



## VALGA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Valga

27. aprill 2022 nr 29

### **Raavitsa küla Tiigi krundi detailplaneeringu kehtestamine**

#### Asjaolud

Raavitsa küla Tiigi krundi 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).

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 kehtestatava detailplaneeringu eesmärgiga, Karula valla üldplaneeringuga, planeerimiseseadusega ja looduskaitseeseadusega<sup>1</sup>, sisaldab detailplaneering üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut Riissali järvede ehituskeeluvööndi vähendamiseks, kuna juurdepääsutee on planeeritud rajada avalikult kasutatavale teele veehoidla kalda kaudu.

Detailplaneeringu planeerimisalase tegevuse korraldaja on olnud Valga Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostaja OÜ K&M Projektbüroo (planeerija Kadri Pilm, maastikuarhitekt). Detailplaneeringu kehtestaja on Valga Vallavolikogu.

#### Planeeringu lahendus

Detailplaneeringuga planeeritakse Tiigi krundile hoonestusala ja määratakse juurdepääsutee asukoht. Tiigi krundi hoonestusala piires on lubatud 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 m<sup>2</sup>,
- Hoonete maksimaalne kõrgus – 9 m, kuni kaks korrust.

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

Tiigi krundile määratakse 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 rajatise, välisvalgustust või muid tehnorajatise, mis tooks Valga vallale väljaehitamise või vastavate kulude kandmise kohustuse, v.a loodusliku tuletõrje veevõtukohta ümberehitamine kuivhüdrandiga veevõtukohaks. 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 eesmärgi 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. oktoobril 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. märtsist 2021 30 päeva jooksul) ja avalik arutelu (31. mail 2021). Avalikustamise käigus esitas Keskkonnaamet detailplaneeringu eelnõu kohta ühe arvamuse, mis võeti arvesse ning viidi planeeringusse sisse vastav täpsustus. Keskkonnaamet oli seisukohal, et ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud planeeritud juurdepääsutee rajamiseks, kuid mitte krundi hoonestamiseks.

Valga Vallavolikogu 24. septembri 2021. a otsusega nr 262 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avaliku väljapaneku ajaks määrati 15. oktoober – 14. november 2021.

24. septembri 2021. a tegi Valga Vallavolikogu otsuse nr 263 taotleda Keskkonnaametilt nõusolek Priimetsa 1. ja 2. veehoidla (Riissali järvede) ehituskeeluvööndi vähendamiseks. 14. jaanuari 2022. a kirjaga (kiri registreeritud Valga Vallavalitsuse dokumendiregistris, reg-nr 9-1.3/3911-2) andis Keskkonnaamet nõusoleku Valga vallas Priimetsa 1. ja 2. veehoidla (Riissali järvede) kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks detailplaneeringu „Tiigi maaüksuse detailplaneering Raavitsa küla, Valga vald, Valgamaa“ planeeringulahenduse skeemil 3 (Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeringualal) näidatud ulatuses 10 meetrini Valga-Suurkõrtsi-Kesk-Valga tee juures Tiigi kinnistule avalikult teelt juurdepääsu rajamiseks. Looduskaitseaduse § 40 lõike 6 kohaselt jõustub ehituskeeluvööndi vähendamine detailplaneeringu jõustumisel.

18. jaanuaril 2022. a esitas Valga Vallavalitsus kirjaga nr 9-1.3/501 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Rahandusministeerium kontrollis üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringule heakskiidu andmisel muu hulgas planeeringu vastavust õigusaktidele ning andis nõusoleku üldplaneeringu muutmiseks. 23. märtsi 2022. a kirjaga (kiri registreeritud Valga Vallavalitsuse dokumendiregistris, reg-nr 9-1.3/501-3) andis

Rahandusministeerium heakskiidu detailplaneeringule ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks.

#### Koostöö ja kaasamine

Detailplaneeringule on oma kooskõlastuse 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 arvamused. Arvamused on arvestatud.

Detailplaneeringu heakskiitmise menetluse käigus ilmnes, et detailplaneeringu menetluse käigus on piirneva kinnisasja omanik vahetunud ning uus omanik on jäänud detailplaneeringu menetlusest kõrvale. Valga Vallavalitsus teavitas (18. veebruari 2022 kiri nr 9-1.3/1069) koheselt Pärna tn 1 kinnisasja omanikku menetletavast detailplaneeringust, edastas detailplaneeringu kausta ja viite materjalidele ning andis tähtaja (30 päeva) arvamuse avaldamiseks. 30 päeva jooksul Valga Vallavalitsusele arvamust ei laekunud. Kui arvamuse avaldaja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi arvamust anda.

#### Detailplaneeringu kehtestamine

Planeerimisseaduse kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine omavalitsuse üksuse territooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama planeeringut koostades planeerimisalaste põhimõtete järgimise. Planeerimismenetluse käigus on soovitud leida tasakaal avalike huvide ja väärtuste ning erahuvidel vahel. Valga Vallavolikogu on seisukohal, et käesolev detailplaneering on koostatud vastavalt kehtivatele strateegilistele dokumentidele ja Karula valla üldplaneeringu muutmise on põhjendatud. Detailplaneering on kooskõlas Valga valla ruumilise arengu eesmärkidega.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 139 lõike 1 alusel ning arvestades Karula Vallavolikogu 25. aprilli 2008. a määrusega nr 6 kehtestatud Karula valla üldplaneeringuga, Valga Vallavolikogu

#### **otsustab:**

1. Kehtestada Raavitsa küla Tiigi krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Valga Vallavalitsusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu kehtestamise teadete avaldamine ja edastamine vastavalt planeerimisseaduse § 139 lõigetele 3–6.
3. Valga Vallavalitsus teeb 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatused punktis 1 nimetatud detailplaneeringu alusel Karula valla üldplaneeringusse.
4. Otsus jõustub selle teatavastegemisest.
5. Otsuse peale võib esitada vaide Valga Vallavolikogule 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 korras ja tähtaegadel.

/allkirjastatud digitaalselt/

Lauri Drubinš  
esimees