

MEEKSI VALLA KEHTIVA ÜLDPLANEERINGU ÜLEVAATAMINE

Mehikoorma

2017

Sisukord

Sissejuhatus.....	3
1. Kehtiva Meeksi valla üldplaneeringu ülevaatamine	4
1.1. Üldplaneeringu ülevaatamise kohustus ja eesmärk.....	4
1.2. Üldplaneeringukohase arengu tulemused.....	5
1.3. Planeeringu vastavus 1.07.2015 jõustunud seaduse eesmärgile	10
1.4. Planeeringu elluviimisel ilmnenu olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused.....	13
1.5. Planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus	13
1.6. Kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus	15
1.6.1. Ülevaade kehtivatest ja menetletavatest detailplaneeringutest	15
1.6.2. Üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud.....	15
1.7. Järeldused ja uue üldplaneeringu koostamise vajadus	15



Sissejuhatus

Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seadus (KOKS) § 6 lõikele 1 on omavalitsusüksuse ülesanne ja pädevus korraldada antud vallas või linnas ruumilist planeerimist, kui selline ülesanne ei ole seadusega antud kellegi teise täita.

Ruumilist planeerimist reguleerib ning planeerimise põhimõtted ning nõuded planeerimismenetlusele ja planeeringu elluviimisele sätestab planeerimisseadus (PlanS). Ruumiline planeerimine PlanS tähenduses on demokraatlik, ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestav, pikaajaline, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujundamine, mis soodustab keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

Käesolev dokument kajastab kehtiva Meeksi valla üldplaneeringu ülevaatamise tulemusi. Ülevaatamise nõue tuleneb ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusest (EhSRS), sisupunktid kehtivast PlanS-st.



1. Kehtiva Meeksi valla üldplaneeringu ülevaatamine

1.1. Üldplaneeringu ülevaatamise kohustus ja eesmärk

Vastavalt PlanS § 4 on planeerimisalase tegevuse korraldaja vallas või linnas kohaliku omavalitsuse üksus. Planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesanne on muuhulgas kehtestatud planeeringu ülevaatamine.

EhSRS § 5 sätestab, et kohalikel omavalitsustel tuleb enne 30.06.2015 kehtestatud üldplaneeringud üle vaadata hiljemalt 2018. aasta 1. jaanuariks¹. Ülevaatamise nõuded sätestab PlanS § 92 lõige 2. Edaspidi peab kohalik omavalitsus vastavalt PlanS § 92 oma üldplaneeringu üle vaatama iga viie aasta tagant.

Üldplaneeringu ülevaatamisega selgitatakse välja ja vaadatakse üle:

- 1) planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- 2) planeeringu vastavus käesoleva seaduse eesmärgile;
- 3) planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
- 4) planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus;
- 5) kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule, ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus;
- 6) muud planeeringu elluviimisega seotud olulised küsimused.

Üldplaneeringu ülevaatamise eesmärk on selgitada välja kehtiva üldplaneeringu aja- ja asjakohasus. Selleks analüüsitakse, kas üldplaneeringut on detailplaneeringutega oluliselt muudetud ning kas uue üldplaneeringu koostamine on vajalik.

Meeksi valla territooriumil on kehtestatud üks üldplaneering – Meeksi valla üldplaneering (*edaspidi üldplaneering*). Üldplaneering on kehtestatud Meeksi Vallavolikogu 3. juuni 2010 määrusega nr 11.

¹ Seadusmuudatuse eelnõus (seisuga mai 2017) on ettepanek ühinevate omavalitsuste puhul pikendada tähtaega 2018.a 1.juulini.



1.2. Üldplaneeringukohase arengu tulemused

Üldplaneeringu koostamine algatati Meeksi Vallavolikogu 22. novembri 2006 otsusega nr 32, sisulise tööga alustati koheselt pärast üldplaneeringu algatamist.

Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamise alused

Planeeringu koostamisel võeti arvesse riiklikud arengukavad ja planeeringud, Tartumaa maakonnaplaneering 1998, Tartumaa arengustrateegia, Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Olulise sisendi üldplaneeringusse andis **Meeksi valla arengukava** ja sektorarengukavadest „**Meeksi valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava aastateks 2008-2020**“².

Üldplaneeringu koostamise raames toimusid nõ ajurünnakud valla erinevates piirkondades valla elanike arvamuse ja ettepanekute väljaselgitamiseks. Toimusid kohtumised ettevõtjate ja koostööpartneritega. Koolilaste seas viidi läbi **joonistusvõistlus „Minu elu Meeksi vallas aastal 2015“**. Ajurünnakute, erinevate kohtumiste ja koostöö ning koolilaste seas läbi viidud joonistusvõistluse tulemusi kasutati sisendina planeeringulahenduse väljatöötamisel.

Üldplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesannete lahendamine vastavalt PlanS

Üldplaneering koostati 01.01.2003 jõustunud ja 30. juunini 2015 kehtinud PlanS alusel³. Kehtiv üldplaneering hõlmab kogu valla territooriumi.

Meeksi Vallavolikogu 3. juuni 2010 määrusega nr 11 kehtestatud üldplaneering on **omavalitsuse olulisemaid alusdokumente, mille sisuks on valla territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine maakasutuseks, ehitamiseks ja detailplaneeringute koostamiseks.**

Meeksi valla ruumilise planeerimise üldiseks eesmärgiks oli kujundada omavalitsuse ruumilise arengu põhimõtted, võttes aluseks olemasolevate ja perspektiivsete ressursside parim kasutusviis ning leida maa-aladele otstarbekaim ja jätkusuutlikum kasutusviis.

Üldplaneeringu koostamise ajal kehtinud PlanS kohaselt oli üldplaneeringu ülesandeks muuhulgas valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas **maakasutuse juhtotstarbe**, määramine. Kehtiv üldplaneering rõhutab, et „*Meeksi valla üldplaneeringu kõige olulisem eesmärk ja ruumilise arengu tingimus on tagada valla keskkonnaväärtuste hoidmine ja tasakaalustatud edasiarendamine ning keskkonnaväärtuste kasutamine valla arengu soodustamiseks neid väärtusi kahjustamata*“.

² Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava on kinnitatud vallavolikogu 26.03.2008 määrusega nr 4.

³ Alates 1. juulist 2015 hakkas kehtima uus PlanS.



Ruumilise arengu põhimõtted valla keskkonnaväärtustest lähtuvalt on üldplaneeringus sõnastatud järgmiselt:

- loodust hoidva ja inimsõbraliku elukeskkonna kujundamine;
- väljakujunenud asustuse arendamine ja osaline laiendamine;
- olemasolevate tootmisalade arendamine ja vajadusel laiendamine.
- elulaadi ja looduskeskkonna säilitamine;
- turismiteenuste ja puhkevõimaluste arendamine ja mitmekesistamine.
- puhkealade avaliku kasutamise tagamine;
- kvaliteetsete esmateenuste kättesaadavuse tagamine.

Ruumilise arengu põhimõtetes nähakse valda elupaigana kauni looduse keskel ning puhkepiirkonnana, sellest lähtuvalt on **üldplaneering keskendunud looduskauni elukeskkonna ja traditsioonilise elulaadi säilitamisele ning edasiarendamisele.**

Ruumilise arengu põhimõtteid järgides reserveeriti üldplaneeringuga maa-alad mingiks kindlaks otstarbeks (kasutusotstarve), määrati maa-alade kasutustingimuste põhimõtted, detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud. Samas toob seletuskiri välja, et *maakasutuse kasutusotstarvete määratlemine planeeringus on erineva üldistustasemega hajaasustusega aladel ja detailplaneeringu kohustusega kompaktse hoonestusega aladel. Arendustegevuse käigus tuleb oluliseks pidada teatud valikuvõimaluse säilitamist üksteisega sobivate kasutusotstarvete osas kohtades, kus täpne tulevikuvision puudub või on mõeldavad mitmed reserveeritavad funktsioonid.* Seega lähtutakse põhimõttest, et mõni väiksem erinevus reaalse elu ja perspektiivse maakasutusplaani vahel ei ole nii oluline.

Üldplaneeringu ja kehtiva arengukava omavaheline kooskõla

Meeksi Vallavolikogu kinnitas 31. jaanuari 2013 määrusega nr 1 **Meeksi valla arengukava aastateks 2013-2022**. KOKS § 37 sätestab arengukava koostamise põhimõtted, millele vastavalt arengukava peab arvestama üldplaneeringuga. Vastavalt PlanS § 10 lõikele 3 peab kohalikku huvi väljendav planeering lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega. Sama seaduse § 11 lõige 1 sätestab, et planeerimisalase tegevuse korraldaja peab planeerimisel arvesse võtma asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, riskianalüüse, kehtivaid planeeringuid, arengukavasid ning teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet.

Seega valla üldplaneering ja arengukava on omavahel seotud strateegilised arengudokumendid ja peavad olema kooskõlas.

Valla arengukava on Meeksi valla arengut suunav strateegiline dokument, üldplaneering annab arengukavas kajastatud valla tulevikuvisionile ruumilised mõtted. Arengukavas määratletakse omavalitsusüksuse pika- ja lühiajalise arengu eesmärgid ning eesmärkide saavutamiseks kavandatavad tegevused.



Arengukava toob välja, et Meeksi valla **arengueeldusteks** on ennekõike turismi arendamine piirkonna sissetulekute suurendamiseks (kultuuri-, ajaloo- ja loodusobjektide kordategemine ja eksponeerimine, turismialane koostöö naaberomavalitsustega, ühiste turismimarsruutide koostamine, aktiivne turismiturundus jm) ning kohaliku elukeskkonna säilitamine (looduse säilitamine ja turvalisuse tagamine). Lisaks on vajalik soodustada väikeettevõtluse arengut ning kohaliku kauba (kala, põllu- ja metsasaaduste, käsitöö jne) turustamist.

Meeksi valla tunnuslause/moto: Meeksi vald – palju vett ja metsa!

VISIOON

Meeksi vald aastal 2022 on meeldiv elupaik - inimkeskne, keskkonnasõbralik, heakorrastatud ja turvaline vald Lämmijärve kaldal.

Arengukava sõnastab Meeksi valla arengueesmärgid valdkondade lõikes ja toob kokkuvõtlikult esile valla arengu olulisemad arengueesmärgid: **kvaliteetse elukeskkonna säilitamine, kogukonna jätkusuutlikkuse tagamine ning mitmekülgse ettevõtluskeskkonna teke ja ettevõtluse soodustamine.**

Üldplaneering ja arengukava on kooskõlas. Nii arengukava kui üldplaneering seavad valla arengu kavandamise üldesmärgiks **luua loodust hoidev ja inimsõbralik elukeskkond ning mitmekesine ettevõtluskeskkond.** Üldplaneeringu koostamise käigus kujundatud ruumilise arengu üldpõhimõtted ning määratud maakasutus võimaldavad kvaliteetse elamukeskkonna loomist ning konkurentsivõimelise majanduse, ettevõtluskeskkonna ning turismisektori arendamist.

Üldplaneeringu ja Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ omavaheline kooskõla (vastavus)⁴

Maakonnaplaneering sõnastab maakonna ruumilise arengu visiooni järgmiselt: *Tartumaa kui Eesti teine tõmbekeskus ja tunnustatud ülikoolilinna lähitagamaa on väärt paik elamiseks ja eneseteostuseks. Tartu linn kui haridus-, teadus-, meditsiini-, kultuuri-, majandus- ja halduskeskus on kogu Lõuna-Eesti ruumilise arengu vedur ja arengute suunaja. Tartu linnapiirkond tasakaalustab Põhja-Eesti ja Harjumaa kasvu ning suurlinnastumist Tallinna pealinnaregioonis.*

⁴ Meeksi valla üldplaneeringu ülevaatamise ajal on Tartu maakonnaplaneering 2030+ läbinud avaliku väljapaneku (toimus 13.02.-16.03.2017). Maakonnaplaneering algatati Vabariigi Valitsuse 18.07.2013 korraldus nr 337.



Tartu maakonna ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused on välja töötatud tuginedes ühelt poolt üleriigilisele planeeringule „Eesti 2030+”, mis on maakonna tasandil ruumilise arengu planeerimisel peamiseks suunda andvaks alusdokumendiks, ning teistele riiklikele suunistele ja juhenditele. Teisalt on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste kujundamisel arvestatud kohaliku kontekstiga, lähtudes maakonna kohta koostatud ruumilise arengu analüüsi järeldustest (vt maakonnaplaneeringu ptk 2 ja 3).

Võttes aluseks maakonna ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused, on Meeksi valla kontekstis olulisemad teemavaldkonnad eelkõige:

- **keskuste võrgustiku planeerimine** - oluline on teenuste kättesaadavuse jätkuv tagamine keskustes. Senise teenuse osutuskoha koormuse (külastatavuse) olulisel langusel tuleb leida kohane alternatiivne teenuse kättesaadavuse tagamine;
- **asustuse suunamine/asustuse arengualade määramine** - asustuse arengut suunatakse nii, et inimeste elu-, töö- ja teenusekohad paigutuks elu- ja keskkonnakvaliteeti tõstvalt ning kujuneks otstarbekas ja mugav igapäevane liikumisareaal. Maakonnaplaneering näeb asustuse arendusaladeks ette olemasolevad tiheasumid koos nende võimaliku laienemisalaga.

Üldplaneeringu ja maakonnaplaneeringu omavahelist kooskõla (vastavust) hinnatakse eelkõige nimetatud teemadele keskendudes.

Keskused

Üldplaneering määratleb valla keskusena **Mehikoorma aleviku** - valla keskuse arendamisel vallas lähtutakse mitmekesise teenindusega piirkonna loomise põhimõttest. Valla keskus peab olema tagatud esmatasandi teenuste kättesaadavus.

Üldplaneering planeerib aleviku maakasutust eesmärgil tagada aleviku arenemine valla elanikkonna ja turistide teenindava keskusena, kus avalikud teenused on hästi kättesaadavad. Üldplaneering suunab keskuse arengut läbi mitmekesise maakasutuse kavandamise, määrates perspektiivsed segahoonestusalad elamu ja ettevõtluse arendamiseks ning puhke- ja virgestusalad väikeettevõtluse arendamiseks.

Maakonnaplaneering määratleb **Mehikoorma aleviku lähikeskuseks**, mille roll on oluline üksikute kodulähedaste teenuste pakkumisel (toidu- ja esmatarbekaupade kauplus, lasteaed, põhikool, noortekeskus või noortetuba, rahvamaja, raamatukogu, väli-sportiväljak, spordisaal).

Linnalise asustuse alad

Üldplaneering määrab tiheasustusalaks Mehikoorma aleviku ning Järvelja ja Meerapalu külad osaliselt. Need on alad, kus maakasutust iseloomustab mitmekesisus, kus ruumiline planeerimine järgib kompaktsel alale omaseid põhimõtteid – hooned rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Lisaks reserveeritakse erineva juhtotstarbega maad valla erinevates piirkondades, kus on eeldada (ja üldplaneering toetab) ka edaspidi intensiivsemat arengut (arenguperspektiivi), maakasutust ja arendamise soovi.



Maakonnaplaneering määrab tasakaalustatud ja kestliku asustuse planeerimise põhimõtted ja määratleb linnalise asustuse alad. Need alad on tiheasumi kriteeriumidele vastavad alevikud ja külade keskused, kus linnaline asustus tähendab tuginemist tänavavõrgul ja kruntidel ning üldkasutatavatel tehnovõrkudel põhinevale ruumikorraldusele. **Mehikoorma alevik on määratletud linnalise asustuse alaks, mis vastab tiheasumi kriteeriumile.**

Järvelja ja Meerapalu küla osad, mis üldplaneeringus on määratud tiheasustusalaks, ei ole maakonnaplaneeringus linnalise asustuse alad ja kuuluvad maalise piirkonna⁵ alla. Maakonnaplaneering ei sea otseseid takistusi olemasolevate tiheasustusalade jätkuvaks arendamiseks, kuid eelistab asustuse arengu eelistamist tiheasumite alal. Vastavalt maakonnaplaneeringus toodule vastavad maalise piirkonna definitsioonile järgmised asustusviisid:

- *traditsioonilised hajali üksikmajapidamised;*
- *kompaktsed ehituskruntidega alad (endised aianduskooperatiivid ja ühismajandite või nende allüksuste keskused);*
- *olemasolevatest tiheasumitest eraldi paiknevad linliku hoonestusviisiga uusasumid põllu- ja metsamaadel ja selliseks krunditud alad (valglinnastumise tulem).*

Üldplaneering ja maakonnaplaneering on põhimõtteliselt kooskõlas.

Kehtiv üldplaneering määrab konkreetseid arenguperspektiiviga piirkonnad üldplaneeringu koostamise perioodil kujundatud valla ruumilise arengu põhimõtetest ja vajadustest lähtuvalt. Arvestati piirkondade (alevik, külad) iseloomu (struktuuri), toimivat elu- ja ettevõtluskeskkonda ja arengusoove. Maakonnaplaneering üldisema tasandi planeeringuna lähtub asustuse suunamisel eesmärgist luua kompaktsed linnalised alad, kuhu ka edaspidi koonduvad töö- ning elukohad ning kus on tagatud linnaline elukvaliteet. Väiksemate kompaktse iseloomuga asumite kavandamisega maakonnaplaneering kui üldise tasandi planeering ei tegele, nende määratlemine ning arengu suunamine on üldplaneeringu, kui kohaliku tasandi strateegilise arengudokumendi, ülesanne. Vastavalt maakonnaplaneeringule võib maalises piirkonnas asuda kompaktse iseloomuga elamupiirkondi, kuid maakonnaplaneering ei toeta väiksemate külade (Järvelja ja Meerapalu küla) edasist arendamist tiheasumitena.

Üldplaneeringuga kavandatu realiseerumine

Üldplaneeringuga kavandatud arendusalade realiseerumine on olnud tagasihoidlik. 2011 aastal kehtestati üks detailplaneering, mille koostamise eesmärk oli eelkõige väikeettevõtluse arendamine ja elamute rajamine. Ala väljaarendamist ei ole senini toimunud, ehitusloa taotlusi ei ole esitatud.

⁵ Maaline piirkond on Tartu maakonnaplaneeringu mõistes kogu maa-ala väljaspool tiheasumeid ehk linnalise asustuse alasid.



Üldplaneeringuga kavandatud uute arendusalade (äri/tootmiskaade, puhke- ja virgestusala koos väikeettevõtlusega, puhke- ja virgestusala koos väikeettevõtlusega/elamumaaga jne) välja arendamist kehtestatud detailplaneeringule täiendavalt ei ole toimunud. Väljastatud on projekteerimistingimusi, eelkõige olemasolevate hoonete renoveerimiseks. Seega üldplaneeringuga kavandatud maa-alade potentsiaal on ära kasutamata.

Toimub sadama jätkuv arendamine.

Üldkasutatavate haljas- ja puhkealade osas toimub nende korrastamine, mis soodustab alade intensiivsemat kasutuselevõtmist.

Jalg- ja jalgrattateede välja ehitamist veel ei ole toimunud, kuid osaliselt on üldplaneeringuga kavandatud jalg- ja jalgrattateede (kergliiklustee) osas algatud projekti koostamine.

Suures osas on läbi viidud maade munitsipaliseerimine toetudes üldplaneeringule.

1.3. Planeeringu vastavus 1.07.2015 jõustunud seaduse eesmärgile

Kehtiv PlanS toob üldplaneeringu koostamise eesmärgina välja kogu valla või linna territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramise vajaduse ning sätestab üldplaneeringuga lahendatavad ülesanded (sh juhtotstarvete määramise) ja detailplaneeringu koostamise kohustuse.

Kehtiva seaduse eesmärk vastavalt PlanS § 1 lõikele 1 on luua ruumilise planeerimise (edaspidi *planeerimine*) kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut.

Nõuded planeeringu koostajale ja planeerimise põhimõtted

Kehtiv PlanS sätestab selgemad nõuded planeeringu koostajale varem kehtinud PlanS-ga võrreldes: *planeeringu koostab asjakohase eriala kõrgharidusega ja piisava töökogemusega või vastava kutsega isik (edaspidi planeerija), arvestades planeeringu liiki ja eesmärki*. Sellega tagatakse pädeva planeerija osalemine planeeringu koostamises, mis aitab omakorda jõuda parima tulemuseni.

Kehtiv PlanS toob selgemini välja ja sõnastab **planeerimise põhimõtted**, rõhutades varasemast enam elukeskkonna parendamise ning huvide tasakaalustamise ja lõimimise vajadust. Sellega rõhutab seadus olemasolevate ja kohapealsete väärtuste esiletoomise, väärtustamise ja arvestamise vajadust lahenduse väljatöötamisel ja lõpplahenduse kehtestamisel.

Üldplaneeringuga lahendatavad ülesanded

Kehtiv PlanS sätestab üldplaneeringuga lahendatavad ülesanded, lahendatavaid ülesandeid kehtivas PlanS-s varem kehtinud PlanS-ga võrreldes on oluliselt enam. Kuid oluline on, et PlanS § 75 lg 2 järgi lähtutakse üldplaneeringuga lahendatavate



ülesannete otsustamisel **kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist**. Sellega annab seadus võimaluse ja ühtlasi rõhutab asjaolu, et üldplaneering peab olema kohalikest vajadustest kantud ja omavalitsuse “nägu”, ehk lahendamist ei vaja kõik PlanS nimetatud ülesanded. Nii saab omavalitsus ise otsustada, milliseid ülesandeid ja millises täpsusastmes üldplaneeringuga lahendada.

Hetkel kehtiv PlanS annab kohalikule omavalitsusele vabamad käed üldplaneeringu ülesannete sisustamisel.

Detailplaneeringu koostamise kohustus

Üldplaneeringu koostamise ajal kehtinud PlanS kohaselt oli detailplaneeringu koostamine kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletatavatel kompaktsel asustusega territooriumi osadel:

- 1) uue hoone, välja arvatud üksikelamu kõrvalhoone, suvila kõrvalhoone, aiamaja kõrvalhoone või kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehoone, püstitamise korral ja on selle hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;
- 2) olemasoleva hoone, välja arvatud üksikelamu, suvila, aiamaja või nende kõrvalhooned, maapealse osa kubatuuri laiendamise korral üle 33 protsendi ja on selle hoone laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;
- 3) maa-ala kruntideks jaotamise korral.

Tulenevalt PlanS ning võttes arvesse muuhulgas rahvaarvu tihedust konkreetses kohas, võimalikke erinevaid huvisid ja sellega seotud võimalikku huvide konfliktide suuremat tõenäosust, määras üldplaneering detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks tiheasustusala piirides:

- *Mehikoorma aleviku;*
- *Meerapalu küla;*
- *Järvelja küla.*

Lisaks määrati detailplaneeringu koostamise kohustus:

Mehikoorma aleviku, Meerapalu ja Järvelja küla olemasoleval ja kavandata selgelt piiritletataval kompaktsel asustusega territooriumi osal miljööväärtsel aladel, riikliku kaitse alla võetud maa-aladel ning lisaks seaduses toodud juhtudele väljaspool kompaktsel asustusega territooriume: kinnistute jagamisel, kui selle käigus moodustatakse kolm või rohkem elamumaa krunti, ärimaa, tootmismaa, riigikaitsemaa või sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt.

Lisaks määrati detailplaneeringu koostamise kohustus:

- *ranna ja kalda piiranguvööndis.*

Uue PlanS jõustumisega muutus detailplaneeringu koostamise kohustuse ja juhtude regulatsioon. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.



Detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus **ehitusloakohustusliku**:

- 1) hoone püstitamiseks;
- 2) olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;
- 3) olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;
- 4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Alates 1. juulist 2015 jõustunud PlanS kohaselt lisandus detailplaneeringu koostamise kohustus **olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks**. PlanS eelnõu juurde koostatud seletuskiri annab viidatud sättele selgituse, et olulise avaliku huviga rajatis on ehtis, millest tulenev mõju ulatub mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas on suur avalik huvi või millest võib tõusetuda kõrgendatud oht. Samuti saab olulist avalikku huvi eeldada suure külastajate hulgaga ehitiste puhul. Avalikku huvi saab eeldada, kui tegu on näiteks kohaliku arengu seisukohast olulise rajatise, nagu laululava, spordistaadion vms rajatise. Seega annab PlanS eelnõu seletuskiri mitmeid aluseid, kuidas otsustada, kas rajatis on olulise avaliku huviga või mitte. Seadusandja ei ole olulise avaliku huviga rajatisele andnud legaaldefiniitsiooni, see on määratlemata õigusemõiste, mis tuleb kohalikul omavalitusel kui planeerimislase tegevuse korraldajal igakordselt sisustada. Oluline on vaadelda erinevaid aluseid koosmõjus ja kaaluda neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja eesmärkidele.

Kruntideks jagamine ei tähenda alates 1. juulist 2015 jõustunud PlanS kohaselt üheselt detailplaneeringu koostamise kohustust. Samas peaks kohaliku omavalitsuse üksus igakordselt kaaluma, kas katastriüksuse jagamisega võib kaasneda tulevikus ka ehitamise soov ehk detailplaneeringu koostamise kohustus. Katastriüksuse jagamine kui ka vajadusel detailplaneeringu koostamise nõudmine sõltub kohaliku omavalitsuse asjakohastest kaalutlustest.

Olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks detailplaneeringu koostamine, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga, on 1. juulist 2015 kehtiva PlanS kohaselt samuti lisandunud nõue. Kuni 30. juunini 2015 kehtinud PlanS kohaselt määrati olulise ruumilise mõjuga objekti asukoht üldplaneeringu või maakonnaplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise kohustus kehtivas üldplaneeringus 1.07.2015 jõustunud PlanS valguses on küll nõ üle reguleeritud, kuid vastuolu kehtiva PlanS puudub. Kuni 30.06.2015 kehtinud PlanS sätestas § 3 lõikes 2 detailplaneeringu kohustuse lisaks linnadele, alevitele ja alevikele ka külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletud kompaktsel asustusega territooriumi osadel. Nii ongi kehtiv üldplaneering detailplaneeringu kohustuse määratlenud läbi kompaktsel asustuse (kusjuures ka 1.07.2015 jõustunud PlanS (§125 lõige 2) annab üldplaneeringule õiguse määrata detailplaneeringu koostamise kohustusega alad või juhud lisaks seaduses sätestatule). Uue üldplaneeringu koostamisel tuleb detailplaneeringu koostamise kohustuse määramisel lähtuda eelkõige PlanS §125 lõikest 1. Samuti ei ole igakordselt põhjendatud detailplaneeringu koostamine ranna ja kalda piiranguvööndis.

1.4. Planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused

Planeeringu elluviimisega kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine toimus planeerimisseaduse kohaselt iseseisva protsessina planeeringu koostamise käigus.

Üldplaneering lähtub valla kehtivas arengukavas püstitatud visioonist, ülesannetest ja eesmärkidest. Nii arengukava kui planeering on koostatud kohalike inimeste osavõtul ja koostöös ning suunatud eelkõige nende sotsiaalsete ja majanduslike vajaduste rahuldamisele. Kuna asustust on suunatud ja maakasutust planeeritud viisil, mis tagab valla sotsiaalse ja majandusliku jätkusuutlikkuse ning olemasolevat väljakujunenud asustust arvestava kvaliteetse elu- ja ettevõtluskeskkonna, on planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud pigem positiivsed. Siiski ei ole üldplaneering suutnud arvestada elanikkonna vähenemisega, mistõttu üldplaneeringu lahendus ei pruugi olla enam asjakohane.

Üldplaneeringu elluviimisel ei ole kaasnenud olulisi negatiivseid mõjusid majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale üldplaneeringu kohasest lahendusest lähtudes.

Valla üldplaneeringu elluviimine on toimunud eelkõige projekteerimistingimuste andmise, üldkasutatavate haljasalade korrastamise, sadama jätkuva väljaarendamisena. Koostatud on üks üldplaneeringuga kooskõlas olev detailplaneering (kehtestatud 2011). Arendustegevus on olnud minimaalne. Senised üldplaneeringu kohased tegevused on positiivse mõjuga.

1.5. Planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus

Õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus

Üldplaneering (I köide, Seletuskiri) sätestatud valla ruumilise arengu põhimõtted ning maakasutus- ja ehitustingimused, tingimused ja nõuded detailplaneeringute koostamiseks. Seletuskiri sisaldab viidet õigusaktile, mis on käesolevaga kehtetu (ehitusseadus) ja konkreetseid väljavõtteid õigusaktist, mille sisu käesolevaga on muutunud (maaparandusseadus). Seega ei pruugi sisu poolest muudetud õigusaktile



toetuvad maakasutus- ja ehitustingimused ning maakasutuspiirangud olla käesolevaga asjakohased ja vastata käesoleva õigusakti sisule.

Lisaks sisaldab seletuskiri kaitstavate loodusobjektide loetelu, mille osas on käesolevaga kinnitatud muudatused (nt kolme kaitstava loodusobjekti baasil on moodustatud Peipsiveere looduskaitseala ja eraldiseisvalt Emajõe Suursoos sookaitseala enam ei eksisteeri).

Toodud asjaolud ei mõjuta otseselt üldplaneeringu elluviidavust ega selle põhilahendust, kuna üldplaneeringu elluviimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et kui üldplaneering ja õigusakt on vastuolus, tuleb lähtuda õigusaktist. Tegemist on ka üksikjuhtumiga, kus varasemast õigusaktist on üldplaneeringusse üle kantud konkreetsed sätted. Samuti kaitstavate loodusobjektide korral kehtivad kinnitatud kaitse-eeskirjad.

Üldplaneeringu II köide „Planeeringu juurde kuuluvad lisad (planeeringuala ülevaade, seadusjärgsed kitsendused, kooskõlastused, planeeringu koostamise protsess)“ sisaldab ulatuslikumalt viiteid ja väljavõtteid käesolevaga kehtetutest või muudetud õigusaktidest. Kuid kuna II köide ei ole kehtestatava planeeringu osa, ei ole selles kajastatud ülevaade õigusaktidest sedavõrd olulise tähendusega, pigem informatiivse iseloomuga. Siiski võivad väljavõtted vananenud õigusaktidest või viited kehtetutele tekitada segadust ja vääriti tõlgendamisi.

Planeeringutest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus

Tartu maakonnaplaneering 2030+

Maakonnaplaneeringu peamine eesmärk on sisendi andmine kohalikul tasandil ruumilise arengu kavandamisel, tuues samas tasakaalustatud arengu kontekstis välja olulised riikliku tasandi vajadused Tartu maakonnas. Maakonnaplaneering muudatusi Meeksi valla ruumikasutuses ei kavanda. Mehikoorma alevik on määratletud **lähikeskuseks**. Kompaktse asustuse arenguks sobiliku alana on ruumikasutusele iseloomulik maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teed- ja tehnovõrgud ning arvukate teenuste ja töökohtade olemasolu kohapeal. Maakonnaplaneering ja üldplaneering on põhimõttelises kooskõlas, kuid maakonnaplaneering ei toeta väiksemate külade arendamist tiheasumitena.

Üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud

Nii 30. juunini 2015 kehtinud (§ 24 lõige 5) kui alates 1. juulist 2015 kehtiv (§ 142 lõige 8) PlanS sisaldas nõuet kanda pärast üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu kehtestamist muudatused üldplaneeringusse.

Meeksi vallas üldplaneeringu lahendust muutvaid detailplaneeringuid kehtestatud ei ole.



1.6. Kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus

1.6.1. Ülevaade kehtivatest ja menetletavatest detailplaneeringutest

Meeksi valla üldplaneering on kehtestatud 2010. aastal. Üldplaneering on peamine maakasutust suunav dokument, mis on aluseks detailplaneeringute koostamisel.

Meeksi vallas kehtestati **Ojamaa, Ojaääre ja Ranniku maaüksuse ning lähiala detailplaneering** 2011. aastal (asukoht Meeksi küla). Detailplaneeringuga moodustati väikeelamumaa, ärimaa, üldmaa, transpordimaa, tootmishoone maa ja maatulundusmaa krundid. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas. Kuigi ehitustegevust alal ei ole toimunud ning kehtestamisest on möödunud enam kui 5 aastat, puudub vajadus tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Kehtiva üldplaneeringu ülevaatamise hetkel detailplaneeringuid menetlemisel ei ole.

1.6.2. Üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud

Üldplaneeringu lahendust muutvaid detailplaneeringuid kehtestatud ega menetlemisel ei ole.

1.7. Järeldused ja uue üldplaneeringu koostamise vajadus

Kuigi kehtiv üldplaneering on üldjoontes valla ruumilist arengut toetav ning arendustegevus vallas on olnud tagasihoidlik, on siiski vajalik uue üldplaneeringu koostamine, et:

- a. lahendada üldplaneeringu ülesanded lähtuvalt kogukonna ootustest, sotsiaal-majanduslikust hetkeolukorrast, rahvastiku prognoosist, kehtivatest õigusaktidest ning valla ruumilistest vajadustest;
- b. arvestada haldusreformi tulemusel tekkinud uue omavalitsusüksuse kui terviku ruumiliste eripärade ja vajadustega;
- c. vähendada detailplaneeringu koostamise kohustuse vajadust, kuna kehtiv üldplaneering seab detailplaneeringu koostamise kohustuse aladel ja juhtudel, kus seda kehtiv PlanS ette ei näe ja kus sisuline vajadus detailplaneeringut koostada puudub;
- d. läbi mõelda tiheasustusega alade määratlus, kuna kehtiv üldplaneering määrab tiheasustusega aladeks piirkonnad, mis seda sisuliselt ei ole. Sisuliselt hajaasustusena toimivate alade tiheasustusega aladeks määramine takistab EAS-i hajaasustuse programmi kaudu rahastuse taotlemist veevärgi ja kanalisatsiooni rajamiseks. Samas nendes piirkondades ei ole ka ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside välja ehitamine majanduslikult otstarbekas ja põhjendatud;
- e. määrata maakasutuse juhtotstarbed hetkeolukorrast, prognoosist ja vallas ruumilistest vajadustest lähtuvalt. Kehtiv üldplaneering määrab



perspektiivset maakasutust valdavalt segafunktsioonidega aladena. Tingimused alade välja arendamise ja edasise kasutamise osas on sätestatud aga pigem tagasihoidlikud, et tagada nt kooskõla elamu- ja äritegevuse koostoimimisel ja vältida võimalikke konflikte;

- f. täpsustada Mehikoorma aleviku liiklusskeem. Teede/tänavate kitsastest oludest tulenevalt on mõistlik osaliselt rakendada ühesuunalist liiklust;
- g. kaaluda ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusi ja võimalusi valla ruumilistest vajadustest ning ranna ja kalda kaitse eesmärgist tulenevalt;
- h. täpsustada jalg- ja jalgrattateede realistlik vajadus;
- i. leida võimalusi, kuidas üldplaneering toetaks kahanemise tingimustes piirkonna arengut;
- j. täpsustada ja ühtlustada mõisted tulenevalt muutunud õigusaktidest.

