



VALGA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Valga

24. september 2021 nr 262

Raavitsa küla Tiigi krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Asjaolud

Raavitsa küla Tiigi maaüksuse detailplaneeringu koostamine algatati Valga Vallavolikogu 30. oktoobri 2020. a otsusega nr 199 eesmärgiga määrata Tiigi krundile hoonestusala ja ehitusõigus elamu ning kõrvalhoonete püstitamiseks, samuti määrata võimalik juurdepääsutee asukoht Riissali järvede kaldale väljapääsuga avalikult kasutatavale teele.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,27 ha. Planeeringuala asub Raavitsa küla suvilate piirkonnas. Krundi naabruses on väikeelamud ja suvilad. Põhja küljelt piirneb krunt metsaga (riigiomand) ja lõuna küljelt kohaliku teega (Valga-Suurekõrtsi-Kesk-Valga tee). Käesoleval ajal on Tiigi katastriüksuse sihtotstarve 100% veekogude maa ja maaüksus on hoonestamata.

Karula valla üldplaneeringuga on Raavitsa külas planeeringuala piirkonda määratud maakasutuse juhtotstarbeks pereelamumaa, mis on kooskõlas detailplaneeringu eesmärgiga. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbed annavad edaspidiseks maakasutuseks põhisuunad. Piirkond jääb rohevõrgustiku alale (Jaanikese-Toogipalu koridor). Arvestades algatava detailplaneeringu eesmärgiga, Karula valla üldplaneeringuga, planeerimiseseadusega ja looduskaitseeseadusega¹, sisaldab detailplaneering üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut Riissali järvede ehituskeeluvööndi vähendamiseks, kuna kavandatakse juurdepääsutee rajamist avalikult kasutatavale teele veehoidla kalda kaudu.

Planeeringualal ja selle kontaktalal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Detailplaneeringu planeerimisalase tegevuse korraldaja on Valga Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostaja on OÜ K&M Projektbüroo. Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Valga Vallavolikogu.

Planeeringu lahendus

Detailplaneeringuga tehakse planeerimisettepanek Tiigi krundile hoonestusala ja juurdepääsutee asukoha määramiseks. Tiigi krundi hoonestusala piires võib püstitada hooneid järgmise ehitusõiguse järgi:

- Krundi kasutamise sihtotstarve – üksikelamumaa (EP) 50% ja tehisveekogu (VT) 50%,
- Hoonete suurim lubatud arv – 7,
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 800 m²,
- Hoonete maksimaalne kõrgus – 9 m, kuni kaks korrust.

Planeeringuga lubatakse krundile äriplaneerimisfunktsioon 20 % ulatuses. Kõrvalfunktsiooni kasutus ei tohi tuua kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale ning parkimine tuleb tagada oma krundil. Kõrvalfunktsiooni täpne osakaal määratakse äriplaneerimise eesmärgil kasutusele võetava hoone ehitusseadustiku kohase loamenetluse käigus.

Tiigi krundile kavandatakse juurdepääs uue mahasõiduna Valga-Suurekõrtsi-Kesk-Valga teelt, mille laius peab olema vähemalt 3,5 m. Mootorsõidukite parkimine on lahendatud krundil. Planeeringuga on lahendatud ka tehnovõrkudega ühendamine ja võrkude põhimõttelised asukohad ning tingimused veevarustuse ja reoveekäitluse lokaalseks lahendamiseks.

Planeeringuga ei ole kavandatud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teid ja sellega seonduvaid rajatisi, välisvalgustust või muid tehnorajatisi, mis tooks Valga vallale väljaehitamise või vastavate kulude kandmise kohustuse, va loodusliku tuletõrje veevõtukohta ümberehitamine kuivhüdrandiga veevõtukohtaks. Planeeringuga määratud ehitusõiguse ja rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab Tiigi krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringuga on tehtud servituutide seadmise ettepanekud, et oleks tagatud tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamise võimalused.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Karula valla üldplaneeringu muutmiseks Priimetsa 1. ja 2. veehoidla (Riissali järved) kalda ehituskeeluvööndi vähendamise osas 25 meetrilt 10 meetrile. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et oleks võimalik realiseerida planeerimisettepanek juurdepääsutee rajamiseks. Detailplaneeringu koostamise käigus on analüüsitud veekogu kalda kaitse eesmärgid ja planeeritud tegevuste mõju. Analüüsi tulemusena jõuti järeldusele, et ehituskeeluvööndi vähendamine on võimalik, kuna kavandatud tegevused ei muuda oluliselt olemasolevat olukorda kaldal ega suurenda inimtegevuse kahjulikku mõju.

Planeeringumenetlus

Detailplaneeringu koostamine algatati 30. oktoober 2020. a Valga Vallavolikogu otsusega nr 199, sama otsusega otsustati mitte algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Enne detailplaneeringu vastuvõtmist korraldati detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek (alates 29. märts 2021 30 päeva jooksul) ja avalik arutelu (31. mai 2021). Avalikustamise käigus esitas Keskkonnaamet detailplaneeringu eelnõu kohta ühe arvamuse, mis võeti arvesse ning vastav täpsustus viidi planeeringusse sisse. Keskkonnaamet oli seisukohal, et ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud planeeritud juurdepääsutee rajamiseks, kuid mitte krundi hoonestamiseks.

Koostöö ja kaasamine

Detailplaneeringule on oma koostööstuse andnud Päästeamet. Lisaks on planeeringu menetlusse kaasatud Keskkonnaamet ja Rahandusministeerium. Detailplaneeringu koostamisse on olnud kaasatud tehnovõrkude haldaja (Elektrilevi OÜ). Detailplaneeringu koostamisse kaasati planeeringuala kinnisasjade ja planeeringualaga piirnevate kinnisasjade omanikud. Kaasatud isikute ring on suurenenud planeeringu avalikustamise käigus. Detailplaneeringu eelnõu avalikustamise käigus esitati üks kirjalik arvamus. Arvamusega on arvestatud.

Rahandusministeerium ei ole menetluse käigus pidanud vajalikuks määrata täiendavaid koostööstajaid.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

Planeerimisseaduse kohaselt planeerimisalase tegevuse korraldamine omavalitsuse üksuse territooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama planeeringut koostades planeerimisalaste põhimõtete järgimise. Valga Vallavolikogu on seisukohal, et käesolev detailplaneering on koostatud vastavalt kehtivate strateegiliste dokumentidele ja põhjendatud on Karula valla üldplaneeringu muutmine, on kooskõlas Valga valla ruumiliste arengute eesmärkidega. Koostatud planeering vastab seadustele.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärk on laiema avalikkuse kaasamine planeeringu koostamisse ja planeeringu lahenduse kokkuleppimine. Avalikustamise käigus on võimalik välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute arvamused planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute ettepanekute ja vastuväidete ärakuulamist on võimalik kaalutusotsuste alusel muuta planeeringu lahendust. Planeeringu kehtestamise hetkeks tuleb tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldav planeeringu lahendus.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõige 1, § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 86 lõikel alusel ning arvestades Karula Vallavolikogu 25. aprilli 2008. a määrusega nr 6 kehtestatud Karula valla üldplaneeringuga Valga Vallavolikogu

otsustab:

1. Võtta vastu Raavitsa küla Tiigi krundi ja selle lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Valga Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisteenistusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 15. oktoober – 14. november 2021. a ning kohaks Valga Vallavalitsuse esimese korruse stend, Raavitsa küla Pärna ja Riisali bussipeatus ja Valga valla koduleht.
4. Otsus jõustub selle teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Lauri Drubinš
esimees