

TÕRVA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Tõrva

16.08.2022 nr

**Vanamõisa elumupiirkonna
detailplaneeringu kehtestamine**Asjaolud ja planeeringumenetlus

Vanamõisa elumupiirkonna detailplaneering algatati Tõrva Vallavolikogu 20.10.2020 otsusega nr 1-3/2020/19. Tõrva Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 1-3/2021/7 jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) ning muudeti planeeringuala piire ja täiendati planeeringu lähteseisukohtasid.

Planeeringuala asub Tõrva vallas. Ala hõlmab Tõrva linnas katastriüksusi Vanamõisa puhkeala 1 (kü tunnus 82301:002:1871, 100% üldkasutatav maa) ning osaliselt 73 Tõrva-Pikasilla teed L2 (82301:001:0035, 100% transpordimaa), Vanamõisa tänavat (kü tunnus 82301:002:0830, 100% transpordimaa) ja Aasa tänavat (kü tunnus 82301:002:0810, 100% transpordimaa) ning Jõgeveste külas Vanamõisa biotiikide (kü tunnus 20302:003:0003, 100% jäätmeoidla maa) katastriüksust ning osaliselt 73 Tõrva-Pikasilla teed (20302:003:1583, 100% transpordimaa). Planeeringuala pindala on ligikaudu 12,3 ha.

Detailplaneeringualale jääb osaliselt Õhne jõgi, kus asub Palakmäe loodusala (RAH0000607) ja Õhne jõe hoiuala (KLO2000104) ning ca 100 m kaugusel Vanamõisa järve ääres on Tõrva gümnaasiumi metsapark (KLO1200130). Planeeringuala ümbruses on põhiliselt hoonestatud elumumaa sihtotstarbega katastriüksused ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused.

Tegemist on kehtivat Tõrva linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, sest puhkema aasele soovitakse määrata elumumaa (pere- ja ridaelamu maa) juhtotstarve. Tõrva linna jääval planeeringuala osal on kehtiva Tõrva linna üldplaneeringu kohaselt maakasutuse juhtotstarve puhkema. Jõgeveste külla jääval planeeringuala osal ei ole kehtiva Helme valla üldplaneeringuga maakasutuse juhtfunktsiooni määratud.

Tõrva Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 1-3/2021/7 jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei oma olulist keskkonnamõju. KSH vajalikkuse kohta on Keskkonnametilt küsitud seisukohta, millele amet on 12.03.2021 kirjaga nr 6- 5/21/4393-2 vastanud ja leidnud, et KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Kobras AS koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu kohaselt ei peeta KSH algatamist vajalikuks. Kavandatud detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne olulist keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist ja vara. Eelhinnangus on esitatud tingimused ja ettepanekud, mida silmas pidada detailplaneeringu koostamise ja selle alusel järgnevalt läbi viidava projekteerimise käigus, et vältida ja minimeerida võimalikke negatiivseid mõjusid. Planeeringu elluviimisega ei kaasne kumulatiivset mõju ega piiriülest mõju.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tõrva Vallavolikogu, koostamise korraldaja on Tõrva Vallavalitsus, koostaja on Kobras OÜ.

Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus 02.07.2021–01.08.2021. Avaliku väljapaneku kestel oli igal isikul õigus avaldada planeeringu kohta arvmust. Avaliku väljapaneku jooksul laekus kiri Transpordiametilt. Avaliku väljapaneku järgselt toimus 04.08.2021 detailplaneeringu eelnõu avalik arutelu. Transpordiameti tehtud ettepanekute alusel detailplaneeringu seletuskirja ning jooniseid täiendati, parandati ning tehti koostööd. Avaliku arutelu ajal arutleti teede ning liikluskorralduse teemadel. Tõrva Vallavalitsus kaalus arutletud teemasid ning täiendas planeeringulahendust.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet, Transpordiamet ning Keskkonnaamet. Detailplaneeringu koostamisse on olnud kaasatud tehnovõrkude haldajad (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS ja Tõrva Veejõud OÜ). Detailplaneeringu koostamisse kaasati planeeringuala kinnisasjade ja planeeringualaga piirnevate kinnisasjade omanikud.

Tõrva Vallavalitsuse 06.10.2021 korraldusega nr 2-3/2021/449 kujundati seisukohad detailplaneeringu kooskõlastamise ning arvamuse avaldamise käigus laekunud arvamustele.

Detailplaneering võeti vastu ning suunati avalikule väljapanekule Tõrva Vallavolikogu 12.10.2021 otsusega nr 1-3/2021/20. Planeeringu avalik väljapanek toimus 08.11.2021 kuni 08.12.2021. Avaliku väljapaneku kestel oli igal isikul õigus avaldada planeeringu kohta arvamust. Avaliku väljapaneku jooksul laekus kaks kirja, millega planeeringule märkusi, arvamusi ega ettepanekuid ei esitatud.

Tõrva Vallavalitsuse 25.11.2021 korraldusega nr 2-3/2021/547 otsustati korraldada detailplaneeringu avalik arutelu 15.12.2021. Arutelu käigus tutvuti planeeringu lahendusega, ettepanekuid ega arvamusi ei esitatud.

29.11.2021 esitas Tõrva Vallavalitsus kirjaga nr 7-1/2021/3-147 Vanamõisa elamupiirkonna detailplaneeringu vastavalt looduskaitseaduse § 14 lõike 1 punktile 5 Keskkonnaametile kehtestamise nõusoleku saamiseks. Keskkonnaamet 03.12.2021 kirjaga nr 6-5/21/4393-14 andis nõusoleku „Tõrva Vanamõisa elamupiirkonna detailplaneering” detailplaneeringu kehtestamiseks.

21.12.2021 esitas Tõrva Vallavalitsus kirjaga nr 7-1/2021/3-151 detailplaneeringu vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 5 ja § 90 lõikele 1 ennem kehtestamist Rahandusministeeriumile heakskiidu saamiseks.

Rahandusministeerium kontrollis üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringule heakskiidu andmisel muu hulgas planeeringu vastavust õigusaktidele ning andis nõusoleku üldplaneeringu muutmiseks. 12.01.2022 kirjaga (kiri registreeritud Tõrva Vallavalitsuse dokumendiregistris, reg-nr 7-1/2022/3-2) andis Rahandusministeerium heakskiidu detailplaneeringule ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks.

Vanamõisa elamupiirkonna detailplaneering kehtestati Tõrva Vallavolikogu 18.01.2022 otsusega nr 1-3/2022/6.

Detailplaneeringu menetluse uuendamine

Haldusmenetluse seaduse § 44 lõike 1 punkti 2 alusel otsustas Tõrva Vallavolikogu 26.04.2022 otsusega nr 1-3/2022/14 uuendada Vanamõisa elamupiirkonna detailplaneeringu menetlust ning

selle käigus planeeringu lahendust osaliselt muuta. Tõrva Vallavolikogu võttis 26.04.2022 otsusega nr 1-3/2022/13 vastu uue Tõrva valla üldplaneeringu. Seetõttu pidas Tõrva Vallavolikogu oluliseks rakendada vastu võetud üldplaneeringu suuniseid, mis juhivad tähelepanu vajadusele arvestada kliimamuutustega kohanemist koostatavate ning ühel juhul juba kehtestatud detailplaneeringus. Vanamõisa elumupiirkonna detailplaneeringu põhieesmärk ja kontseptsioon ei muutu. Vajadus oli kujundada tehnovõrkude ja rajatiste lahendus, mis võimaldab väiksema kõvakattega pinna rajamist, optimaalsemat taristu lahendust, privaatsema krundistruktuuriga elukeskkonda ning seega jätkusuutlikumat lahendust planeeringu elluviimiseks.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 17.05.2022 - 15.06.2022. Avaliku väljapaneku jooksul laekus kaks kirja, Transpordiametilt ning Keskkonnaametilt. Planeeringule märkusi, arvamusi ega ettepanekuid kirjadega ei esitatud. Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 16.06.2022 Tõrva vallamajas

Detailplaneering on täiendavalt kooskõlastatud Päästeametiga (10.05.2022). Tehnovõrkude haldajad, isikud ja asutused, kelle huve detailplaneering võib puudutada, on olnud kaasatud.

Planeeringulahendus

Detailplaneeringu eesmärgiks on ala terviklik lahendamine toimivaks elumupiirkonnaks arvestades olemasoleva atraktiivse looduskeskkonnaga. Detailplaneeringuga soovitakse Vanamõisa puhkeala 1 ja Vanamõisa biotiikide maaüksused ning lähiala kruntideks jaotada ja kruntidele ehitusõigus määrata üksikelandute püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse ka kruntidele juurdepääsud, teealad, hoonete tehnovõrkudega varustamine ja haljastus ning heakorra küsimused. Lisaks määratakse kitsendustega alad ja maa avalikku kasutusse võtmise ja/või servituutide seadmise vajadus.

Planeeringualale on ette nähtud 35 uue krundi moodustamine. Kruntide kasutamise funktsiooni järgi on planeeringuga ette nähtud 24 krundile üksikelandute püstitamine, kuuele krundile üldkasutatava maa juhtotstarve ning kolmele krundile on kavandatud tee ja tänava maa juhtotstarve. Ehitusloakohustuslike hoonete suurim lubatud arv ühepereelamu krundil on 3, sh on lubatud püstitada 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet. Lisaks on elamumaa krundile lubatud ehitada kuni kaks ehitisluba mittenõudvat ehitist ning kõik need ehitised tuleb üldjuhul paigutada hoonestusala sisse. Väljaspoole hoonestusala paigutamisel tuleb asukoht kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ja naaberkinnistu omanikuga. Põhihoonete kõrgus on lubatud kuni 9 m ning abihoonetel kuni 5 m.

Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise põhjendus

Planeeringuala lääne osas kehtib Tõrva linna üldplaneering (kehtestatud Tõrva Linnavolikogu 01.02.2005 otsusega nr 4) ja idapoolsel osal Helme valla üldplaneering (kehtestatud Helme Vallavolikogu 31.08.2009 määrusega nr 12).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Tõrva linna üldplaneeringut maakasutuse osas. Planeeringuga kavandatakse senine puhkemaad muuta pere- ja ridaelamu maaks (elamumaaks). Lisaks soovitakse osaliselt muuta Tõrva linna asustusüksuse piiri.

Detailplaneeringuga soovitakse luua Tõrva linna ääres looduskaunis asukohas eeldused atraktiivse elumupiirkonna kujunemiseks. Elumupiirkonna rajamisega soovitakse meelitada piirkonda uusi elanikke, pakkuda kvaliteetset elukohta ennekõike just noortele peredele ning seeläbi elavdada kogukonna arengut. Lisaks soovib Tõrva vald tunnustada valla jaoks olulisi isikuid pakkudes neile võimalust rajada oma elukoht kavandatava elumupiirkonna eksklusiivsemas piirkonnas, kus avaneb vaade Õhne jõe orule.

Detailplaneeringu kehtestamine

Vastavalt looduskaitseseaduse § 14 lõike 1 punktile 5 esitas Tõrva Vallavalitsus 20.06.2022 kirjaga nr 7-1/2022/3-57 detailplaneeringu uuesti Keskkonnaametile kehtestamise nõusoleku saamiseks. Keskkonnaamet oma 18.07.2022 kirjaga nr 6-2/22/8581-4 andis nõusoleku detailplaneeringu kehtestamiseks.

21.06.2022 esitas Tõrva Vallavalitsus kirjaga nr 7-1/2022/3-58 detailplaneeringu vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 5 ja § 90 lõikele 1 enne kehtestamist Rahandusministeeriumile heakskiidu saamiseks. Rahandusministeerium kontrollis üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringule heakskiidu andmisel muu hulgas planeeringu vastavust õigusaktidele ning andis nõusoleku üldplaneeringu muutmiseks. Rahandusministeerium on seisukohal, et detailplaneeringu menetluse uuendamine on läbi viidud kooskõlas haldusmenetluse seaduse ja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse nõuetega. Detailplaneering on koostatud vastavuses PlanS §-s 126 sätestatud detailplaneeringu ülesannetega. 22.07.2022 kirjaga (kiri registreeritud Tõrva Vallavalitsuse dokumendiregistris, reg-nr 7-1/2022/3-60) andis Rahandusministeerium heakskiidu detailplaneeringule ning tagastas planeeringu kohalikule omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks.

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 erahuvid vahel. Tõrva Vallavolikogu on seisukohal, et käesolev detailplaneering on koostatud vastavalt kehtivatele strateegilistele dokumentidele ja Tõrva linna üldplaneeringu muutmine on põhjendatud. Detailplaneering on kooskõlas Tõrva valla ja Tõrva linna ruumilise arengu eesmärkidega.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ning arvestades Tõrva Linnavolikogu 01.02.2005 otsusega nr 4 ja Helme Vallavolikogu 31.08.2009 määrusega nr 12, Tõrva Vallavolikogu otsustab:

1. Kehtestada Vanamõisa elamupiirkonna detailplaneering (Kobras OÜ töö nr 2021-018).
2. Tõrva Vallavalitsusel korraldada kehtestatud detailplaneeringust teavitamine vastavalt planeerimisseadusele.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsuse peale võib esitada vaide Tõrva Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtaegadel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enn Mihailov
volikogu esimees