

LISA
Karksi Vallavolikogu
17. aprill 2014. a
otsusele nr 54

KARKSI VALLA ÜLDPLANEERINGU VAATAMISE TULEMUSED

1. Sissejuhatus

Vastavalt planeerimisseaduse § 4 lõikele 2 on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevus. Kohaliku omavalitsuse kohustus on tagada maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu, uute planeeringute koostamisel avalike huvide tasakaalustatud arvestamine ning kehtestatud planeeringute jälgimine.

Selleks, et seda ülesannet täita, tuleb planeerimisseaduse § 29 lõike 3 kohaselt omavalitsusel kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste korralisi valimisi, st hiljemalt 20. aprilliks 2014. aastal, üle vaadata ja analüüsida kehtiv üldplaneering ning esitada ülevaatamise tulemused maavanemale.

Karksi valla üldplaneeringu ülevaatamisel on järgitud regionaalministri 11.11.2013 a kirja nr 13-4/119-1 ja Siseministeeriumi poolt koostatud juhendit „Nõuanded üldplaneeringute ülevaatamiseks (31.10.2013) ja Siseministeeriumi 07.03.2014 kirja nr 13-4/42-1. Üldplaneeringu juurde kuuluv kaardimaterjal on uuendatud Pärnu Instituut OÜ poolt (töövõtuleping nr 6.1-11/10).

Üldplaneeringu ülevaatamise põhiline eesmärk on:

- 1) planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- 2) uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus;
- 3) planeeringu elluviimisel ilmnunud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
- 4) muud planeeringu elluviimisega seotud küsimused.

2. Planeerimisalase olukorra kirjeldus

Karksi valla üldplaneering on kehtestatud vallavolikogu 21.06.2006 määrusega nr 17 ja ülevaadatud Karksi Vallavolikogu 17.03.2010 määrusega nr 8: <http://www.karksi.ee/?pg=55>

Karksi valla üldplaneering lähtub Viljandi maakonna teemaplaneeringutest „Asustus ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (2004) ja „Roheline võrgustik“ (2005). Üldplaneering on kooskõlas Karksi valla arengukavaga aastateks 2009-2018 ning arengukava arvestab ja toetab üldplaneeringuga kavandatud valla ruumilist arengut.

Üldplaneering on koostatud kogu valla haldusterritooriumi kohta. Eraldi on käsitletud tiheasustusaladena Karksi-Nuia linn ja Karksi ning Polli külad ning hajaasustusena ülejäänud valla territoorium.

Üldplaneeringuga on määratud valla ruumilise arengu põhimõtted, maa-alade kasutamise- ja ehitustingimused. Maakasutuse juhtotstarbena on reserveeritud enamasti Karksi-Nuia linna ümbruses ja kompaktse hoonestusega külade piirkondades.

Ehitus- ja planeerimisalane tegevus ei ole Karksi vallas olnud väga aktiivne ja kehtestatud detailplaneeringud hõlmavad suures osas ühte katastriüksust ning maa-ala kruntimist elamualadeks pole detailplaneeringutega taotletud.

Peale üldplaneeringu kehtestamist 2006. aastal on menetletud 5 detailplaneeringut, millega on muudetud valla üldplaneeringut, ülevaate nendest detailplaneeringutest annab tabel 1.

Detailplaneeringud, mis kehtestamise tulemusena on muutnud üldplaneeringu põhilahendust on kantud üldplaneeringu kaardile.

Tabel 1 Üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud

Jrk nr	Planeeringu nimetus	Kehtestamise aeg	Üldplaneeringu muutmine
1	Sambla kinnistu ehitustingimuste määramine Mäekülas	21.03.2007	Vähendati Mäeküla järve kaldaala ehituskeeluvööndit Sambla 2 talu õuealal
2	Heki kinnistu ehitusõiguse määramine Kõvakülas	21.05.2007.	Üldplaneeringu järgi oli tegemist reserveeritud elamualana, detailplaneeringuga muudeti tootmiskaaks
3	Metalli kinnistu ehitustingimuste määramine Kõvakülas	22.01.2008	Metalli kinnistu alal muudeti maa sihtotstarve tootmishoonete kaaks (üldplaneeringu järgi oli elamumaa)
4	Tartu mnt.12 ehitustingimuste määramine kauplusehoonele	18.06.2008	Detailplaneering teeb ettepaneku muuta üldplaneeringut: krundi maakasutuse sihtotstarve 99,1% ärikaaks ja 0,9% tootmishoonete kaaks (üldplaneeringu järgi 100% elamumaa)
5	Pärna kinnistul ehitusala määramine Karksi külas remonditöökojale	17.07.2013	Üldplaneeringu järgi oli reserveeritud elamuala, detailplaneeringuga muudeti ärikaaks

Aastatel 2007 ja 2008 oli ehitustegevus vallas intensiivsem, sooviti luua uusi tootmis- ja ärihooneid, mistõttu muudeti üldplaneeringus kavandatud elamumaa sihtotstarvet detailplaneeringuga tootmis- või ärikaaks 3 korral. Samal perioodil vähendati detailplaneeringuga järveäärset ehituskeeluvööndit ühe detailplaneeringuga.

Hetkel on märgata ehitustegevuse taashoogustumist, seda näitab ka eelmisel aastal Karksi külas kehtestatud detailplaneering, kus üldplaneeringuga reserveeritud elamumaa muudeti ärikaaks, Ettevõtjal on plaan ehitada tehnikat remonditöökoda.

Kõik üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud on lokaalse iseloomuga, mis täpsustavad üldplaneeringu põhilahendust.

Ülplaneeringut mittemuutvaid detailplaneeringuid on volikogu poolt kehtestatud kokku 15 (vt tabel 2).

Tabel 2 Üldplaneeringut mittemuutvad detailplaneeringud

Jrk nr	Planeeringu nimetus	Üldplaneeringukohase detailplaneeringu kehtestamise aeg
1	Eesti Vabadussõja mälestuse jäädvustamise ausamba asukoha, parkla, haljastuse ja liikluskorralduse põhimõtete määramine,	20.09.2006
2	Reediko Juhani kinnistu osa-ala hoonestustingimused Polli külas	15.11.2006
3	Karksi-Nuia keskuse kvartalite 1-8 ruumikasutus	21.02.2007
4	Kassepa 1 ehitus ja ehitustingimuste määramine	16.05.2007
5	Karksi-Nuias Hanskoka kinnistu jagamine elamumaa kruntideks, ehitusala ja ehitustingimuste määramine	16.05.2007
6	Puidukoja, Olmi ja Saekaatri tootmismaa kinnistute liitmine ja täiendava ehitusõiguse määramine Karksi külas	19.09.2007
7	OÜ Cerbos Remonditöökoda Polli külas, täiendav hoonestusala	17.10.2007
8	Karksi-Nuias Kalda tn 4a krundi jagamine kaheks krundiks (Kalda 4a ja 4b)	19.09.2007
9	Tartu mnt 28 korterelamu ehitusõiguse määramine	27.11.2007
10	Viljandi mnt 5a, 7, 7a ja Ettevõtluse 4 hoonestusala ja ehitustingimuste määramine	18.06.2008
11	Piibu kinnistu Ainja külas kinnistu jagamine, maa sihtotstarbe muutmine, hoonestustingimuste määramine, liikluskorralduse ning haljastuse ja heakorrapõhimõtete määramine	17.09.2008
12	Karksi-Nuias Kalda tn 8 kinnistu jagamine, elamukrundi Kalda 10 moodustamine ja ehitusõiguse määramine	27.08.2009
13	Karksi-Nuias, Rahumäe tn 3, eesmärgiga hoonestusala suurendamine ärihoone rajamiseks	16.01.2013
14	Karksi-Nuias, Viljandi mnt 3a ja Ettevõtluse tn 4, eesmärgiga kinnistute jagamine ja tehnosüsteemide asukoha määramine hilisema kinnistute liitmisega	20.02.2013

Kõik 14 detailplaneeringut on olnud ülplaneeringu kohased, kuid vajadus nende koostamiseks on tulenenud seadusest või üldplaneeringust.

Koostatud detailplaneeringute elluviimisega eeldatavalt olulist mõju keskkonnale ei kaasne ja keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole seni ühegi detailplaneeringu koostamisel alagatatud.

Algatatud, kuid seiskunud ja vallale menetlemiseks esitamata on kokku 14 detailplaneeringut (vt tabel 3). Nende planeeringute osas oleks otstarbekas pöörduda planeeringu alagataja poole. Enne detailplaneeringu menetluse lõpetamist tuleb siiski kaaluda, kas menetlust on võimalik mingitel tingimustel jätkata.

Samuti on 2 detailplaneeringut alagatatud kohaliku omavalituse enada poolt, ka nende edasise jätkamise võimalikkuse kohta tuleks vallal teha otsus, kusjuures kohaliku omavalitsuse algatusel detailplaneeringu koostamise menetluse lõpetamise otsus peab olema põhjalikult motiveeritud.

Üks detailplaneering on alagataja poolt peatatud (tabel 3 nr 15) ja ühte planeeringut (tabel 3 nr 16) hetkel koostatakse OÜ Hendrikson & Ko poolt. Tegemist on hoonestamata elamumaaga, kus määratakse ehitusala ja tehnosüsteemid.

Tabel 3 Detailplaneeringud, mis on alagatatud, menetlusprotsess pooleli

Jrk nr	Planeeringu eesmärk ja algataja	Algataja	Detailplaneeringu alagatmise aeg
1.	Kivi 11 Karksi külas töökoja kinnistu, täiendava hoonestusala ja ehitustingimuste määramine	OÜ Simatron Hooldus	15.06.2005
2.	Kiivita kinnistu Polli külas, lennuväljaku rajamiseks ja turismitalu väljaehitamiseks tingimuste määramine	Mulgimaa Elu Edendamise Keskus	15.06.2005
3.	Pärnu mnt 8a ja 8b Karksi-Nuias, kinnistu piiride korrigeerimine, hoonestusala ja ehitustingimuste määramine	Meinhard Kristov	15.06.2006
4.	Kallobi kinnistu Suuga külas, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, hoonestusala ja ehitustingimuste määramine	Urve Karu	21.06.2006
5.	Rahumäe tn 9 Karksi-Nuias, kinnistu jagamine, hoonestusala ja ehitustingimuste määramine	Karel Pilk	20.09.2008
6.	Metsanurga, Paluküla, Saba ja Veske kinnistud Tuhalaane külas, maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse, tehnosüsteemide ning rajatiste asukoha määramine	Rudo Puks	16.01.2007
7.	Järveveere kinnistu Ainja külas, hoonestusala ja ehitustingimuste määramine.	Janari Kiisler	19.06.2007
8.	Arukse kinnistu Univere külas, kinnistu jagamine, hoonestusala määramine	Kristjan Lomp	19.06.2007
9.	Kv nr 29 ja 30 Karksi-Nuias, sotsiaalmaa sihtotstarbe määramine puhkuse ja vaba aja veetmiseks ning tervisespordi- ja puhkerajatiste ehitamiseks, sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut	Vallavalitsus	23.04.2008
10.	Veetorni ja Koidu tänava vahelise maa-ala, hoonestusala ja ehitustingimuste määramine munitsipaali- ja sotsiaalelamufondi rajamiseks	Vallavalitsus	23.04.2008
11.	Rahumäe tn 13 Karksi-Nuias, kinnistu jagamine, hoonestusala ja ehitustingimuste määramine	Janek Ivanov	15.10.2008
12.	Karksi külas Rehe kinnistul, eesmärgiga ehitusala määramine ulukiliha töötlemise	Raimond Tammoja	21.03.2012

	tsehhi ehitamiseks		
13.	Tuhalaane külas Metsanurga, Paluküla, Sambla Veske kinnistutel, eesmärgiga ehitusala määramine, kinnistute jagamine ja tehnosüsteemide ning rajatiste asukoha määramine	Rudo Puks	18.04.2012
14	Karksi külas Parkla (Pargi 4) kinnistul maa sihtotstarbe muutmine, ehitusala ja tehnosüsteemide asukoha määramine	OÜ Autosalong	19.09.2012
15	Sudiste külas Vana-Virite ja Vana-Virite 1 kinnistutel, eesmärgiga vabaaja motokeskuse rajamine koos rada teenindavate ehitistega	OÜ V Kolonn	18.12.2013
16	Karksi-Nuias, Koidu tn 8 kinnistul, eesmärgiga ehitusõiguse ja ehitusala määramine koos tehnosüsteemide ning – rajatistega	Aivar Kink	16.01.2014

3. Kokkuvõte üldplaneeringu tulemustest

Karksi valla üldplaneering on dokument valla pikaajalise säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tagamiseks ning aluseks detailplaneeringute koostamisel ja ehitustegevuse plaanipärasel suunamisel. Üldplaneering järgib säästva arengu põhimõtteid ja valla üldplaneeringus kavandatud tegevused on positiivse mõjuga majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale.

Üldplaneering on kooskõlas Viljandi maakonna kehtivate teemaplaneeringutega, arengukavade ning õigusaktidega, samuti ka valla arengukavaga, mis toetab valla ruumilist planeerimist.

Üldplaneering on aluseks Karksi valla strateegiliste arengueesmärkide elluviimisel, planeerimis- ja ehitusalaste otsuste langetamisel, investeringute suunamisel ja keskkonnaväärtuste säilitamisel.

Karksi valla areng on toimunud üldplaneeringu kohaselt, mida näitab ka üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute väike arv. Peale Karksi valla üldplaneeringu ülevaatamist 2010. aastal; on detailplaneeringuga ühel korral muudetud üldplaneeringut - Karksi külas Pärna kinnistul (katastritunnus 60001:004:1042), kus üldplaneeringuga oli piirkonda reserveeritud elamumaa, detailplaneeringu järgselt määrati kinnistu sihtotstarbeks ärimaa.

Algatatud on 3 detailplaneeringut (Karksi külas Rehe kinnistul, algatatud 21.03.2012 Paluküla, Sambla Veske kinnistutel, algatatud 18.04.2012 ja Karksi külas Parkla kinnistul, algatatud 19.09.2012), millede koostamisele pole asutud, kuid mis on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Ühe algatatud detailplaneeringu menetlusprotsess (Mäeküla küla, Vana-Virite ja Vana-Virite 1, peatatud 20.03.2014) on peatatud algataja enda soovil. Hetkel on 1 detailplaneering koostamisel (Karksi-Nuia, Koidu tn 8, algatatud 16.02.2014) ning see on igati kooskõlas üldplaneeringuga.

Karksi valla üldplaneeringu kehtestamisest möödunud perioodi jooksul ei ole piirkonnas toimunud olulisi muutusi, mis oleks kaasa toonud uue olukorra, ootused, nõuded ja piirangud, mida on vajalik arvestada ruumilises planeerimises. Kehtiv üldplaneering ei sea takistusi valla arengukavaga ettenähtud tergevuste elluviimiseks ja kehtivad detailplaneeringud on ajakohased ning nende kehtetuks tunnistamine ei ole vajalik.

Tehnilise infrastruktuuri arendamine on toimunud valdavalt kooskõlas üldplaneeringuga. Kindlasti on oluliselt paranenud looduskeskkonna seisund seoses ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrkude ja rajatiste (reoveepuhastite) renoveerimisega 2013. aastal.

Üldplaneeringus reserveeritud elamualad ja tootmisalad on jäänud hoonestamata, sest huvi uute elamumaade vastu on olnud vähene, samuti pole toimunud tootmismaade märgatavat laiendamist.

Üldplaneeringu ülevaatamise tulemusena võib öelda, et valla ehituslik areng on toimunud siiani üldplaneeringu kohaselt ning takistusi üldplaneeringu edasiseks elluviimiseks ei ole. Arvestades sellega, et peale 2010. aasta üldplaneeringu ülevaatamist on seda muudetud ühe detailplaneeringuga on planeeringus kavandatud ajakohane ja valla ehituslik areng kulgenud plaanipäraselt.

Üldplaneeringu põhilahenduste muutmise või kehtetuks tunnistamise vajadust ei ole ilmnenud. Samuti puudub vajadus detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks. Algatatud, kuid lõpuni menetlemata detailplaneeringute osakaal on suhtelisest suur. Planeerimisseadus detailplaneeringu koostamisele tähtaega ei määra, küll aga peaks vallavalitsus algatajatega ühendust võtma ja välja selgitama, kas algatatud detailplaneeringut on võimalik koostama asuda või teha ettepanek detailplaneeringu lõpetamiseks.

Planeeringu edasine elluviimine sõltub Karksi valla ja erasektori majanduslikust võimekusest, sest see toimub eelkõige kinnisasjade omanike ja nende poolt volitatud isikute algatusel ja rahastamisel.

Karksi valla üldplaneeringus kehtestatud põhilahendused hetkel muutmist ei vaja ja vallas toimuvat arendus-, planeerimis- ning ehitusalast tegevust saab suunata vastavalt kehtivale üldplaneeringule.

Eeskirjades ja kaitsekorralduskavades ning Viljandi maakonna teemaplaneeringutes kehtestatud reeglite koosmõjul on tagatud piirkonna looduslike ja kultuuriliste väärtuste säilimine ning hea keskkonnaseisund. Samas on lubatud arendustegevus piirkonnale sobilikul moel, arvestades keskkonna taluvusest tulenevaid piiranguid.

Eeltoodud arvesse võttes on 8 aastat tagasi kehtestatud üldplaneering jätkuvalt ajakohane ning puudub vajadus alustada uue Karksi valla üldplaneeringu koostamist. Küll aga peab planeeringu elluviimisel arvestama muutunud keskkonda ja põhimõtet ning kui üldplaneering ja seadus või muu õigusakt (nt ala või objekti kaitse alla võtmise määrus) on omavahel vastuolus, tuleb lähtuda seadusest või kehtivatest õigusaktist.

Selguse huvides üldplaneeringu kasutamisel on otstarbekas planeeringus kaitsealade ja kaitsealuste objektidega jms seotud andmete ajakohastamine kaardil.

4. Ettepanekud planeerimisalase võimekuse parandamiseks ning ruumilise arengu edendamiseks

Planeeringu edukus sõltub eelnevast planeerimisest, selle elluviimisega kaasnevate võimalike mõjude analüüsi kvaliteedist, olemasolevatel registritel põhinevate ja uuringute käigus kogutavate andmete kasutamise oskusest. Saadud andmete analüüsi tulemit on omakorda võimalik kasutada Karksi valla arenguprotsesside analüüsimisel ja hindamisel ning arvestada detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel, keskkonnakaitseliste tegevuste kavandamisel ja korraldamisel.

Elanikkonna ootused elukeskkonna suhtes on muutunud. Autostumise kasvuga tekib vajadus liikluskorralduse, sh parkimiskohtade paremaks planeerimiseks, samaaegselt kasvab vajadus kergliiklusteede järele. Jalakäijate ja jalgratturite ohutu liikluse tagamiseks oleks vaja planeerida katkematu kergteede võrgustik, mis ühendab valla enimkasutatavaid piirkondi.

Planeeringuga püstitatud eesmärkide täitmine ei sõltu alati piirkonna inimeste või omavalitsuse tahtest ja tegevusest. Välised mõjurid võivad olla piirkonna arengut pärssivad (teenindusasutuste sulgemine) või siis stimuleerivad (nt otsus uue hooldekoduhoone ehitamise suhtes Karksi külas) ning võivad planeeringu eesmärkide täitmist mõjutada.

Uute detailplaneeringute koostamisel, vastuvõtmisel ja kehtestamisel tuleb kaaluda, kuidas kehtestatav detailplaneering soodustab kehtiva üldplaneeringuga kavandatud arenguid ja mõjusid. Planeeringuprotsessi ja kaalutusotsuste koostamise käigus tuleb analüüsida ja leida võimalusi majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonna negatiivsete mõjude leevendamiseks võimalike meetmete kasutuselevõtt.

Siiani on planeeringute avalike väljapanekute ajal inimeste huvi olnud tagasihoidlik. Edaspidi tuleks valla initsiatiivil planeerimisprotsessi kaasata rohkem planeeringust puudutatud isikuid. Karksi vallas puudub planeeringute töötlemiseks ja analüüside koostamiseks vastav tarkvara. Oleme kursis turul pakutavate tarkvaraprogrammidega, kuid valla senist ehitus- ja planeeringutegevust arvestades, pole majanduslikult otstarbekas seda soetada. Ehitusprojektide ja projekteerimistingimuste väljastamisega tegeleb ehitusinsener, kellel on kõrgem haridus TPI ehitusinseneri erialal. Planeeringutega tegeleb keskkonnaspetsialist, kellel on kõrgem haridus EPA agronoomia ja EMÜ loodusteaduse magistrikraad, linna-ja tööstusmaastike korralduse erialal.

Üldplaneeringu juurde kuuluvad kaardid on vald tellitud Pärnu Instituut OÜ.

Valla ruumilise arengu ja planeerimisalase tegevuse edukuse ning võimalike vigade vältimise tagab kehtiva seadusandluse järgimine ning kõigi huvitatud osapoolte, sealhulgas riigiasutuste võimalikult varane kaasamine planeeringuprotsessi ning avalikkuse aja- ja asjakohane teavitamine. Vajalik on eelarves leida vahendid planeeringute, keskkonna- ja ehitusalaste küsimustega tegelevate ametnike täiendkoolitusteks.



Siret Vene
Volikogu esimees