



## MISSO VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Misso

15. september 2011. a nr 1-3/23

#### **Detailplaneeringu algamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine**

Misso Vallavolikogu otsustas 2009. aastal (26.02.2009. a otsus nr 1-3/7) algatada Võru maakonnas Misso vallas Määsi külas reformimata maa-ala munitsipaalomandisse taotlemist sotsiaalmaa alaliigi ühiskondlike ehitiste maana, et sinna rajada Luhamaa külaplats. Tänase päevani maa munitsipaliseerimist selle otsuse alusel läbi ei ole viidud, kuid vajadus ühiskondlikus kasutuses oleva külaplatsi olemasoluks Luhamaa piirkonnas on endiselt olemas. Ühtlasi näeb Luhamaa külaplatsi loomist ette Misso Vallavolikogu 17.03.2011. a määrusega nr 8 kinnitatud „Misso valla arengukava tegevuskava 2011-2015“.

Maa-alal, mille suhtes munitsipaalomandisse taotlemise algatamine otsustati, asuvad kaks ehitist, mille suhtes on Misso Vallavalitsus algatanud ehitise peremehetuks tunnistamise ja hõivamise menetluse (22.08.2011. a korraldused nr 2.1-3/135 ja 2.1-3/136). Ühtlasi puuduvad selle maa-ala suhtes teised taotlused maa erastamiseks, tagastamiseks või riigi omandisse jätmiseks.

Maa-ala, mida 2009. a otsuse alusel munitsipaalomandisse soovitakse taotleda, asub Misso valla üldplaneeringus äri- ja teenindusettevõtete reservmaal. Detailplaneeringu kohustust sellel maa-alal Planeerimisseaduse kohaselt ei ole, kuid selline kohustus tekib, kui soovitakse muuta kehtivat üldplaneeringut. Vastavalt Maakatastriseaduse § 18 lõikele 2 määrab Planeerimisseaduses sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustuse korral katastriüksuse sihtotstarbe kohalik omavalitsus kehtestatud detailplaneeringu alusel. Seega tulenevalt asjaolust, et maa-ala soovitakse munitsipaalomandisse võtta teisel sihtotstarbel kui seda näeb ette valla üldplaneering, tuleb koostada munitsipaalomandisse taotletavale maa-alale esmalt detailplaneering.

Maa-alale, mida soovitakse munitsipaalomandisse taotleda ning millele tuleb koostada detailplaneering, on planeeritud rajada Luhamaa külaplats, mis oma kasutusotstarbelt on ühiskondlikus kasutuses olev puhke- ja meelelahutusala. Vastavalt „Planeerimisseaduse“ § 9 lõikele 12 korraldatakse detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH), kui see on nõutud „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 sätestatud juhtudel. KSH tuleb läbi viia detailplaneeringule, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes sama paragrahvi lõigetes 2–4 sätestatust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 on KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (edaspidi Määrus), milles on täpsustatud KeHJS § 6


lõikes 2 esitatud tegevusvaldkondade loetelu. Antud juhul ei kavandata Luhamaa külaplatsi rajamisel tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lõikes 1 toodud eeldatavalt olulise mõjuga tegevuste hulka ega ka § 6 lõikes 2 toodud tegevusalade hulka, mille puhul tuleks kaaluda kas tegevusega kaasneb oluline keskkonnamõju ning mis on täpsustatud Määruse § 13 toodud tegevustega. Sellest tulenevalt puudub vajadus koostada KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks eelhindang, kuna ei kavandata ühtegi tegevust, mis oleks eeldatavalt olulise keskkonna mõjuga või mille puhul tuleks kaaluda olulise keskkonnamõju olemasolu.

Võttes arvesse ülaltoodust ning lähtudes „Planeerimisseaduse“ § 3 lõikest 2, § 4 lõikest 2, § 9 lõigetest 1-9 ja 12, § 10 lõikest 5, §11 lõike 2 punktist 3, §12 lõigetest 1, 3<sup>1</sup>, 5 ja 6 ning § 16, „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 22 lõikest 2, Misso Vallavolikogu 12.09.2001 määrusega nr 8 kehtestatud „Misso valla üldplaneeringust“ ning arvestades Keskkonnaameti Põlva-Valga Võru regiooni 9. septembri 2011. a kirjaga nr PVV 6-5/11/27213-2, Misso Vallavolikogu

#### **o t s u s t a b:**

1. Algatada Misso vallas Määsi külas detailplaneering.
  - 1.1 Detailplaneeringu nimetus on **Luhamaa külaplatsi detailplaneering**.
  - 1.2 Detailplaneeringu eesmärk on maa-ala maakasutuse sihtotstarbe määramine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, juurdepääsutee planeerimine, liiklus-, parkimis- ja haljastuspõhimõtete määramine, kujade määramine, tehnovõrkude lahendamine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine ning servituutide vajaduse määramine.
  - 1.3 Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,5 ha, mis moodustub Määsi külas olevast reformimata maast ja mille asukoht on määratud Lisas 1.
  - 1.4 Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut planeeritavale maa-alale määratud maakasutuse sihtotstarbe osas.
  - 1.5 Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Misso Vallavolikogu (Misso postkontor, 65000 Võru maakond, tel 78 56144).
  - 1.6 Detailplaneeringu koostaja ja koostamise korraldaja on Misso Vallavalitsus (Misso postkontor, 65000 Võru maakond, tel 78 56144).
2. Kinnitada **Luhamaa külaplatsi** detailplaneeringu planeeringuala asukohaskeem vastavalt Lisale 1.
3. Kinnitada **Luhamaa külaplatsi** detailplaneeringu lähteseisukoht vastavalt Lisale 2.
4. Võttes arvesse Keskkonnaameti seisukohta mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist Misso vallas Määsi külas seoses Luhamaa külaplatsi detailplaneeringu koostamisega, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavasti olulist negatiivset keskkonnamõju.
5. Otsus teha teatavaks Võru maavanemale ja puudutatud isikutele.
6. Planeeringualale panna ühe kuu jooksul nähtavale kohale informatsioonitahvel või –teatis, mis sisaldab endas informatsiooni planeeritava maa-ala asukoha ja suuruse kohta, sealhulgas määratleb planeeritava maa-ala piiri, ning tutvustab algatatud planeeringu eesmärgi.

7. Avaldada teade detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamisest ajalehes „Võrumaa Teataja“, Ametlikes Teadaannetes ja Misso valla kodulehel 14 päeva jooksul.
8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
9. Käesoleva otsuse peale võib Misso Vallavolikogule esitada vaide “Haldusmenetluse seaduses” sätestatud korras või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule “Halduskohtumenetluse seadustikus” sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vallavalitsus otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama.

  
Arvi Umbleja  
Vallavolikogu aseesimees

Lisad: 1. Luhamaa külaplatsi detailplaneeringu planeeringuala asukohaskeem (1 eks 1 lehel);  
2. Luhamaa külaplatsi detailplaneeringu lähteseisukoht (1 eks 4 lehel).

## **Lisa 2**

Misso Vallavolikogu 15.09.2011. a  
otsuse nr 1-3/23 juurde

### **LÄHTESEISUKOHT**

#### **Detailplaneeringu nimetus**

Luhamaa külaplatsi detailplaneering.

#### **1. Detailplaneeringu algatamise alus**

„Planeerimisseadus“, Misso Vallavolikogu 12.09.2001 määrusega nr 8 kehtestatud „Misso valla üldplaneering“, „Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus“.

#### **2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala maa-ala kohta**

Detailplaneeringu eesmärk on maa-ala maakasutuse sihtotstarbe määramine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, juurdepääsutee planeerimine, liiklus-, parkimis- ja haljastuspõhimõtete määramine, kujade määramine, tehnovõrkude lahendamine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine ning servituutide vajaduse määramine.

Planeeritava ala pindala on ligikaudu 1,5 ha. Planeeringuala asub Misso vallas Määsi külas ja hõlmab reformimata maa-ala, millel asub kaks eeldatavasti peremehetut ehitist (väetisekuur ja jahuveski hoone), mille suhtes on vastu võetud Misso Vallavolikogu otsus maa munitsipaalomandisse taotlemise algatamiseks ning mille suhtes ei ole lahendamata erastamise, tagastamise või kompenseerimise avaldusi.

Planeeritava maa-ala andmed on esitatud 29.08.2011. a seisuga.

#### **3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

3.1. Võru maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;

3.2. Misso valla üldplaneering (kättesaadav valla koduleheküljel [www.misso.ee](http://www.misso.ee));

3.3. Eestis kehtivad õigusaktid ja standardid.

#### **4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.**

Planeeringuga esitada:

##### **4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:**

- 4.1.1. Planeeritava ala piir, olemasolevad krundipiirid;
- 4.1.2. Planeeringualaga piirnevate maaüksuste kasutamise sihtotstarbed (maakasutuse koondtabel);
- 4.1.3. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- 4.1.4. Senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- 4.1.5. Olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed (maaparanduskraavid, naaberkruntide juurdepääsuteed, tehnolahendused, olemasolev hoonestus jms).

##### **4.2. Planeeringuala funktsionaalsed seosed:**

- 4.2.1. Lähiumbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, jalgteed, sõiduteed, millega oleks tagatud planeeritavale alale juurdepääs ja välistatud hilisemad vaidlused teekasutuse osas;
- 4.2.2. Lähiumbruse veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendused;
- 4.2.3. Naaberkinnistutel olemasolevate ja planeeritavate ehitiste ja -rajatiste mõjud planeeringualale.

4.3. Krundi ehitusõigus:

- 4.3.1. Planeeritava krundi kasutamise sihtotstarbeks määrata sotsiaalmaa, alaliigiga ühiskondlike ehitiste maa;
- 4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil määrata detailplaneeringuga, arvestades normikohaste kujadega;
- 4.3.3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, minimaalne tulepüsivusklass, maksimaalne korruselisus ja kõrgus määrata planeeringuga;
- 4.3.4. Täiendavate arhitektuurinõuete määramine planeeringuga ei ole vajalik, kuid planeeringus tuleb ära märkida, et täiendavad arhitektuurilised nõuded määratakse projekteerimise käigus;
- 4.3.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus:

- 4.4.1. Näidata krundilt väljasõitude soovitatavad asukohad, vajadusel määratleda krundi osad, kuhu on keelatud väljasõit rajada;
- 4.4.2. Esitada piirkonna liikluskorralduse ettepanek sh lubatud piirkiirused;
- 4.4.3. Määrata krundisisese parkimiskorralduse põhimõtted, planeerida minimaalselt vajaminev parkimiskohtade arv.

4.5. Ehitistevahelised kujad: vastavalt õigusaktidega lubatule koos viitega seadusandlikule aktile.

4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

- 4.6.1. Planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) lahendada lokaalselt või kuni olemasoleva võrguni. Planeeringulahenduses arvestada ning kajastada, et planeeritavatele hoonetele antakse kasutusluba pärast tehnolahenduste väljaehitamist;
- 4.6.2. Lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, piirkonda teenindavate tehnovõrkude omanike lähteseisukohtade alusel;
- 4.6.3. Tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad, vajadusel määrata trassiservituudid;
- 4.6.4. Tuletõrje veevõtukoha paiknemine.

4.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

- 4.7.1. Säilitatav ja likvideeritav haljastus (arvestada keskkonnakaitselisi tingimusi, õigusakte);
- 4.7.2. Planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- 4.7.3. Esitada haljastuse ideelahendus, näidates säilitatav ja projekteeritav haljastus;
- 4.7.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jms);
- 4.7.5. Määrata kuritegevuse riske vähendavad meetmed (sh kruntide piirete vajadus, arvestades piirkonnas väljakujunenud ehitustava).

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks:

4.8.1. Lahendada jäätmekäitluse korraldamine;

4.8.2. Analüüsida planeeritava tegevusega kaasnevat mõju keskkonnale.

4.9. Servituutide vajaduse määramine ja muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused: juurdepääsuteede, tehnovõrkude ja trasside kasutamise tagamine (kitsendused kanda joonistele).

4.10. Planeeringu rakendamise võimalused: planeeringuga täpsustada planeeringulahenduste (haljastus, tehnovõrgud jne) väljaehitajad ja väljaehitamise seosed krundi hoonestamise või ümberhoonestamisega.

4.11. Kooskõlastamise vajadus:

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt seisukohad või kooskõlastused:

- Keskkonnaametilt
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt
- Tehnovõrkude valdajalt
- Maa-ametilt

Lisada kooskõlastuste koondtabel, kuhu on märgitud kooskõlastav asutus, kooskõlastaja, kuupäev ja kooskõlastuse viseeringu asukoht.

Täiendavate kooskõlastuste vajaduse määrab Võru Maavanem detailplaneeringu „Planeerimisseaduse“ § 19 sätestatud järelevalve käigus.

## 5. Detailplaneeringu koosseis

Detailplaneeringu koosseisus esitada:

- Asukohaskeem M 1:10 000
- Olemasolev olukord M 1:500
- Planeeringu põhikaart M 1:500
- Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500
- Tehnovõrkude planeering M 1:500
- Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500
- Detailplaneeringu seletuskiri

Planeeringu põhikaart, maakasutus ja kitsendused ning tehnovõrgud võib planeeringu koosseisus esitada ka ühel M 1:500 joonisel, kui joonis on arusaadav ja loetav sellisel kujul.

Detailplaneeringu koosseis peab vastama „Planeerimisseaduses“ esitatud nõuetele. Detailplaneeringus tuleb planeerimispõhimõtted esitada graafilisel kujul selgeltloetavate tingmärkidega koos selgitava tekstilise osaga.

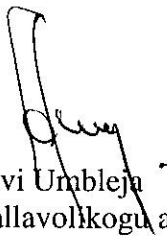
## 6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala ja naaberkinnisasjade omanikud, elanikud, ehitiste omanikud ja teised huvitatud isikud seaduses ettenähtud korras. Viia läbi vähemalt üks avalik arutelu planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks, et vältida võimalikke hilisemaid planeeringuvaidlusi.

Detailplaneeringu vastuvõtmise staadiumis viiakse läbi vähemalt üks planeeringut tutvustav avalik arutelu ja avalik väljapanek.

## 7. Vormistamine

- 7.1. Koostada detailplaneering digitaalsel topo-geodeetilisel alusplaanel M 1:500 ( või M1:1000 ) vastavalt käesoleva detailplaneeringu lähteülesandele, juhindudes Eesti Vabariigi õigusaktidest. Topo-geodeetiline alusplaan ei tohi olla vanem kui 2 aastat;
- 7.2. Detailplaneering tuleb esitada avalikuks väljapanekuks ning avalikuks aruteluks ühes eksemplaris koos originaaljoonistega ja detailplaneeringu lisamaterjalid eraldi köitena (kirjavahetus, kooskõlastused jms) ühes eksemplaris. Lisaks eraldi lehtedel põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (viimased võivad vajadusel olla ka ühel joonisel) ning planeeringu lahendust illustreeriv joonis;
- 7.3. Detailplaneering tuleb esitada kehtestamiseks kolmes eksemplaris paberkandjal ja ühes eksemplaris digitaalkujul (joonised peavad olema lisatud *pdf* ja *dwg* formaadis) ning detailplaneeringu lisamaterjalid (kirjavahetus, kooskõlastused jms) eraldi köitena paberkandjal kahes eksemplaris.



Arvi Umbleja  
Vallavolikogu aseesimees