



## PEIPSIÄÄRE VALLAVALITSUS KORRALDUS

Alatskivi

10. detsember 2024 nr 614

### **Kolkja alevikus Roheline tn 11 maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Peipsiääre Vallavalitsus algatas 13.11.2018 korraldusega nr 487 Kolkja alevikus asuva Roheline tn 11 (kü 58701:002:0038) maaüksuse detailplaneeringu ja jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Huvitatud isik esitas Peipsiääre vallavalitsusele 15.08.2018 avalduse detailplaneeringu algatamiseks Kolkja alevikus Roheline tn 11 kinnistul. Hetkel kehtiva Peipsiääre valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Roheline tn 11 kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 kohaselt ei kuulu antud tegevus olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Sama paragrahvi lõike 2 punkti 12 kohaselt peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas antud tegevusel on oluline keskkonnamõju. Eelhinnang on koostatud 19.10.2018.

Planeeringu koostaja on Terav Kera OÜ, töö nr DP-05-19.

Planeeringualaks on Roheline tn 11 katastriüksus (katastritunnus 58701:002:0038, pindala on 7963 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, kinnistu nr 2595704). Peipsiääre vallavolikogu 23. märtsi 2022 otsusega nr 10 „Peipsiääre valla üldplaneeringu kehtestamine“ kohaselt asub kinnistu tiheasustusosalal ning on määratud segaotstarbega maa-alaks. Segaotstarbega maa-ala maakasutuse juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe funktsiooniga või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, transpordi maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala ja/või sadama maa-ala. Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Konkreetse arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida vastava juhtotstarbega maa-ala maakasutus- ja ehitustingimusi.

Kavandatav tegevus on kooskõlas hetkel kehtiva Peipsiääre valla üldplaneeringuga.

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi Roheline tn 11 maaüksuse sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks 50% ja ärimaaks 50% ning krundile ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramine üksikelamu abihoonete, kämpingute ja saunamaja rajamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi (1:400 000) alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb Roheline tn 11 maaüksus kõrge või väga kõrge radooniriskiga alal.

Planeeringualale ulatub elektri õhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 meetri laiused mõttelised vertikaaltasandid. Planeeringuala jääb piirivööndi ja piiriveekogu (13305464) alale. Planeeringuala jääb Tartu

maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” määratletud väärtusliku kultuurmaastiku R2-Nina-Varnja-Kolkja alale.

Planeeringuala piirneb lääne- ja põhjasuunast Põllu tn L2 maaüksusega, idasuunast Roheline tänav maaüksusega, lõunasuunast Roheline tn 13 kinnistuga ja edelasuunast Põllu tn 11 maaüksusega. Planeeringualast põhja-, ida ja lõunasuunda jäävad valdavalt eluhoonetega elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Planeeringualast läänesuunda jäävad valdavalt hoonestamata suuremad maatulundusmaad. Riigimaantee nr 22242 Alatskivi- Varnja tee jääb planeeringuala idaküljest ca 140 m kaugusele.

Peipsiääre valla arengukava 2018-2030 on üheks eesmärgiks seadnud, et Peipsiääre vallas oleks mitmekülgne ettevõtlus. Eesmärgi täitmiseks on arengukava ette näinud meetmetena turismi ja ettevõtluse arendamise. Käesoleva planeeringuga nähakse ette kinnistule 50% ulatuses ärifunktsioon ning seeläbi luuakse võimalused arengukavas seatud eesmärkide täitmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse ja ehitusõiguse määramisel on lähtutud Peipsiääre valla kehtivast üldplaneeringust ja naaberalade situatsioonist. Planeeringus arvestatakse väljakujunenud ehitusjoonega ning arhitektuuritingimused määratakse kooskõlas kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonetega, et moodustada terviklikku linnaruumi. Tervikliku linnaruumi loomise kõrval aitab elamufunktsioonile lisaks ärifunktsiooni planeerimine elavdada piirkonnas turismi ning tõsta üldiselt piirkonna atraktiivsust. Eeltoodust lähtuvalt võib järeldada, et planeeringulahendus sobitud piirkonda.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve bürooga 12.10.2021 ja Elektrilevi OÜ 13.08.2021 nr 9158214792. Samuti on antud naaberkinnistu omanikele planeeringu osas võimalus arvamusi või ettepanekuid esitada. Planeeringulahendusele esitati ettepanekud hoonete mahu ja arvu osas, liikluskoormuse ja parkimise osas ning piirete ja hoonete vahelise kauguse osas.

Vastavalt esitatud märkustele on planeeringu põhijoonist täiendatud ühe hoone suurima lubatud ehitisealuse pindala osas. Nimetatud nõude lisamine välistab ühe kuni 1000 m<sup>2</sup> majutushoone rajamise Roheline tn 11 kinnistule. Samuti vaadati põhjalikult üle hoonete ehitisealune pind ja kõrgus, mille osas detailplaneeringut täiendati. Seletuskirja on lisatud märkustest tulenevalt „planeeringu kaalutlused ja põhjendused“ ning „planeeringulahendusega kaasnevad mõjud“ peatükid. Hoonestusalade ja sihtotstarbe kohaselt on planeering kooskõlas kehtiva Peipsiääre valla üldplaneeringuga.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, planeerimisseaduse § 134 ja § 135, Peipsiääre Vallavolikogu 23.03.2022 otsuse nr 10 Peipsiääre valla üldplaneeringu kehtestamine ning Peipsiääre Vallavolikogu 31.01.2024 määruse nr 2 „Ülesannete täitmise delegerimine“ alusel Peipsiääre Vallavalitsus annab

### **k o r r a l d u s e:**

1. Võtta vastu Kolkja alevikus asuva Roheline tn 11 maaüksuse detailplaneering.
2. Korraldada Kolkja alevikus asuva Roheline tn 11 maaüksuse detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Detailplaneeringu vastuvõtmine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Peipsiääre Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(allkirjastatud digitaalselt)

Piibe Koemets  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kai Pruuli  
vallasekretär