



Põlva Vallavalitsus
info@polva.ee

Teie 28.04.2025 nr 7-1.2/25-26-2

Meie 06.05.2025 nr 6-3/24/14914-3

Põlva linna ettevõtlusalade detailplaneering

Edastasite 25.04.2025 kirjaga nr [7-1.2/25-26-2](#) Maa- ja Ruumiametile arvamuse andmiseks Põlva linna ettevõtlusalade detailplaneeringu (Kobras OÜ töö nr 2025-003). Detailplaneering algatati Põlva Vallavalitsuse 26.11.2024 korraldusega nr 2-3/390. Detailplaneeringu eesmärgiks on anda ehitusõigus kaasaegse ettevõtluskeskkonna edendamiseks sobivate hoonete püstitamiseks ja määrata võimalikud asukohad tehnovõrkudele ja -rajatistele. Planeeringuala hõlmab järgmiseid riigi omandis olevaid kinnisasju, mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet:

- Jaama tn 60 (tunnus 62101:001:0070), mis on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnisasi suurusega 5114 m². Kinnisasjale on planeeritud 3597 m² suurune hoonestusala ning suurim hoonete lubatud ehitisealune pind 2852 m². Lubatud on püstitada 5 hoonet.
- Jaama tn 81b (tunnus 62201:001:0378), mis on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnisasi suurusega 6494 m². Kinnisasjale on planeeritud 3871 m² suurune hoonestusala ning suurim hoonete lubatud ehitisealune pind 2598 m². Lubatud on püstitada 5 hoonet.
- Jaama tn 85 (tunnus 62201:001:0379), mis on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnisasi suurusega 5692 m². Kinnisasjale on planeeritud 4181 m² suurune hoonestusala ning suurim hoonete lubatud ehitisealune pind 3300 m². Lubatud on püstitada 5 hoonet.
- Jaama tn 91 (tunnus 62201:001:1112), mis on 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnisasi suurusega 4593 m². Kinnisasjale on planeeritud 2359 m² suurune hoonestusala sh 197 m² suurune hoonestusala pumpla kaitsevööndis, kuhu tohib püstitada vaid tootmishooneid. Planeeritud suurim hoonete lubatud ehitisealune pind on 1869 m². Lubatud on püstitada 5 hoonet.

Kõikide (loetletud) planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarve on äri- ja teenindusettevõtete maa (lubatud on kõik äri- ja teenindustegevusega seotud otstarbed: kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa, majutushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, turu maa, tankla ja teenindushoone maa); tootmishoone maa; hulgikaubanduse maa; laohoone maa ja logistikakeskuse maa. Jaama tn 81b ja Jaama tn 85 kinnisasjade puhul lisandub raudteemaa kasutus ning Jaama tn 85 kinnisasjal ka päästeteenistuse ja korrakaitse asutuse maa kasutus. Jaama tn 81b, Jaama tn 85 ja Jaama tn 91 kruntidel tuleb näha ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaamad on planeeritud olemasoleva tee äärde ning nende asukohta täpsustatakse projektiga.

Kehtiva üldplaneeringu järgi asuvad Jaama tn 60, Jaama tn 85 ja Jaama tn 91 katastriüksused segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte juhtotstarbega maa-alal. Segakasutusega äri- ja tootmisettevõtte maa-alale lubab üldplaneering kavandada äri- ja teenindusettevõtteid, büroosid, haljasalasid, laopindu, tanklaid, tootmisettevõtteid ja neid teenindavat maakasutust. Jaama tn 81b

maaüksus paikneb segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alal, kuhu üldplaneering lubab lisaks kavandada valitsus-, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuste, kirikute-, koguduste ja riigikaitse maa-ala ning neid teenindavat maakasutust ning elamuid ja neid teenindavat maakasutust. Tootmisettevõtted peavad olema olulise keskkonnamõjuta. Jaama tn 81b kinnisasjal kehtib Põlva Linnavolikogu 13.04.2005 otsusega kehtestatud Põlva linnas Jaama 81a ja Jaama 83 kruntide vahelise maa-ala detailplaneering, mis annab õiguse püstitada kinnisasjale neli lao- ja büroohoonet.

Põlva Vallavalitsus esitas 29.11.2024 Maa-ametile taotluse nr 7-3.6/24-188-1 Põlva maakonnas Põlva linnas asuvate Jaama tn 60, Jaama tn 81b, Jaama tn 85 ja Jaama tn 91 kinnisasjade otsustuskorras võõrandamiseks vallale riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 33 lõike 1 punkt 11 alusel ettevõtluskeskkonna arendamiseks. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 04.02.2025 vastuskirjas nr 13-6/119-2 on märgitud, et Põlva Vallavalitsuse taotlus on kooskõlas RVS-s sätestatud riigivara võõrandamise õiguslike alustega ja põhjendatud ning nõustatakse Jaama tn 60, Jaama tn 81b, Jaama tn 85 ja Jaama tn 91 kinnisasjade Põlva vallale võõrandamisega RVS § 33 lõike 1 punkti 11 ja § 34 lõike 1 punkti 2 alusel müügihinnaga 50% kinnisasja harilikust väärtusest.

Planeeringu seletuskirjas on Jaama tn 60, Jaama tn 81b ja Jaama tn 91 kinnisasjade sihtotstarbed valesti kirjeldatud. Lisaks on seletuskirjas valesti märgitud ka Jaama tn 91 kinnisasja pindala. Täiendavalt juhime tähelepanu, et Maa-amet on alates 1.01.2025 ümberkorraldatud Maa- ja Ruumiametiks, mistõttu ei ole enam korrektne viidata Maa-ametile. Palume parandada planeeringu seletuskirja.

Palume arvestada, et detailplaneeringu menetluse käigus ei otsustata maa omandikuuluvust ning lähtuvalt planeeringulahendusest võib riik maa võõrandada (enampakkumine või otsustuskorras) või seada hoonestusõiguse. Riigivara võõrandamine ja kasutusse andmine toimub RVS-i alusel riigivara valitseja nõusolekul. Lisaks selgitame, et riik ei hüvita planeeringu koostamiseks tehtud kulutusi.

Maa- ja Ruumiamet nõustub Põlva linna ettevõtlusalade detailplaneeringu (Kobras OÜ töö nr 2025-003) lahendusega tingimusel, et arvestatakse käesolevas kirjas tehtud märkustega. Palume teavitada Maa- ja Ruumiametit planeeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mai Lind

juhataja

Planeeringute kooskõlastamise ja maakasutuse osakond

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi maa- ja ruumipoliitika osakond

Kadri Tani

5697 1416 kadri.tani@maaruum.ee