



PÕLVA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Põlva

19.12.2019 nr 1-3/45

Põlva linnas Kesk tn 37 katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Põlva Vallavalitsuse 23. mai 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 kahe korteri ehitamiseks ning maa kasutamise sihtotstarbe muutmiseks elamumaast ärimaaks.

Detailplaneeringu koostaja on Marksi Maja OÜ (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 Põlva Vallavolikogu 20. detsembri 2018. a otsusega nr 1-3/60 "Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine" vastuvõetud Põlva valla üldplaneeringuga. 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.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 alusel võib detailplaneering põhjendatud vajadusel sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Tulenevalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 2 kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Alates hetkest kui selgus, et tegemist võib olla üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga, kohaldati üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Planeeringuala suurus on 2627 m² ning planeeringu eesmärgiks on laiendada Põlva linnas Kesk tn 37 asuvat elamut äripindadega ja muuta maa kasutamise sihtotstarbe 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.

Vastavalt planeerimisseaduse § 81 lõigetele 1 ja 3 esitas Põlva Vallavalitsus 23. mai 2018. a korraldusega nr 2-3/352 "Põlva linnas Kesk tn 37 asuva katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" kinnitatud detailplaneeringu lähteseisukohad 11.10.2018 ettepanekute saamiseks koostöötegitajatele ja kaasatud isikutele ning täiendavate koostöötegitajate ja kaasatavate määramiseks valdkonna eest vastutavale ministriale. Saabunud ettepanekute täpsustamiseks korraldati 03.12.2018 arutelu ning Põlva Vallavalitsuse 7. veebruari 2019. a korraldusega nr 2-3/68 "Põlva linnas Kesk tn 37 ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine" kinnitati detailplaneeringu uued, täiendatud lähteseisukohad. Valdkonna eest vastutav minister ei pidanud vajalikuks Põlva Vallavalitsusele 01.11.2018 saadetud kirjas täiendavate koostöötegitajate määramist.

Planeerimisseaduse § 142 lõikest 6 tulenevalt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu järgi ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik, sest tegemist on linnalise keskkonnaga ja linna peatänavaga ning detailplaneeringu realiseerimisel antud asukohas ei ole ette näha olulist negatiivset keskkonnamõju või keskkonnaseisundi olulist kahjustumist. Keskkonnaamet asus 10.01.2019 seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on Keskkonnaameti hinnangul võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Põlva Vallavolikogu 31. jaanuari 2019. a otsusega nr 1-3/2 "Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine" otsustati jätta algatamata 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 §-dele 82 ja 83 korraldati ajavahemikul 22.07.2019–23.08.2019 detailplaneeringu avalik väljapanek. Detailplaneeringuga oli võimalik tutvuda Põlva valla veebilehel ning vallavalitsuse ruumides Võru tn 1. Kirjalikke arvamusi 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 koostöötegitajate ja kaasatavate isikute määramist detailplaneeringule. Rahandusministeerium ei pidanud 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 haldusalasse. Maanteeamet asus 27.06.2018 seisukohale, 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.

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

Detailplaneering sisaldab Põlva valla üldplaneering 2029+ muutmise ettepanekut, mille kohaselt lubatakse planeeringualal kuni 45% ulatuses määrata ärimaa sihtotsarve väikeettevõtluse 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 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 elamumaa juhtotstarbele lisatud selgitus, mille kohaselt on tegemist 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 märge, 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 asustuse 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 inimhõõtmelisust. 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.

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

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Põlva linnas Kesk tn 37 katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneering (koostaja OÜ Marksi Maja, töö nr DP0218) vastavalt lisale.

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 arutelu lõppemist.

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Lennart Liba

Vallavolikogu esimees