



Põlva valla üldplaneering

Asustuse suunamine ja detailplaneeringu koostamise kohustus

1.	Sisukord	Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.
2.	Eessõna	Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.
3.	Detailplaneeringu koostamise kohustus	4
3.1.	Maakonnaplaneering	4
3.2.	Ahja üldplaneering	5
3.3.	Laheda üldplaneering	5
3.4.	Mooste üldplaneering	6
3.5.	Vastse-Kuuste üldplaneering	6
3.6.	Ahja jõe ürgoru maastikukaitseala üldplaneering	7
3.7.	Põlva üldplaneering	7
4.	Asustuse suunamine ja tiheasustusalad	7
4.1.	Maakonnaplaneering	8
4.2.	Ahja üldplaneering	8
4.3.	Laheda üldplaneering	9
4.4.	Mooste üldplaneering	9
4.5.	Vastse-Kuuste üldplaneering	10

4.6.	Ahja jõe ürgoru maastikukaitseala üldplaneering.....	10
4.7.	Põlva üldplaneering.....	10
5.	Elamumaade kavandamine	12
6.	Kokkuvõte.....	14
7.	LISAD.....	Tõrge! Järehoidjat pole määratletud.

Sissejuhatus

Käesolev dokument on koostatud Põlva valla üldplaneeringu koostamise käigus. Siia on koondatud üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel kasutatud materjalid, uuringud, arvamused, võrdlused ja hinnangud, väljavõtted planeeringutest jt dokumentidest ning muu asjakohane teave.

Tegemist on töödokumendiga mille abil on Põlva valla üldplaneeringut koostatud.

Käesolevat dokumenti tuleb võtta kui abimaterjali ning siin olevatele hinnangutele ei tohi anda muud tähendust kui planeeringu koostaja hetkehinnang. Siin olev info on kokku pandud vahemikus 2019-2021 Põlva vallavalitsuse arhitekt-planeerija Tiia Zuppur'i poolt ning koondatud ühtseks tervikuks 2022. a jaanuaris.

1. Detailplaneeringu koostamise kohustus

1.1. Põlva maakonnaplaneering 2030+

Järgnevas tabelis on toodud maakonnaplaneeringus toodud juhised DP kohustuse kaalumiseks väärtuslikel maastikel ja rohevõrgustikus ning kehtivates üldplaneeringutes sätestatu.

	MAAKONNAPLANEERING		KEHTIVAD ÜLDPLANEERINGUD	
	Väärtuslik maastik	Roheline võrgustik	Väärtuslik maastik	Roheline võrgustik
1. Üksikelamu või suvila koos kõrvalhoonetega	-	-		
2. Enam kui 1 elamu või 1 tootmishoone	Kaaluda DP koostamise kohustust	Kaaluda DP koostamise kohustust	Põlva ÜP-s kohustus. Mooste: ehitamissoovi korral kui lähima hoonetekompleksini jääb vähem kui 300 m, va endisele talukohale ehitamisel kaaluda DP kohustust.	Ürgorg, V-K: uus asustus läbi DP. Põlva ÜP-s kohustus.
3. Tootmisala (sh kaevandusala) ja avalikkusele suunatud funktsiooniga uus hoonestus	Kaaluda DP koostamise kohustust	Kaaluda DP koostamise kohustust	Põlva ÜP-s kohustus Ahja: Juhul, kui Ahja jõe äärde kavandatud puhke- ja virgestusmaa (Kärsa küla) väljaarendamisel kavandatakse rajada teenindus- ja toitlustushooneid, tuleb koostada detailplaneering. Laheda: Ujumiskohti arendada detailplaneeringu kaudu.	Põlva ÜP-s kohustus.
4. Maastikul domineerivad objektid				
4.1. Tuulegeneraatorid (v.a väiketuulik õuealal/tootmisalal)	Kaaluda DP koostamise kohustust	Kaaluda DP koostamise kohustust	Põlva ÜP-s kohustus V-K ÜP-s kohustus (tehnomasti ja teiste maastikul mõjuvate objektide püstitamine)	Põlva ÜP-s kohustus.
4.2. Mobiilsidemastid	Kaaluda DP koostamise kohustust	Kaaluda DP koostamise kohustust	Põlva ÜP-s kohustus V-K ÜP-s kohustus (tehnomasti ja teiste maastikul mõjuvate objektide püstitamine)	Põlva ÜP-s kohustus.
4.3. Vesiehitised	Kaaluda DP koostamise kohustust	-	Põlva ÜP-s kohustus	Põlva ÜP-s kohustus.
4.4. Kõrgepingeliinid (õhuliinid)	Läbi planeeringu	-	Põlva ÜP-s kohustus V-K ÜP-s tehnomasti ja teiste maastikul mõjuvate objektide püstitamine	Põlva ÜP-s kohustus.
4.5. Päikesepaneelide paigaldamine avamaastikul	Kaaluda DP koostamise kohustust	-	Põlva ÜP-s kohustus V-K ÜP-s tehnomasti ja teiste maastikul mõjuvate objektide püstitamine	Põlva ÜP-s kohustus.
				Ürgoru: Maa sihtotstarbe muutmise vajadusel tuleb koostada detailplaneering

* maakonnaplaneeringu tabeli punktis 4.4. on, et kõrgepingeliinide rajamisel on DP koostamine kohustuslik. Kehtiv PlanS § 27 lõike 2 järgi saab kõrgepingeliine alates 110 kV kavandada riigi eriplaneeringuga.

Lisaks annab maakonnaplaneering annab suunise määrata detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks linnalise asustusega alad, kus ei ole seadusest tulenevalt detailplaneeringu koostamise kohustus. „Antud aladel on detailplaneering vajalik koostada PlanS toodud juhtudel (kui PlanS muutub, tuleb üle vaadata ka detailplaneeringu koostamise juhud).“

1.2. Ahja valla üldplaneering

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad:



Joonis 1. Ahja DP koostamise kohustusega alad. Ahja valla üldplaneering

- Ahja alevik maakasutusplaanile kantud piirides
- Ibaste küla kavandatavad elamumaad Ahja jõe ääres maakasutusplaanile kantud piirides

Detailplaneeringu koostamisega juhud:

- hajaasustuses maa-ala jagamine enam kui neljaks krundiks elamuehituse eesmärgil;
- kämpingu või motelli, puhkeotstarbeliste ärihoonete (majutus, toitlustus) rajamine. Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala suurus täpsustatakse tulenevalt ehitise iseloomust ja konkreetsetest vajadustest;
- äri- ja tootmismaa planeerimine;
- tehnomasti ja teiste maastikul mõjuvate objektide püstitamine.

Kohaliku omavalitsuse volikogu võib põhjendatud vajaduse korral alata detailplaneeringu koostamise aladel ja juhtudel, mille puhul üldreeglina detailplaneeringu koostamine.

1.3. Laheda valla üldplaneering

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad (sh. maakonnaplaneeringuga määratud alad), kus detailplaneeringu koostamine Planeerimisseaduse § 3 lg 2 nimetatud juhtudel on kohustuslik, on:

- Tilsa küla keskus, Kõrbjärve supelrand ja puhketsoon Tilsa külas;
- Tilsa saeraami maa-ala;
- loomakasvatustekompleks Suurkülas;
- Vardja küla elamute ja tootmishoonete maa-ala;
- Himma küla ühepereelamute ja suurfarmi maa-ala;
- suvilate maa-ala Pragi külas;
- Vana-Koiola Põhikool ja järveäärne puhkeala;
- kartulihoidja ja väetisekuuride maa-ala Tilsa külas;
- Ridali lennuväli Suurküla külas;
- Lahe küla tootmisalad;
- kõik planeeritud pere- ja ridaelamu-, tootmis-, kaubandus-, teenindus- ja büroohoone-, puhke- ja virgestusmaad;
- miljöväärtuslikud hoonestusalad.

Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid **võib** kohalik omavalitsus otsustada, et detailplaneeringu koostamine Laheda valla haldusterritooriumil on kohustuslik järgmistel **juhtudel**:

- hajaasustatud kohtades maa-ala kruntideks jagamisel elamuehituse eesmärgil, kui soovitakse ehitada rohkem kui kolmest eramust koosnevat elamute gruppi;
- kui soovitakse roheline võrgustiku tuumaladel ja koridoridel muuta katastriüksuse sihtotstarvet;
- pinnaveekogude äärsetele aladele rohkem kui ühe elamu ehitamisel ühele katastriüksusele;
- kui planeeritakse eraldiseisvat ridaelamut või sektsioonelamut või nende gruppi;
- kui planeeritakse eraldiseisvat üle 1000 m² ehitusaluse pinnaga tootmis- või laohoonet;
- lennuvälja, autoteenindusjaama või bensiinijaama ehitamisel;
- üle kahekümne inimese samaaegselt majutamiseks mõeldud majutushoone (kämpingu, motelli, puhkeküla, puhkebaasi vms) ehitamisel;
- spordikompleksi või avaliku supelranna rajamisel;
- hoone või rajatise planeerimisel katastriüksusse, kus paikneb muinsuskaitseobjekt;
- uue kalmistu rajamisel;
- üldplaneeringut muutva tegevuse kavandamisel.

-  Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala
-  Reovee kogumisala
-  Kompaktse hoonestusega ala
-  Kompaktselt hoonestatav ala

1.4. Mooste valla üldplaneering

Mooste vallas on detailplaneeringu koostamise kohustusega järgmised maa-alad planeerimisseaduse § 3 lg 2 nimetatud juhtudel:

- Mooste alevik;
- Kauksi küla keskus ja tootmishoonete maa-ala;
- Rasina küla keskus ja asundusküla väärtusliku maastiku ala;
- Jaanimõisa küla keskuse maa-ala;

Lisaks esitatud detailplaneeringu koostamise kohustusega maa-aladele on detailplaneeringu koostamise kohustusega kõik planeeritud elamumaa, tootmis- ja ärimaa ning sotsiaalmaa, va üldmaa katastri maakasutuse sihtotstarbega maa-alad. Kõik detailplaneeringu koostamise kohustusega alad loetakse tiheasustusaladeks Looduskaitseaduse ja Jäätmeseaduse mõistes.

Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid tuleb detailplaneering koostada järgmistel **juhtudel**:

- avaliku veekogu kalda piiranguvööndis katastriüksuse jagamisel väiksemateks kui 2 ha suurusteks katastriüksusteks;
- maatulundusmaa sihtotstarbega maale ehitamissoovi korral kui lähima hoonetekompleksini jääb vähem kui 150 m;
- väärtuslikule põllumaale, metsamaale, väärtuslikule maastikule ja rohevõrgustiku alale ehitamissoovi korral kui lähima hoonetekompleksini jääb vähem kui 300 m, va endisele talukohale ehitamisel;
- ridaelamu ehitamisel;
- üle 400 m² ehitusaluse pinnaga tootmis-, lao- või ärihoone ehitamisel;
- negatiivset mõju omava tegevuse planeerimisel – territooriumile kavandatakse tegevust, millega kaasnev negatiivne mõju ümbritsevale keskkonnale ulatub kaugemale krundi piiridest;
- üle kümne inimese samaaegselt majutamiseks mõeldud majutushoone (kämpingu, motelli, puhkeküla, puhkebaasi vms) ehitamisel;
- spordikompleksi või avaliku supelranna rajamisel;
- sadama, lennuvälja, autoteenindusjaama või bensiinjajaama ehitamisel;
- Mooste (Hullumäe) lahtise lasketiiru rajamisel;
- üldplaneeringut muutva tegevuse kavandamisel;
- muudel õigusaktidest tulenevatel ja/või põhjendatud vajadusega juhtudel

NB! Samad juhud on ka Hullumäe-Siimu piirkonna üldplaneeringus

1.5. Vastse-Kuuste valla üldplaneering

DP koostamise kohustusega alad:

Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega alad, kus Planeerimisseaduse §3 lõikest 2 nimetatud juhtudel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik:

- Vastse-Kuuste alevik maakasutusplaanile kantud piirides;
- kõik kavandatavad kompaktse asustusega elamumaad Karilatsi, Leevijõe, Lootvina, Valgemetsa, Koorvere ja Kiidjärve külas.

Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega alad Planeerimisseaduse § 9 lõike 11 alusel, kus Planeerimisseaduse § 3 lõikest 2 nimetatud juhtudel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik:

- Kiidjärve küla keskus maakasutusplaanile kantud piirides;
- Karilatsi tootmishoonete ja kalakasvatuse maa-ala Leevi jõe ääres Karilatsi külas maakasutusplaanile kantud piirides;

- puidutöötlemisettevõtte maa-ala Ahja jõe ääres Koorvere külas maakastusplaanile kantud piirides.

Vastse-Kuuste valla üldplaneering sätestab detailplaneeringu koostamise kohustusega juhtud:

- kalda piiranguvööndis maa-ala jagamine kruntideks elamuehituse eesmärgil;
- kämpingu või motelli, puhkeküla või puhkebaasi rajamine;
- uue tootmismaa või ärimaa planeerimine;
- hajaasustatud piirkonnas rohkem kui kolmest majapidamisest koosneva elamutegrupi arendamine;

tehnomasti ja teiste maastikul mõjuvate objektide püstitamine väärtusliku maastiku aladel.

1.6. Ahja jõe ürgoru maastikukaitseala üldplaneering

Kogu maastikukaitseala on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks.

1.7. Põlva valla üldplaneering

Detailplaneeringu koostamise kohustus lähtub kehtivast õigusest. **Käesoleva üldplaneeringuga määratud tiheasustusalad kuuluvad detailplaneeringu koostamise kohustusega alade hulka.**

Lisaks on detailplaneeringu koostamise kohustus määratud järgmistel juhtudel või aladel:

Väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustiku alal:

- enam kui ühe elamu rajamiseks;
- tootmishoone või -ala rajamiseks;
- avalikkusele suunatud otstarbega hoone rajamiseks;
- maastikul domineerivate objektide rajamisel:
 - tuulegeneraatorid (v.a väiketuulik õue-/tootmisalal);
 - mobiilsidemastid.
- Väärtuslikul maastikul vesiehitiste, kõrgepinge õhuliinide (*MP-st tuleb nõue, et väärtuslikul maastikul tuleb kõrgepingeliinid rajada ainult läbi planeeringu. RV kohta seda nõuet ei ole, MP ütleb, et ei ole vaja ka kaaluda.*) ja avamaastikule päikesepaneelide rajamiseks.
- Miljööväärtuslikul hoonestusalal. *Määratud on 2 miljööväärtuslikku hoonestusala ja need mõlemad on linnas, seega on juba DP kohustusega.*
- Suure metsamassiiviga alal maakasutamise muutmiseks. Maatulundusmaa muutmist sellisel alal loetakse üldplaneeringu muutmiseks.
- Ahja jõe ürgoru maastikukaitseala on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks ning igasuguse arendustegevusega kaasneb keskkonnamõju strateegiline hindamine. (alus: Ahja jõe ürgoru maastikukaitseala üldplaneering, 2008). Ilma detailplaneeringut koostamata on lubatud:

- ehitada üksikelamu, suvila ja aiamaja kõrvalhooneid ning teisi kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga hooneid;
- laiendada üksikelamu, suvila ja aiamaja ning nende kõrvalhooneid maapealsest kubatuurist kuni 33%.

Põlva Vallavolikogu võib olulise avaliku huvi olemasolu korral algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida kehtivas õiguses või käesolevas planeeringus ei ole ette nähtud.

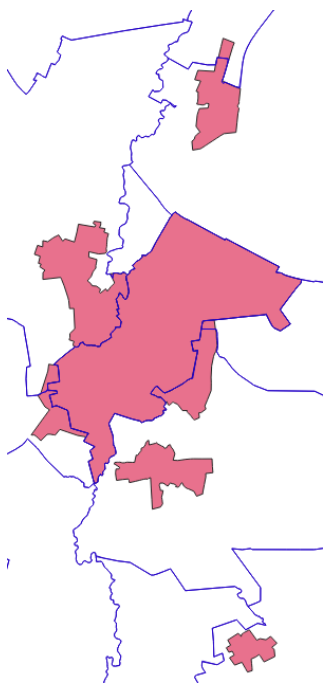
Põlva Vallavalitsus võib õigusaktides nimetatud juhtudel ja tingimustel lubada ehitustegevust detailplaneeringu kohustusega alal ilma detailplaneeringut koostamata.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel või juhtudel määratakse projekteerimis- ja ehitustingimused detailplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel lähtutakse üldplaneeringust ja vallavalitsuse väljastatud projekteerimistingimustest.

2. Asustuse suunamine ja tiheasustusalad

Maakatastri seaduses tootmismaa: põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa;
2) sadamaehitiste maa, välja arvatud reisijate teenindamisega seotud ehitiste maa;
3) toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa;
4) tehnoarajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa;
5) jäätmeäritlustehistite alune maa, välja arvatud jäätmehooldla maa;
6) muu tootmisotstarbel kasutatav maa.
Või lähtutakse kasutusotstarbe loetelust? 12510
Tööstushooned ja 2520 Hoidlad ja laohooned

Võetud üle MP ilma kaalumata, kusjuures MP on ka kaevandusala



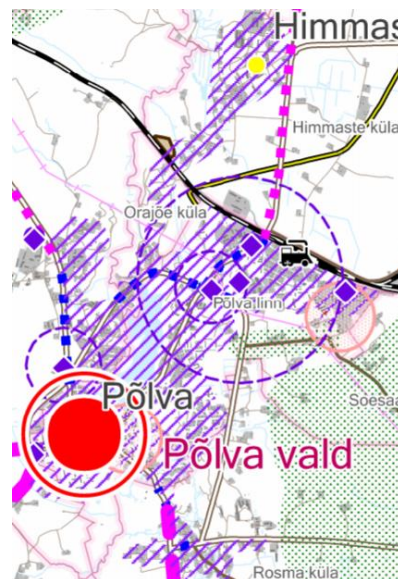
Joonis 2. Põlva valla koostamise kohustusega alad. Põlva valla üldplaneering 2029+

2.1. Põlva maakonnaplaneering 2030+

Linnalise asustuse alad:

- Üldplaneeringutes täpsustatakse linnalise asustuse alade piire (vähendatakse või suurendatakse argumenteeritult) olemasoleva ja kavandatava maakasutuse järgi.
- Üldplaneeringutes määratletakse linnalise asustuse alade piires tiheasumid.

Määramisel on lähtutud Statistikaameti poolt kasutatavast metoodikast: tiheasustusega paikkondadest, kus elab vähemalt 200 elanikku ning hoonete vahekaugus on alla 200 m.



Joonis 3. Linnalise asustusega ala Põlva maakonnaplaneeringus

2.2. Ahja valla üldplaneering

2.3 Ahja valla ruumilised arengusuunad

Ahja valla keskkonnaväärtustest lähtuvalt on valla ruumilise arengu põhimõtted:

- väljakujunenud asustusstruktuuri säilitamine ja arendamine – tiheneb ja laieneb kompaktse asustuse põhimõttel eelkõige Ahja alevik;
- puhkevõimaluste ja turismiteenuste arendamine ja mitmekesistamine - atraktiivsed ja kõrget puhkeväärtust omavad puhkealad ja -kohad arendatakse välja valla erinevates piirkondades;
- olemasolevate tootmisalade arendamine, vajadusel laiendamine – eelkõige arenevad ja laienevad olemasolevad tootmis- ja ärimaa territooriumid ning nende lähialad, kusjuures soositud on väikeettevõtlus ja keskkonnasõbralik tootmistegevus;
- looduskeskkonna säilitamine – arendustegevus toimub tasakaalus ja kooskõlas looduskeskkonna säilitamisega.

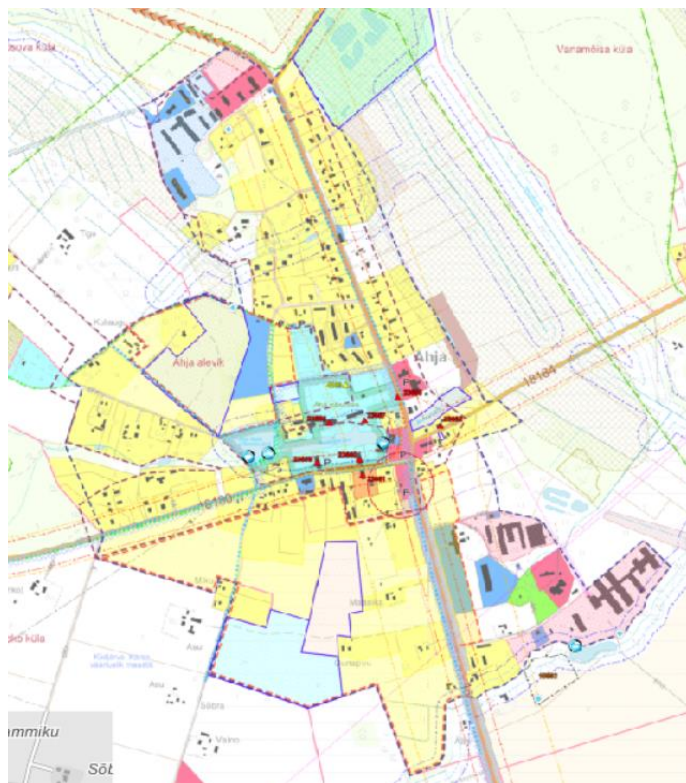
3.2. Elamumaa

Käesolevas üldplaneeringus lähtutakse hajaasustuse määratlemisel kriteeriumist, kus ühe eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mis on vähemalt 1 ha suurune. **Kompaktse asustusega tiheasustusalaks** käesolevas planeeringus loetakse, kui alale soovitakse ehitada alates viiest pereelamust koosnevat hoonete gruppi, kus hoonete omavaheline kaugus on väiksem kui 100 m, elamukrundi suurus on alla 1 ha ja/või alal on ühised tehnovõrgud.

4.2. Tiheasustusalad

Käesolev üldplaneering võrdsustab tiheasustusalad maareformiseaduse mõistes², tiheasustusalad looduskaitseaduse mõistes³ ning kompaktse asustusega detailplaneeringu koostamise kohustusega alad planeerimiseseaduse mõistes⁴.

Tiheasustusalad on valla piirkonnad, kus ruumiline planeerimine peab järgima linnalisele asulale omaseid põhimõtteid. Arvestada tuleb ühiste tehnovõrkude ja tänavavõrgu rajamise vajadusega. Kuna tiheasustusalade ruumilise arendamisel on eeldatav erinevate huvide varieerumine suurem, on antud aladel avaliku protsessi läbiviimiseks detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Tiheasustusaladena on määratud nii olemasolevad kompaktse asustusega alad kui ka perspektiivsed alad, kus nähakse ette arengut kompaktse asustuse põhimõttel.



Joonis 4. Tiheasustusalad Ahja alevikus. Ahja valla üldplaneering

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse tiheasustusalaks:

- Ahja alevik maakasutusplaanile kantud piirides
- Ibaste küla kavandatud elumumaa maakasutusplaanile kantud piirides

TIHEASUSTUSALAD ON DP KOHUSTUSEGA.

2.3. Laheda valla üldplaneering

2.4. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Vastavalt Põlvamaa maakonnaplaneeringule on **Tilsi küla keskus tiheasustusalala**, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik

2.5. Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alad

Laheda vallas asub järgmine Põlvamaa maakonnaplaneeringus fikseeritud tiheasustusalala: Tilsi küla keskus. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta maakonnaplaneeringut ning arvata Tilsi küla keskus tiheasustusalade hulgast välja.

Pere- ja ridaelamumaa ehitamis- ja arendamistingimused ning põhimõtted detailplaneeringu koostamiseks ja projekteerimistingimuste väljastamiseks:

- elamukruntide suurused **Tilsi küla kompaktse hoonestusega alal** ja kompaktelt hoonestatavatel aladel on vähemalt 2000 m², ülejäänud valla territooriumil kompaktse hoonestusega aladel ja kompaktelt hoonestatavatel aladel vähemalt 3000 m², erandina võib lubada Laheda Vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel ka väiksemale krundile ehitamist, kuid siis tuleb järgida olemasolevat asustumustrit; Laheda YP-s on kompakte hoonestusega alasi kaardil kolm: Tilsis, Himma külas ja Pragi külas. Siis on kaardil määratud **kompaktelt hoonestatavad** alad (Pragi, Vardja ja Joosu külas) ja DP kohustusega alad.

2.4. Mooste valla üldplaneering

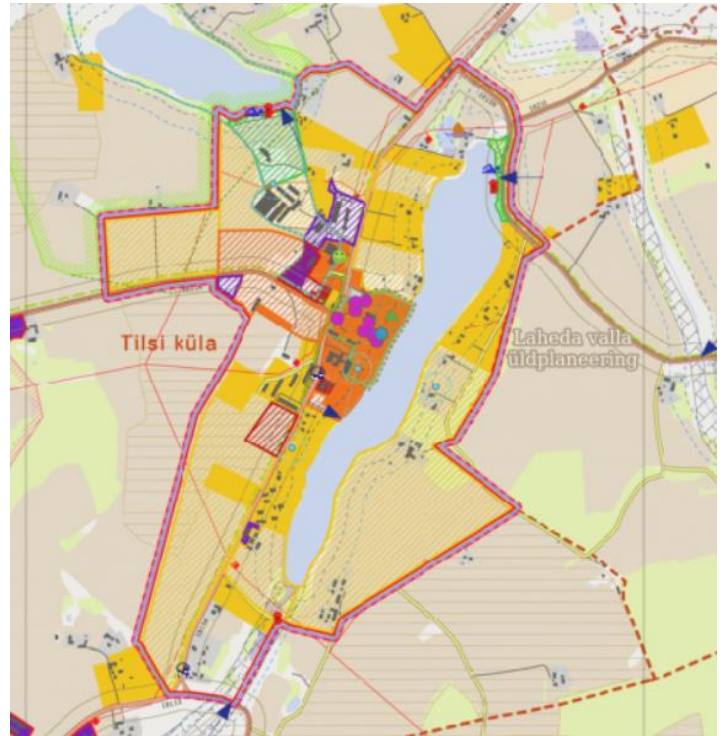
2.2. Valla ruumilise arengu põhimõtted

Mooste valla ruumilise arengu põhimõteteks on:

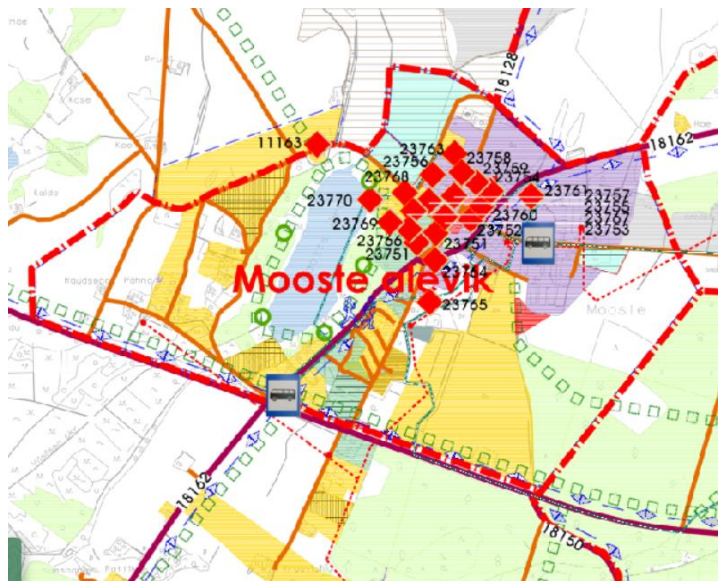
- kaasaegne ajalugu väärtustav inimsõbralik elukeskkond;
- väljakujunenud asustusstruktuuri säilitamine ja parendamine, olemasolevate elamute maksimaalne ära kasutamine;
- väljakujunenud keskuste arendamine ja osaline laiendamine;
- olemasolevat infrastruktuuri maksimaalselt ära kasutatav maakasutus ja hoonestus;
- väärtusliku metsa- ja põllumaa ning maastike säilitamine ja väärtustamine ning sihtotstarbeline kasutamine.

2.6. Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alad

Mooste vallas on **maareformi seaduse tähenduses**



Joonis 5. Tilsi küla kompaktse asustusega ala. Laheda valla üldplaneering.



Joonis 6. Mooste aleviku tiheasustusalala. Mooste valla üldplaneering

tiheasustusega ala Mooste alevik. Uusi tiheasustusalasid maareformi seaduse tähenduses ei planeerita.

2.5. DP koostamise kohustusega alad ja juhud

Mooste vallas on detailplaneeringu koostamise kohustusega järgmised maa-alad planeerimisseaduse § 3 lg 2 nimetatud juhtudel:

- Mooste alevik;
- Kauksi küla keskus ja tootmishoonete maa-ala;
- Rasina küla keskus ja asundusküla väärtusliku maastiku ala;
- Jaanimõisa küla keskuse maa-ala;

Lisaks esitatud detailplaneeringu koostamise kohustusega maa-aladele on detailplaneeringu koostamise kohustusega kõik planeeritud elamumaa, tootmis- ja ärimaa ning sotsiaalmaa, va üldmaa katastri maakasutuse sihtotstarbega maa-alad. Kõik detailplaneeringu koostamise kohustusega alad loetakse tiheasustusaladeks Looduskaitseaduse ja Jäätmeseaduse mõistes.

2.5.Vastse-Kuuste valla üldplaneering

2. Planeeringulahenduse kokkuvõte ja põhjenduses

Üldplaneeringu üheks eesmärgiks on täpsustada ehitustegevust **tiheasustusaladel** ning väärtusliku maastiku ja külamiljööga aladel. /.../ **Täpsustatud on** Põlva maakonnaplaneeringuga määratud **tiheasustusalade piire** ning detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid ja juhtusid.

4. Planeeringu elluviimise võimalused

Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub tiheasustus- ja detailplaneeringu koostamise kohustustega aladel läbi detailplaneeringute ning hajaasustusaladel on ehitamise aluseks projekteerimistingimused.

5.1.1 DP koostamise kohustusega alad ja juhud

Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohustusega alad, kus Planeerimisseaduse §3 lõikest 2 nimetatud juhtudel on detailplaneeringu koostamine kohustuslik:

- Vastse-Kuuste alevik maakasutusplaanile kantud piirides;
- **kõik kavandatavad kompaktsed asustusega** elamumaad Karilatsi, Leevijõe, Lootvina, Valgemetsa, Koorvere ja Kiidjärve külas.

5.5.Tiheasustusega alad maareformi seaduse tähenduses

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse tiheasustusega alaks maareformi seaduse tähenduses: **Vastse-Kuuste alevik** **maakasutusplaanile kantud piirides**



Joonis 7. Vastse-Kuuste aleviku tiheasustusala. Vastse-Kuuste valla üldplaneering.

2.6. Ahja jõe ürgoru maastikukaitseala üldplaneering

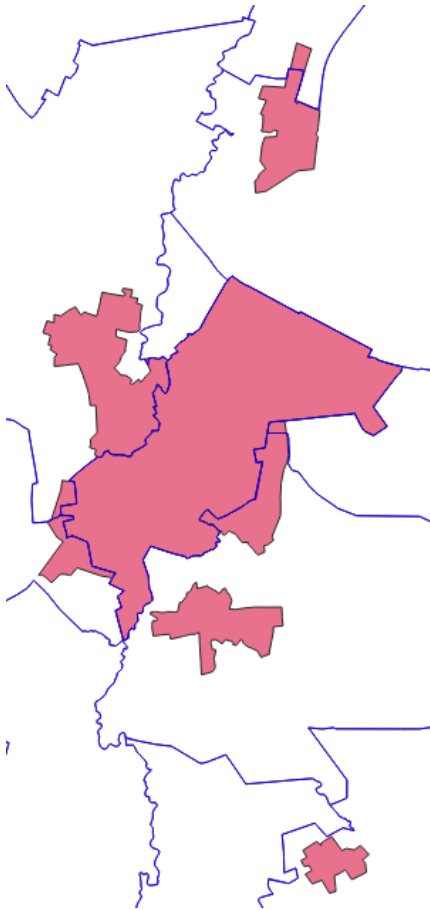
Käesoleva planeeringuga on täpsustatud Valgemetsa tiheasustusala piire, määratletud avalikuks kasutamiseks määratavad teed ning avalikud juurdepääsud Ahja jõele.

Kiidjärve asulas on juba olemas olemasolev asustus ning olemasoleva asustuse laiendamisel ja tihendamisel kujuneb Kiidjärve asula tiheasustusalaks. Käesolev üldplaneering määratlebki Kiidjärve asula perspektiivseks tiheasustusalaks.

2.7.Põlva valla üldplaneering

2.1.1. Asustuse paiknemine ja seda kujundavad tegurid

Põlva valla asustusest enamus paikneb Põlva linnas. Kuigi elanikkond piirkonnas kahaneb on elanike hulk samas piisav jätkusuutlikuks teenuste pakkumiseks. Tiheasustusalade määramisel lähtuti



Joonis 8. Tiheasustusala Põlva valla üldplaneeringus 2029+

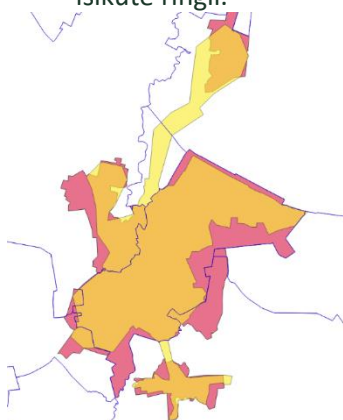
kehtivatest planeeringutest ja võeti täiendavalt arvesse elanike arvu asustusüksuse tasandil. Käesolevas üldplaneeringus on ühtlustatud erinevused varem kasutatud valla ja linna planeerimis- ja ehitamis põhimõtetes. Asustuse paiknemine on kavandatud kas elamisfunktsiooni koondumisena maakasutuse reserveerimise abil (elamualad, segahoonestusalad) või hajaasustuselana (traditsiooniline külamaastik), kus elamisfunktsiooni koondumise vältimiseks on seatud tingimused (vt ptk 2.5.2). Eelistatud on olemasoleva asustusstruktuuri hoidmine ja tihendamine. Põlva linna ümbruses on potentsiaali täiendavateks arendusaladeks. Linn pakub maakonnakeskusena teenuseid ning lähialad on suhteliselt hästi linna taristuga seotud. Eesmärk on suunata arenguid **eeslinnastumise suunas (hajus ja roheline elukeskkond, kus soodustatakse elanikkonna suurenemist, või külakeskuste väljakujunenud hoonestatud alad, mida võimaldatakse laiendada)**. Vältida tuleb valglinnastumist ehk ehitamist varem hoonestamata aladele (nt põllud ja metsad) koos tervikliku elukeskkonna (sh tehnilise ja sotsiaalse taristu) välja arendamiseta.

2.1.2. Tihe- ja hajaasustusala määramine Asustusstruktuuri kujundab eelkõige elukeskkonna kasutusintensiivsus ehk hoonete maht ja paiknemine üksteise suhtes, hoonete ning neis elavate inimeste arv ja teenindava taristu maht. Käesoleva üldplaneeringuga on määratud tiheasustuselad järgmistel kaalutlustel.

- Tiheasustuselale on omane suurem elanike hulk, arvuliselt ja mahuliselt tihedam hoonestus ning väiksemad krundid. Suuremamahulisem hoonestus ja intensiivsem liiklus võimaldavad korraldada mugavamaid ühistranspordi ühendusi. Ühiste võrkudega liitumine on eelduslikult lihtsam ja võimaldab madalamaid

kasutuskulusid.

- Omavalitsus rakendab mitmeid meetmeid naabrusõiguste ja erinevate kasutushuvid tagamiseks. Nt nähakse ette sotsiaalse taristu (sh mängu- ja spordiväljakute) rajamist, tegevuslubade või majandustegevusteadete abil suunatakse erinevaid majandus- ja kutsetegevusi, jms.
- Arvesse on võetud enne ühinemist Põlva linna ja Põlva valla territooriumitel kehtivad planeeringud. Kehtestatud planeeringute alusel on tekkinud õigustatud ootused planeeritud ala arendamiseks laialisike ringil.



Joonis 9. Tiheasustusala ja linnalise asustuse ala võrdlus.

Kriteeriumite kombineerimisel sobitati tekkinud olukord kohalike oludega ja planeeringu joonistel märgitud piirides on tiheasustuseladena määratud: • Põlva linn; • ala Himmaste külas, Kanepi-Leevaku tugimaanteest (riigitee nr 62) läänepoolse jääv tuumik; • Mammaste küla keskus, Põlva linnaga kokku kasvanud piirkond, sh tootmishoonete maa-ala; • Peri küla tuumik; • ala Rosma külas, Põlva linnaga piirnevad ühepereelamute ja tootmishoonete maa-ala.

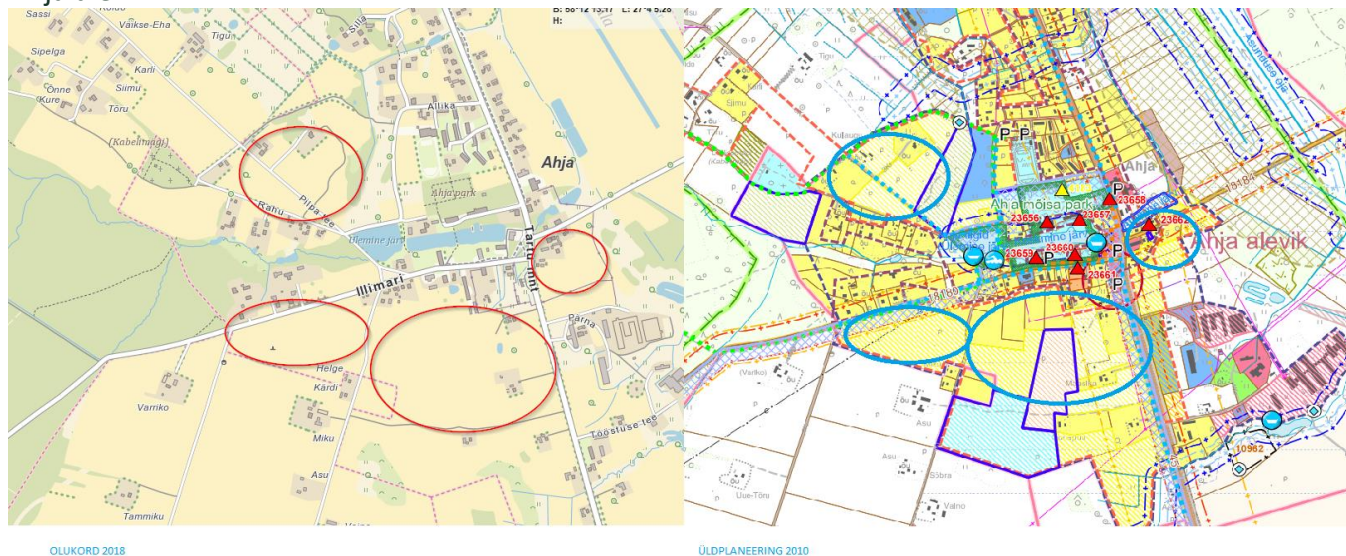
ÜP-s määratud tiheasustuselad. DP koostamise kohustus.

Joonis 9: kollane on maakonnaplaneeringus näidatud linnalise asustuse ala, roosa ÜP-s määratud tiheasustusala (DP kohustus).

3. Elamumaade kavandamine varasemalt

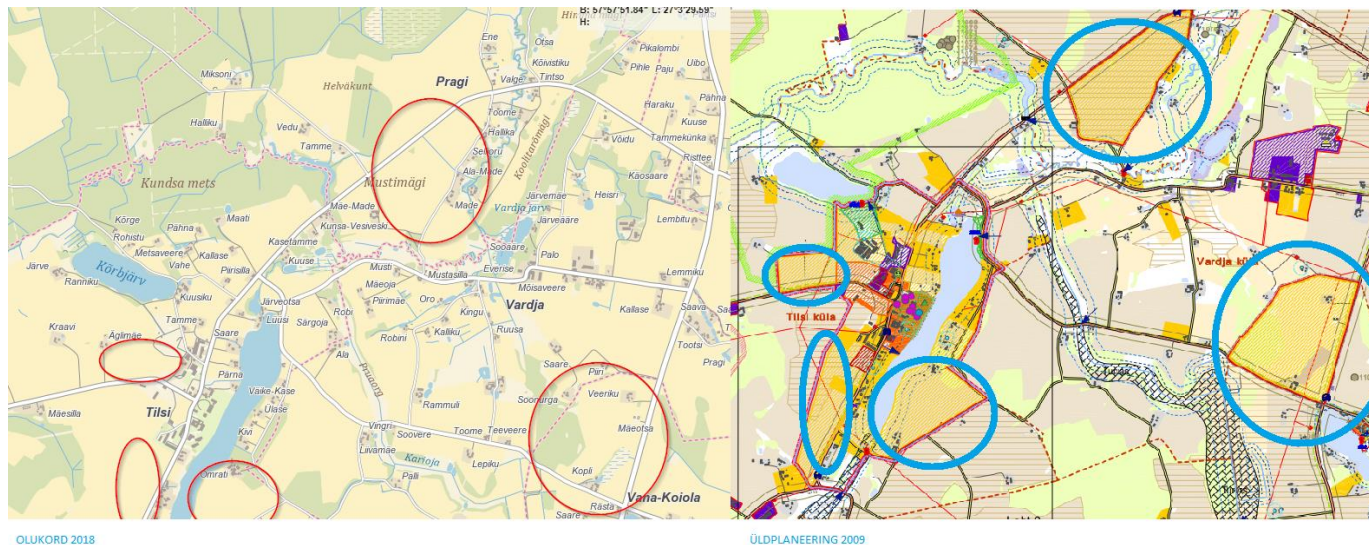
Planeeritud elamualad ja tegelikkus

Ahja alevik



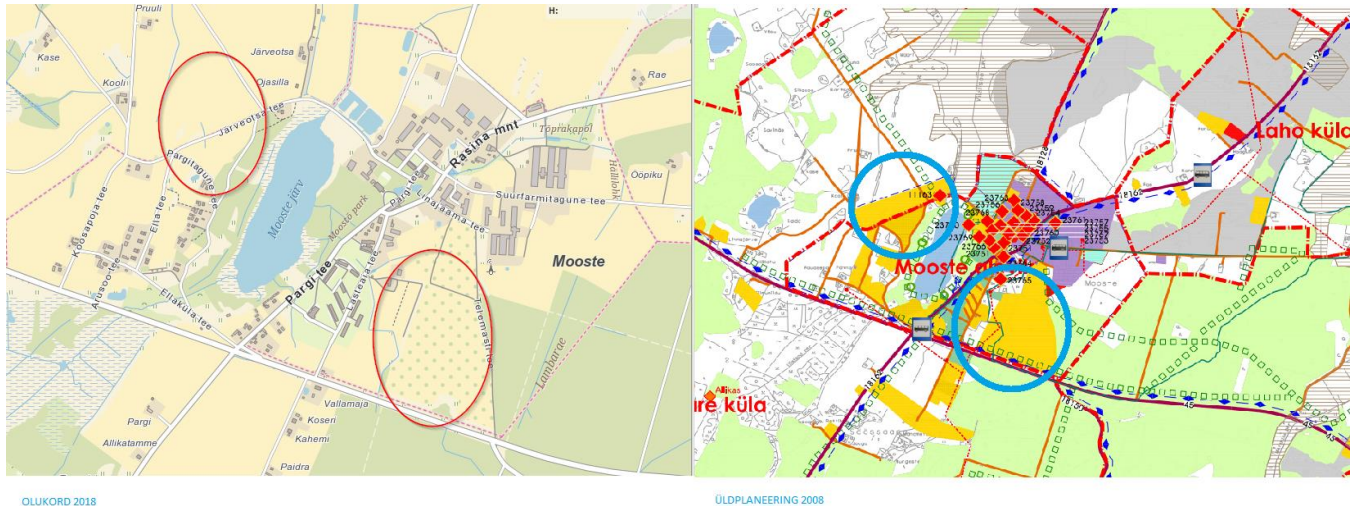
Joonis 10. Kavandatud elamumaade ja tegelikkuse võrdlus Ahja alevikus.

Laheda vald



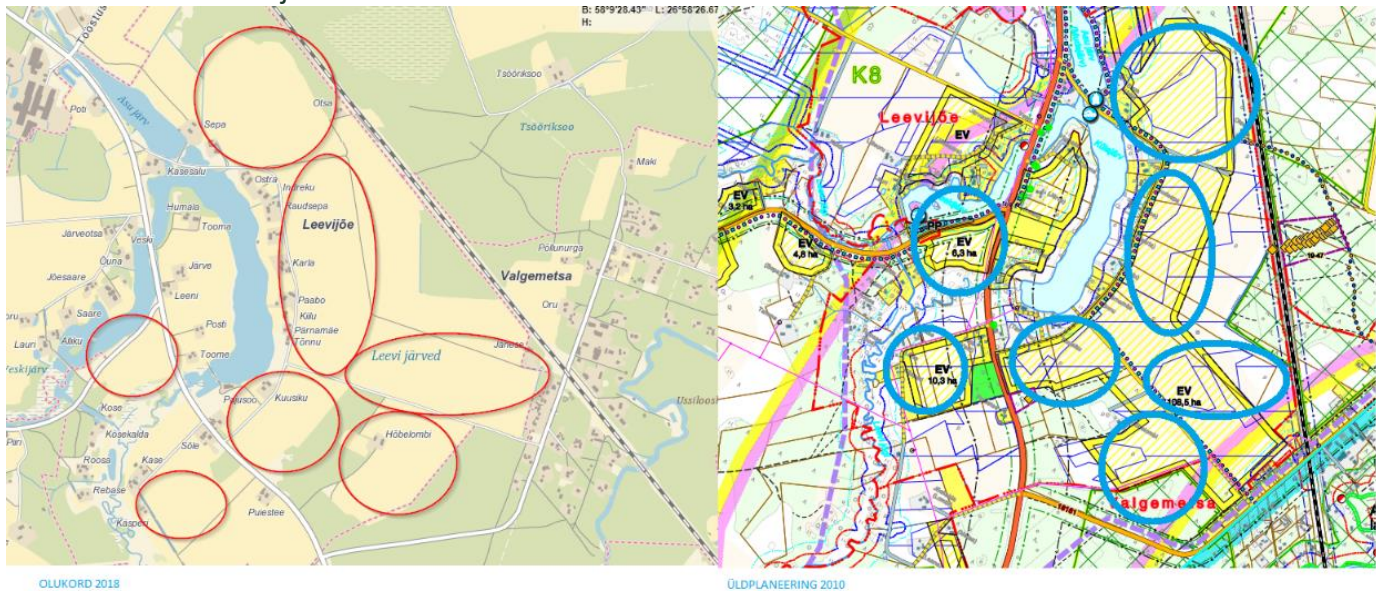
Joonis 11. Kavandatud elamumaade ja tegelikkuse võrdlus Tilsi külas ja lähiümbruses.

Mooste alevik



Joonis 12. Kavandatud elamumaade ja tegelikkuse võrdlus Mooste alevikus.

Vastse-Kuuste alevik ja ümbrus



Joonis 13. Kavandatud elamumaade ja tegelikkuse võrdlus Vastse-Kuuste alevikus ja selle ümbruses.

Eluhoonete ehitusload

Piirkond	2018 6 kuud	2017	2016	2015
Põlva vald		6	7	19
Ahja vald		4	4	7
Laheda vald		5	0	3
Mooste vald		4	1	4
Vastse-Kuuste vald		0	0	4
KOKKU	3	19	12	37

Hilisem ja täpsem ehituslubade ja projekteerimistingimuste statistika on esitatud üldplaneeringu alusuuringu „Asustuse arengut suunavate tingimuste, sh tiheasustusalade ja ruumilise paiknemise täpsustamine ning keskuste (kompaktse hoonestusega alade) kavandamine kahanemisega kohanemiseks)“ juures.

Joonis 14. Asustustihedus ja teenused Põlva linnas.

Rahandusministeerium palus 27.10.2021 üldplaneeringu eelnõule saadetud kirjas täpsustada linnalise asustusega alade käsitlust ja seepärast lisati planeeringusse skeem:

Kollakas-oranž värv tähistab asustustihedust.

Samas kirjas palus ministeerium *selgitada, millised on Põlva valla strateegilised suunad ja prioriteetid teenuste osutamisel vastavalt maakonnaplaneeringus määratud keskuste tasemetele. Palume tuua seosed, kuidas toetavad üldplaneeringuga seatud maakasutus- ja ehitustingimused teenuste võimaldamist ja selleks vajaliku taristu arendamist.*

Kõigi tasandi keskustele on üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbed ning sõnastatud nende arengueesmärgid, paindlik maakasutus soodustab teenuste säilimist ja uute loomist.

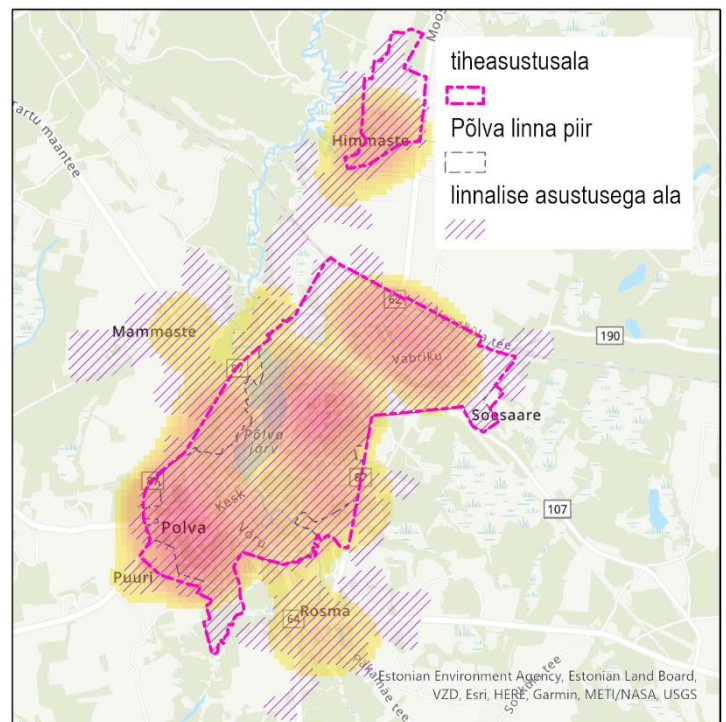
Erinevatel kokusaamistel (arenguseminar 03.10.2018, kohtumine ettevõtjatega 23.01.2020) on kõlama jäänud soov, et üldplaneering oleks paindlik ja võimaldaks mitmekesist arengut. Varasemad üldplaneeringud on kasutanud ranget lähenemist ning planeeringud on koostatud perioodil, kus kinnisvara arendussurve oli igal pool suur ning omavalitsuse julgus ja võimekus perspektiivitutele arendustele ära öelda nigel. Üldplaneeringu koostamise protsessi käigus on leitud, et piisava paindlikkuse annab kaalutusõigus ja selle kasutamises osas ei ole planeeringu koostamise hetkel kahtlusi.

Planeeringus ei eristata väärtuslikule maastikule ja rohevõrgustikku kavandatavat arendustegevust muudesse asukohtadesse planeeritavast, kõigil juhtudel tuleb DP koostamise vajadust kaaluda kui hoone ehitusalune pind ületab 5000 m² või kõrgus üle 15 m, soovitakse moodustada kolm või rohkem ehitusõigusega maaüksust või soovitakse ehitada midagi piirkonnale mitteomast. Väärtuslikul maastikul või rohevõrgustikus paiknemine võib osutada argumendiks, et DP koostamiseks. Väärtuslikel maastikel on lisaks sisse toodud võimalus nõuda maastikuanalüüsi ja teha valdkonna eest vastutava ametiga koostööd, koostöövõimalus (st nt Keskkonnaametilt seisukoha küsimine) on ka rohevõrgustikus.

5. KASUTATUD MATERJAL

Lisaks ülalviidatud uuringule kasutati asustuse suunamise kavandamisel järgmisi materjale:

- ✓ Peamised väljakutses ja poliitikasoovitused kohaliku omavalitsuse ja regionaaltasandi arengus. Analüüsi lõpparuanne. Kattai, K., Lääne, S., Noorkõiv, R. jt. Tallinna Ülikool, 2019.
- ✓ Põlva maakonnaplaneering 2030+. Ruumilise arengu analüüs. Põlva Maavalitsus ja OÜ Hendrikson & Ko. 2014-2015.
- ✓ Eesti Väikeasulate uuring. OÜ Hendrikson & Ko ja Tallinna Ülikool. 2019.



Joonis 15. Määratava tiheasustusalala ja maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega ala võrdlus.

- ✓ Põlvamaa tasakaalustatud ja jätkusuutliku arengu tagamine läbi tihedama halduskoostöö rakendamise. Valdkondlik analüüs. OÜ Cumulus Consulting ja OÜ Civitta. 2019.
- ✓ Eesti regionaalse majanduse stsenaariumid 2035. Arenguseire Keskus. 2019.
- ✓ Tööstusalade analüüs. Aruanne. OÜ Geomedia. 2018.
- ✓ Arengu ruumiline ja strateegiline kavandamine, sh regionaaltasandi funktsioonid ruumilise arengu suunamisel. Aruanne rahandusministeeriumile. Irbis konsultatsioonid OÜ, Tartu Ülikool RAKE, OÜ Hendrikson & Ko. 2017.
- ✓ Põlva maakonnaplaneeringu eeltööd. Maamajandus ja riiklikud huvid. OÜ Hendrikson & Ko. 2013.
- ✓ Kagu-Eesti tööstusalade uuring. Lõppraport. OÜ Cumulus Consulting. 2020.