



Setomaa Vallavalitsus
vald@setomaa.ee

Teie 04.03.2022 nr 7-5/457
Meie 21.03.2022 nr 15-3/2255-2

**Värska Pikk tn 33 ja Pikk 52
detailplaneeringu osaline
heakskiitmine**

Setomaa Vallavalitsus esitas 04.03.2022 kirjaga nr 7-5/457 Rahandusministeeriumile planeerimisseaduse § 90 lõike 1 alusel heakskiitmiseks Värska Pikk tn 33 ja Pikk 52 detailplaneeringu. Detailplaneering soovitakse kehtestada osaliselt, jättes kehtestatavast alast välja krundi Pos 1. Kohalik omavalitsus on selgitanud, et detailplaneeringu koostamise ajal on arendaja krundile Pos 1 ebaseaduslikult rajanud veekaitsevööndisse ehitised. Nimetatud tegevuse osas on algatatud haldusmenetlus ja detailplaneeringu jätkamist Pos 1 osas nähakse pärast menetluse tulemuste selgumist. Taotluses on toodud, et avaliku väljapaneku kestel arvamusi ja ettepanekuid ei esitatud.

Taotlusele on lisatud Värska Pikk tn 33 ja Pikk 52 detailplaneering (edaspidi ka detailplaneering) ja selle menetlemise dokumendid.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 3 kohaselt on üldplaneeringut muutvale detailplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel riigihalduse ministri või tema volitatud ametniku pädevuses planeeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine ja nõusoleku andmine kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

Detailplaneeringu algatati Setomaa Vallavolikogu 30.01.2020 otsusega nr 1. Planeeritav maa-ala, suurusega 7,4 ha, hõlmab Pikk tn 33, Pikk 52 ja Pikk tn 52a maaüksusi ja osaliselt 18178 Värska-Ulitina maanteed. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kavandada planeeringualale elamumaa, turismi-, matka ja väljasõidukoha maa, majutushoone maa ning kultuuri- ja spordiasutuse maa krundid.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Setomaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostaja on Paabor Projekt OÜ, maastikuarhitekt Marlen Paabor. Planeeringu koostaja vastab PlanS § 6 punktis 10 esitatud nõuetele.

Detailplaneeringu lahendus

Pikk tn 33 katastriüksus jagatakse kolmeks krundiks. Pos 1 krundi kasutamise sihtotstarbed on üksikelamumaa 70% ja majutushoone maa 30%. Krundil suurusega 8539 m² on kaks olemasolevat hoonet (põhihoone ja puurkaevu hoone). Hooned on lubatud rekonstrueerida ja põhihoone mahtu laiendada kuni 40%. Krundile on planeeritud supluskoht ja seda

teendindavad rajatised (randumissild, riietuskabiinid, mänguväljak, pingid). Uusi ehitusloakohustuslikke hooneid Pos 1 krundile planeeritud ei pole.

Pos 2, suurusega 5394 m² ja Pos 3, suurusega 3106 m², on üksikelumumaa krundid, kuhu on lubatud rajada kuni kolm hoonet (põhihoone ja kaks abihoonet) suurima lubatud ehitusaluse pinnaga 400 m², põhihoone lubatud kõrgus kuni 8 m ning abihoone kõrgus kuni 5 m.

Pikk tn 52 katastriüksus jagatakse seitsmeks krundiks (Pos-id 4, 5, 6, 7, 8, 8a, 10). Pos 4 krundi, suurusega 5004 m², kasutamise sihtotstarbed on majutushoone maa 60% ja korterelamumaa 40%, kuhu on lubatud kolm hoonet: põhihoone maksimaalse kõrgusega 11,5 m ja kaks abihoonet kõrgusega 5 m, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 400 m². Olemasolev hoone on lubatud rekonstrueerida ja/või laiendada kuni 33% ning rajada sinna 6-korteriga korterelamu.

Pos 5 suurusega 2191 m² ja Pos 6 suurusega 2108 m² on üksikelumumaa krundid, kuhu on lubatud rajada kuni kolm hoonet (põhihoone ja kaks abihoonet) suurima lubatud ehitusaluse pinnaga 400 m², põhihoone lubatud kõrgus kuni 8 m ning abihoone kõrgus kuni 5 m.

Pos 7 majutushoone maa krundil, suurusega 3539 m², on lubatud olemasolev hoone rekonstrueerida ja/või laiendada kuni 33%. ja lisaks on lubatud rajada kaks abihoonet. Krundi suurim lubatud ehitusalune pind on 400 m², põhihoone lubatud kõrgus kuni 8 m ning abihoonete kõrgus kuni 5 m.

Pos 8 turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa krundile, suurusega 29 603 m², on lubatud rajada puhkeotstarbelisi ja vaba aja veetmiseks sobilikke rajatisi (kokku 7). Planeeritud on rajada jalakäijate terviserada, terviseraja äärde vahendeid välispordi tegemiseks, mänguväljak väikelastele, lõkkeplats, võrkpalli mänguväljak, telkimisala ning karavanide parkla.

Pos 8a turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa krundile, suurusega 1785 m², nähakse ajaloolise Põhjalaagri kompleksi kuuluva hoone samas mahus rekonstrueerimine, lubatud suurim ehitusalune pind 30 m² ja hoone kõrgus 5 m.

Pos 10 moodustatakse eraldiseisev tee ja tänavamaa krunt, kus paikneb olemasolev juurdepääsutee, mis on ette nähtud võõrandada kohalikule omavalitsusele peale tee väljaehitamist ning määratakse avaliku kasutusega teeks, et oleks tagatud barakkidele ja moodustatavatele uutele kruntidele juurdepääs.

Pos 9 (Pikk tn 52a) maaüksuse piire planeeringuga ei muudeta. Krundile määratud sihtotstarbed on kultuuri- ja spordiasutuse maa 70% ja majutushoone maa 30%. Krundil paiknevad kolm Põhjalaagri aegset meeskonna barakki, mis ei ole hetkel kasutuses. Barakid on kultuurimälestiste registrisse kantud militaarpärandina. Detailplaneeringu elluviimisel on hooned planeeritud võtta kasutusele külastuskeskusena, majutuskohana, näitusemajadena või muuks puhke- ja turismimajandust toetavate hoonetena.

Detailplaneeringuga on antud lahendus heakorrastusele, haljastusele, juurdepääsuteedele, parkimisele ning määratakse servituutide ja kitsenduste vajadused.

Ühinenud Setomaa valla üldplaneeringu kehtestamiseni kehtib planeeringualal endise Värskaa valla üldplaneering (kehtestatud Värskaa Vallavolikogu 21.07.2006 määrusega nr 20) ja üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering "Setomaa kultuuripärand" (kehtestatud Värskaa Vallavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 3). Maakasutuse juhtfunktsioon üldplaneeringu

kohaselt on puhke- ja virgestusmaa. Teemaplaneeringu kohaselt paikneb detailplaneeringu ala ajaloolist väärtust omaval miljööväärtuslikul Põhjajalaagri alal.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Värskas Vallavolikogu 21.07.2006 määrusega nr 20 kehtestatud Värskas valla üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas ja ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4) ja tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Üldplaneeringu muutmise põhjendus on esitatud seletuskirja punktis 6.5 ja muudatusettepanek on kajastatud graafiliselt joonisel 6.

Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu koostamine algatati Setomaa Vallavolikogu 30.01.2020 otsusega nr 1. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Teade planeeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest avaldati Ametlikes Teadaannetes 04.02.2020, valla veebilehel, maakondliku levikuga ajalehes LõunaLeht 04.02.2020 ning valla ajalehes Setomaa veebruar 2020 numbris. Kirjaga teavitati kaasatud isikuid ja koostöötegijaid.

Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) avalik väljapanek korraldati ajavahemikul 27.08.–28.09.2020. Teade avalikust väljapanekust ja arutelust avaldati 13.08.2020 ajalehes LõunaLeht ja vallalehes Setomaa septembrikuu numbris. Koostöötegijaid ja kaasatud isikuid teavitati kirjaga 13.08.2020. Planeeringuga oli võimalik tutvuda Võru valla veebilehel ning vallavalitsuses. Planeeringu eelnõu tutvustav avalik arutelu toimus 06.10.2020 Setomaa vallavalitsuses.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Transpordiamet (28.04.2021), Maa-amet (08.04.2021), Keskkonnaamet (04.05.2021), Muinsuskaitseamet (11.05.2021), Päästeamet (15.02.2022). Tehnovõrkude haldajad on olnud kaasatud planeeringu koostamisse. Kaitseministeerium ning Politsei ja Piirivalveamet ei vastanud 30 päeva jooksul, ega taotlenud ka tähtaja pikendamist. Tulenevalt PlanS § 85 lõikest 3 on kohalik omavalitsus lugenud detailplaneeringu kooskõlastaja poolt vaikumisi kooskõlastatuks.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Setomaa Vallavolikogu 27.05.2021 otsusega nr 13. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 18.06–18.07.2021. Teade avalikust väljapanekust avaldati 27.05.2021 Setomaa valla veebilehel, ajalehes LõunaLeht 03.06.2021. Avalikustamisest teavitas kohalik omavalitsus koostöötegijaid ja kaasatud isikuid 31.05.2021 kirjaga. Detailplaneeringuga oli võimalik tutvuda Setomaa valla veebilehel ja Setomaa vallavalitsuses. Avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi ei esitatud, mistõttu tulenevalt PlanS § 88 lõikest 2 vallavalitsus avalikku arutelu ei korraldanud.

Keskkonnaamet 13.12.2021 kirjas nr 7-13/21/13239-5 andis nõusoleku Örsava järve kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks osaliselt. Kirjast nähtub, et amet nõustub ehituskeelu vööndi vähendamise Värskas alevik Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu planeeringuala piires (kinnistul Pikk tn 33) planeeringulahenduse joonisel 4-AK (planeeringu põhijoonis, detailplaneeringu versioon 14.09.2021) näidatud katastriüksusel olemasolevate ehitisregistrisse kantud hoonete hoonetealuse maa ulatuses.

Keskkonnaamet ei andnud nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks Õrsava järvele ehitatud tammile ja sellele püstitatud lehtlale, kuna tamm ja tiik on rajatud ebaseaduslikult ning pole selge, kas ja millisel kujul on võimalik seda seadustada. Amet on kirjas märkinud, et detailplaneeringu vastavaid jooniseid tuleb enne kehtestamist korrigeerida viisil, et ehituskeeluvööndi vähendamine hõlmaks üksnes Keskkonnaameti kirjas nimetatud hoonete alust maad ja mänguväljakut ning ei hõlmaks lehtla alust maad. Rahandusministeerium tuvastas, et korrektuurid on planeeringulahendusse vastavalt nõutule sisse viidud.

Kokkuvõte

Tutvunud esitatud planeeringumaterjalidega, on Rahandusministeerium seisukohal, et heakskiiduks esitatud osas on detailplaneeringu koostamisel lähtutud PlanS §-s 126 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest ja järgitud planeerimisseaduses sätestatud avaliku menetluse nõudeid. Kohalik omavalitsus on planeeringu koostamisel arvestanud planeerimisseaduse teises peatükis sätestatud planeerimise põhimõtteid. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Põlva maakonnaplaneeringus 2030+ maalise piirkonna ruumilist arengut suunavate põhimõtetega.

Üldplaneeringu muutmist on põhjendatud seletuskirja peatükis 6.5. „Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise põhjendus“, mille kohaselt nähakse vajadust puhke- ja virgestusmaa alale määrata täiendavaid maakasutusfunktsioone, et täita aktiivse ja mitmesuguste võimalustega puhkeala eesmärgi. Elamumaa sihtotstarve kavandamine puhkeala funktsioonile lisaks tuleneb soovist tihendada Värskas aleviku tiheasustusala, et inimtegevus ja maakasutus oleks antud asukohas aastaringne. Elamumaadele osalise kõrvalfunktsiooni määramine, võimaldab kohalikel elanikel tegeleda ka majutusteenuste pakkumisega.

Rahandusministeerium leiab, et endise Värskas valla üldplaneeringu muutmine on põhjendatud. Rahandusministeerium nõustub kehtiva Värskas valla üldplaneeringu muutmise ettepanekuga. PlanS § 142 lõike 8 alusel palun kanda muudatus üldplaneeringusse 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Vastavalt PlanS § 90 lõikeke 5 võib valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik põhjendatud vajaduse korral teha ettepaneku kehtestada planeering osaliselt. Setomaa Vallavalitsus 04.03.2022 kirjas nr 7-5/457 on põhjendanud kehtestatavast detailplaneeringust Pos 1 krundi väljaarvamise vajadust ja tugineb eelkõige Keskkonnaameti 27.12.2021 kirjas antud hinnangule. Vallavalitsus on selgitanud, et osalise kehtestamise põhjuseks on asjaolu, et Pos 1 on ebaseaduslikult veekaitsevööndisse rajatud tiik ja lehtla. Keskkonnaameti hinnangul tuleb endise olukorra taastamiseks ajada tiik kinni ja pinnas tasandada, seetõttu Pos 1 suhtes algatati haldusmenetlus ja detailplaneeringu menetlus selles osas jätkub pärast tulemuste selgumist.

Detailplaneeringu seletuskirja algusesse on lisatud selgitus: „Käesolevas detailplaneeringus ei kuulu Pos 1 kehtestamisele. Planeeringu seletuskirjas ja joonistel on mittekehtestatav osa, Pos 1, tähistatud eraldi tingmäärgiga ja seletuskirjas on Pos 1 kohta käiv informatsioon märgitud halli tekstiga. Käesolevas planeeringus krundi Pos 1 kohta märgitu detailplaneeringu osa on üksnes informatiivne. Vastuvõetud detailplaneeringu alusel saadi Keskkonnaametilt vaid osaline nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks detailplaneeringule (vt asjaolusid ptk 7.12), seega Pos 1 suhtes jätkub haldusmenetlus ja lõplik lahendus leitakse väljaspool detailplaneeringut.“ Joonistel 4 ja 5 on selgelt eristatud detailplaneeringu mittekehtestatav Pos 1 osa.

Arvestades Setomaa Vallavalitsuse heakskiidu taotluses toodud selgitusi ning asjaolu, et õigusaktidega vastavuses olevas osas saaks alustada planeeringulahenduse elluviimist, on võimalik detailplaneering heakskiita osaliselt. Detailplaneeringu menetlemist heaks kiitmata Pos 1 krundi osas on vallavalitsusel võimalik jätkata kooskõlas planeerimisseadusega.

Lähtudes PlanS § 142 lõikest 5 ja § 90 lõikest 2 ning arvestades PlanS § 90 lõikes 5 sätestatud ja riigihalduse ministri 11.11.2021 käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust, annan heakskiidu Värskas alevik Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringule osas, millest on välja arvatud paneeritud krundi Pos 1 maa-ala. Tagastan detailplaneeringu heaks kiidetud osas kohalikule omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks ning edasiseks menetlemiseks heaks kiitmata Pos 1 osas.

Paberkandjal detailplaneeringu materjalidele palun tulla järgi Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Kagu-Eesti talitusse aadressil Võru, Jüri tn 12

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekancler

Ülle Luuk 715 5835

Ylle.Luuk@fin.ee