasid ja Natura 2000 võrgustiku alasid. Planeeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju kaitsmata põhjaveega piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile. Puudub piiriülene mõju. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist. Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase, õhu ja vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha olulist negatiivset keskkonnamõju ega ohtu inimese tervisele. Õnnetuste esinemine on eeldatavalt minimaalne. Kavandatav tegevus ei kahjusta olulisel määral kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otustamiseks küsis Põlva Vallavalitsus Keskkonnaametilt seisukohta. Keskkonnaamet on 17.12.2020 kirjas nr 6-5/20/20312-2 asunud seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja, kehtestaja ja koostamise korraldaja on Põlva Vallavalitsus (Kesk tn 15, Põlva linn, Põlva vald, e-post [info@polva.ee](mailto:info@polva.ee)), detailplaneeringu koostaja selgub hiljem.

Põlva Vallavolikogu 13.12.2017 otsusega nr 1-3/64 on Põlva Vallavalitsusele delegeeritud planeerimisseaduses kohaliku omavalitsuse ja kohaliku omavalitsusüksuse pädevusse antud ülesanded.

Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 alusel ning arvestades ülaltoodu ja esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekuga, annab Põlva Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Põlva linnas Piiri tn 22 ja Metsa tn 12 katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga jagada planeeringuala kruntideks, määrata kruntidele hoonestusala, ehitiste toimimiseks vajalike ehitiste võimalik asukoht, ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduse- ja haljastuse põhimõtted ning määrata moodustavatele kruntidele ehitusõigus kuni kolme korter- ja/või ridaelamu ning kuni kolme üksikelamu püstitamiseks. Planeeringuala suurus on 1,41 ha vastavalt lisale.

2. Jätta algatamata detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga.

3. Põlva Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnal koostada detailplaneeringu lähteseisukohad ja esitada need detailplaneeringu koostajale.

4. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne Põlva vallale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

5. Põlva Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnal:

5.1. teatada 14 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest Ametlikes Teadaannetes ja Põlva valla veebilehel;

5.2. teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest maakondliku levikuga ajalehes Lõunaleht ja Põlva Vallavalitsuse infolehes Põlva Teataja;

5.3. teavitada 30 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest koostöötegijaid, detailplaneeringu ala piirinaabreid ning teisi kaasatavaid isikuid.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/  
Georg Pelisaar  
Vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/  
Heiki Kolk  
Vallasekretär