



# RÄPINA VALLAVOLIKOGU

## O T S U S

Räpina

17.09.2025 nr 1-3/27

Räpina linnas Võhandu tn 16 ja Võhandu tn 23  
katastriüksuse detailplaneeringu kehtestamine

### Asjaolud

Räpina Vallavolikogu 20.09.2023 otsusega nr 24 algatati Räpina linnas asuva Võhandu tn 16 ja Võhandu tn 23 katastriüksuse detailplaneeringu koostamine ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine. Planeeringuala hõlmab Võhandu tn 16 katastriüksust 70801:001:0968, sihtotstarve tootmismaa ja Võhandu tn 23 katastriüksust 70701:001:0321, sihtotstarve ärimaa ning Võhandu tn 16 ja Võhandu tn 23 katastriüksuste vahele jäävat asfaltkattega kahe-suunalist Võhandu tänavat (Võhandu tänav T2 katastriüksus 70701:001:0322 ja 831 m<sup>2</sup> suurune osa katastriüksusest 70501:005:0141). Kogu planeeringu ala suurus on ca 2,5 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on: hoonestusala ja ehitusõiguse määramine (Võhandu tn 16 katastriüksusele tootmis- ja laohoone ning Võhandu tn 23 katastriüksusele katlamaja), liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine, Võhandu jõe ehituskeeluvööndi vähendamine ning olemasoleva hoone (ehitisregistri kood 121356879) ehitustegevuse kooskõlla viimine looduskaitse seadusega.

Kuna planeeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks, on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

### Planeeringu lahendus

Detailplaneeringuga ei kavandata planeeringuala kruntideks jaotamist. Tulenevalt tootmismaterjali mahu suurenemisest kavandatakse planeeringuga tootmisprotsesside jätkusuutlikkuse eesmärgil Võhandu tn 16 kinnistule olemasolevate tootmisliinide kõrvale uue tootmis- ja laohoone ehitamist.

Arendaja soov on jätta ka võimalus kasutada tulevikus hoonet tootmise eesmärgil. DP seletuskirjas on toodud välja, et tootmisvõimsuse suurenedes tuleb anda uus hinnang kaasneva keskkonnamõju olulisuse kohta.

Kui tulevikus suureneb vabriku tootmisvõimsus, siis tuleb viia läbi uus hinnang kaasneva keskkonnamõju olulisuse kohta. See annab võimaluse hinnata, kas planeeritavat hoonet on võimalik kasutada üksnes laohoonena või keskkonnanõudeid järgides on võimalik seda tulevikus kasutada ka tootmishoonena.

Planeeringuga määratud hoonestusalal (Võhandu tn 16) uue tootmis- ja laohoone suurim lubatud ehitisalune pind hoone kohta on 2100 m<sup>2</sup>, kõrgus 11 m.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel planeeritav hoonestusala piir jääb minimaalselt 25 m kaugusele põhikaardile märgitud Võhandu jõe veepiirist.

Võhandu tn 23 kinnistule kavandatava puiduhakkel katalamaja rajamisel suurim lubatud ehitusalune pind on 850 m<sup>2</sup>, hoone suurim lubatud suhteline kõrgus 11 m, katlamaja korstna lubatud kõrgus 14 m. Müra normtasemete saavutamiseks on katlamaja korsten ja tehnoseadmed lubatud paigutada katlamaja lõunaossa.

Kavandatav tegevus lähtub ringmajanduse põhimõtetest, suurendades tootmisprotsessides taaskasutatavate jäätmete hulka ning jättes võimaluse tulevikus müüa katlamaja jääksoojust linna soojustrassi.

Hoonestusalade määramisel on arvestatud olemasoleva haljastusega, maapinna reljeefi, vajalike kujade, mürauringu tulemuste ning väljakujunenud ja planeeringuga ette nähtud tegevustega.

Planeeringuga antakse alale üldised arhitektuursed suunised, mida tuleb hoonete projekteerimisel jälgida, samuti tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Planeeringuga kavandatud teedevõrk ja parklad järgivad olemasolevat liikluskorraldust. Juurdepääs planeeringualale säilib olemasolevana avalikult kasutatavalt Võhandu tänavalt.

Detailplaneeringu planeerimisalase tegevuse korraldaja on Räpina Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostaja on Kobras OÜ (registrikood 10171636). Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Räpina Vallavolikogu.

### **Detailplaneeringu avalikustamine ja arvamused**

Räpina Vallavalitsuse 17.01.2024 korralduse nr 30 alusel toimus Võhandu tn 16 ja Võhandu tn 23 katastriüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek 19.02.2024 - 21.03.2024 Räpina valla Keskraamatukogus ja valla veebilehel. Avaliku väljapaneku ajal arvamusi ega ettepanekuid ei esitatud. 23.04.2024 toimus Räpina Vallavolikogu saalis Võhandu tn 16 ja Võhandu tn 23 detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav arutelu, millest võtsid osa vallavalitsuse ametnikud, planeeringu koostaja, planeeringu algatamise ettepaneku esitaja ja Räpina linna soojamajandusega tegeleva ettevõtte esindaja. Arutati võimalusi ja vajadust kavandatava katlamaja ühendamiseks linna soojatrassiga. Detailplaneeringu koostamisse kaasati tehnovõrkude valdajad (AS Revekor, AS Telia ja OÜ Elektrilevi, AS Gaasivõrk), naaberkinnisasjade omanikud ning Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet).

Detailplaneeringu kooskõlastas Maa-amet 03.06.2024, Terviseamet 12.06.2024, Päästeamet 29.01.2025. Keskkonnaamet teatas 25.06.2024, et annab seisukoha ehituskeelu vähendamisele siis, kui planeering on vastu võetud ning kohalik omavalitsus on Keskkonnaametile esitanud ehituskeeluvööndi vähendamiseks põhjendatud taotluse.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Räpina Vallavolikogu 19.02.2025 otsuse nr 1-3/3 alusel. Räpina Vallavalitsus korraldas detailplaneeringu avaliku väljapaneku 04.04.-07.05.2025 Räpina valla Keskraamatukogus ja Räpina valla veebilehel (Räpina Vallavalitsuse 26.02.2025 korraldus nr 2-3/123).

Koostöötegijaid ja kaasatud isikuid teavitati avalikust väljapanekust kirjaga, teade avaliku väljapaneku kohta avaldati valla veebilehel ning ajalehes Lõuna-Eesti Postimees.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku aja jooksul arvamusi ega ettepanekuid detailplaneeringu kohta ei esitatud. Tuginedes planeerimisseaduse § 88 lõikele 2 jäeti avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu korraldamata.

### **Ehituskeeluvööndi vähendamine**

Räpina Vallavalitsus esitas 10.03.2025 Keskkonnaametile taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks (EKV) Räpina linnas Võhandu tn 16 katastriüksusel (70801:001:0968) ja Räpina Vallavolikogu 19.02.2025 otsusega nr 1-3/3 vastuvõetud Võhandu tn 16 ja Võhandu tn 23 katastriüksuse detailplaneeringu.

Keskkonnaamet keeldus 03.06.2025 ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmisest:

"Lähtudes EKV vähendamise taotlusest ja LKS §-s 40 sätestatust ning järgnevates punktides esitatud asjaoludest ja põhjendustest, ei nõustu Keskkonnaamet EKV vähendamisega Võhandu tn 16 katastriüksusel vastuvõetud DP-ga kavandatud viisil ja ulatuses, kuna sellega kaasneb oluline täiendav negatiivne mõju kaldal asuvalle looduslikule kaldakooslusele ning see on vastuolus inimtegevuse mõju piiramisega ja kalda eripäraga. EKV kahandamine tuleb kõne alla, kui kavandatud ehitiste mahtu ja asukohta muudetakse viisil, mis võimaldab paigutada vajalikud kõvakattega teenindusteed nii, et selleks ei tule täiendavalt muuta veekogu kaldanõlva ja kogu ehitustegevus on võimalik paigutada juba täidetud pinnaga inimmõjulisele alale, et säiliks maksimaalselt veel loodusliku taimeestikuga kaldavöönd"

Tuginedes KeA otsuses toodule arutati 17.06.2025 planeeringu koostaja, korraldaja, arendaja ja KeA looduskasutuse osakonna ametnikega EKV vähendamise võimalikkuse otsustamiseks täiendavate mõõdistamiste teostamise ja ekspertarvamuse vajadust. Sellest lähtuvalt telliti kaldanõlva morfoloogia kirjeldamiseks ning sellest tulenevate ehitustingimuste määramiseks ekspertarvamus. Ekspertarvamuse andis 26.06.2025 ehitusinseneri PhD Mait Metsa (EKR tase 8) OÜ Geoengineering. Teostati kaldanõlva täiendav mõõdistus, mõõdistuse teostas 19.06.2025 OÜ Elker RMT. Vastavalt ekspertarvamusele ja teostusmõõdistusele täiendati planeeringulahendust, vähendati hoonestusala ulatust ning lisati geotehnilisest olukorrast tulenevad ehitustingimused.

Räpina Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile 10.07.2025 taotluse EKV vähendamiseks Räpina linnas Võhandu tn 16 katastriüksusel (katastritunnus 70801:001:0968) vastuvõetud detailplaneeringu „Räpina linnas Võhandu tn 16 ja Võhandu tn 23 katastriüksuse detailplaneering“ (04.07.2025 versioon) alusel. Keskkonnaamet 19.08.2025 annab nõusoleku EKV vähendamiseks Võhandu tn 16 katastriüksusel DP joonisel 4 (põhijoonis, 04.07.2025) näidatud kõvakattega sõidutee, päästeautode juurdepääsutee, olemasoleva hoone (ehitisregistri ehk EHR kood 121356879) ja planeeritud hoonestusala ulatuses uue tootmis- ja laohoone rajamiseks.

### **Detailplaneeringu heakskiitmine**

Planeerimisseaduse § 90 lõike 2 kohaselt esitas Räpina Vallavalitsus 25.08.2025 Maa- ja Ruumiametile "Räpina linnas Võhandu tn 16 ja Võhandu tn 23 katastriüksuse detailplaneeringu" heakskiidu saamiseks. Maa- ja Ruumiamet (MaRu) andis 04.09.2025 Räpina linnas Võhandu tn 16 ja Võhandu tn 23 detailplaneeringule heakskiidu.

MaRu kontrollib üldplaneeringut muutvale detailplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel detailplaneeringu vastavust õigusaktidele (PlanS § 138 lg 4). Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega. Planeeringu materjalidest nähtuvalt on kohalik omavalitsus detailplaneeringu lahendust kaalunud ning taganud avalike huvide ja väärtuste ning erahuvide tasakaalustatud arvestamise. MaRu asub seisukohale, et täidetud on PlanS §-s 126 nõutud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded. Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut (PlanS § 142 lg 1). Üldplaneeringu muutmise vajadust on põhjendatud seletuskirja peatükis 3.2 „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“. MaRu hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused põhjendatud ja selle koostamisel on järgitud PlanS-s sätestatud põhimõtteid ja nõudeid ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

### **Detailplaneeringu kehtestamine**

PlanS § 142 lõikest 6 tulenevalt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Alkranel OÜ koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu koostamise käigus ei tuvastatud olulise negatiivse mõjuga eelduseid ega keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust. Keskkonnaamet oli 04.09.2023 seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik. Käitise tootmisvõimsuse suurendamise korral tuleb anda uus hinnang kaasneva keskkonnamõju olulise kohta. Räpina Vallavolikogu 20.09.2023 otsusega nr 24 jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Võhandu tn 16 ja Võhandu tn 23 katastriüksused Räpina linnas asuvad Räpina Vallavolikogu 15.02.2023 otsusega nr 6 kehtestatud üldplaneeringuga määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-alal (tähis ÄT). Seega senine katastriüksuse sihtotstarve on kooskõlas üldplaneeringus toodud maakasutuse sihtotstarbega.

Üldplaneering seab eesmärgiks kahaneva ja vananeva rahvastiku tingimustes valla arengu suunamisel juba väljakujunenud elu- ja ettevõtluskeskkonna kvaliteedi tõstmist, sh keskustes teenuste ja töökohtade hea kättesaadavuse tagamist. Detailplaneeringu lahendus toetab üldplaneeringu eesmärgi ja on seatud tingimustega kooskõlas.

Planeeringu kehtestamisega kaasneb positiivne majanduslik- ja sotsiaalne mõju. Tootmis- ja laopindade lisandumine tootmisalale ning ettevõtte soojavarustuse parendamiseks puiduhakkel katlamaja rajamine annab kindluse, et kohalik ettevõtte jätkab tegevust piirkonnas, mitte ei vii tootmist mujale, see omakorda kindlustab töökohtade säilimise piirkonnas. Ettevõtte tegevuse laiendamine ja arendamine loob võimaluse ka elanike arvu suurenemiseks piirkonnas. Töökohtade säilimine piirkonnas aitab kaasa teenuste (lasteaed, kool, raamatukogu jne) säilimisele Räpina linnas ja lähiümbruses.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud looduskeskkonnale ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud looduskeskkond.

Ehitustegevus ei kahjusta Natura 2000 võrgustikku kuuluvat Räpina loodusala, loodusala kattuvat püsielupaika ning taotleval vähendamisalal registreeritud kaitsealuseid liike. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Vajadusel tuleb läbi viia uuringud võimalike keskkonna- ja muude asjakohaste ülenormatiivsete häiringute vältimiseks. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele tehnilistele projektidele. Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Eeltoodu ja planeerimisseaduse § 91 alusel

## **Räpina Vallavolikogu**

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

1. Kehtestada Räpina linnas Võhandu tn 16 ja Võhandu tn 23 katastriüksuse detailplaneering (Kobras OÜ töö nr 2023-296)
2. Räpina Vallavalitsuse majandusosakonnal:
  - 2.1. esitada kehtestatud planeering 14 päeva jooksul planeeringute andmekogusse;
  - 2.2. korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate avaldamine 30 päeva jooksul arvates detailplaneeringu kehtestamisest ajalehes Lõuna-Eesti Postimees ning esimesel võimalusel vallalehes Räpina Rahvaleht;
  - 2.3. korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate avaldamine 14 päeva jooksul arvates detailplaneeringu kehtestamisest Ametlikes Teadaannetes ja Räpina valla veebilehel;
  - 2.4. saata teade detailplaneeringu kehtestamise kohta maakatastri pidajale 14 päeva jooksul arvates detailplaneeringu kehtestamise päevast;
  - 2.5. korraldada detailplaneeringu kehtestamisest teatamine koostööd teinud ja kaasatud isikutele ja asutustele 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.

4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavastegemisest, esitades vaide Räpina Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Peeter Sibul  
Volikogu esimees