



ELVA VALLAVALITSUS  
KORRALDUS

Elva

25. september 2018 nr 2-3/1023

**Elva vallas Vellavere külas Raini kinnistu detailplaneeringu kehtestamine**

*Asjaolud ja menetluse käik*

Konguta Vallavalitsuse 26.04.2017 korraldusega nr 62 algatati Vellavere külas Raini kinnistu detailplaneeringu (edaspidi planeering) koostamine, kinnitati lähteseisukohad ja otsustati mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Planeeringu koostamist taotlesid Raini kinnistu omanikud Ave Zäuram ja Gabriel Leppik (edaspidi huvitatud isikud). Huvitatud isikud taotlesid Raini kinnistule ehitusõigust ühe elamu ja ühe kõrvalhoone püstitamiseks.

Haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja finantseerimiseks sõlmiti huvitatud isikutega 30.04.2017.

Planeeringuala suurusega 1 ha asub Vellavere külas ja hõlmab Raini kinnistut (33101:003:0155). Konguta valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Planeeringuala piirneb lõunast Vapramäe-Vellavere kõrvalmaanteega 22153, naabrusesse jääb arheoloogiamälestis kalmistu „Kalmakmägi“, mille kaitsevöönd ei ulatu planeeringualale. Raini kinnistul asuvad tootmishoone varemed.

Elva Vallavalitsuse 07.08.2018 korraldusega nr 909 võeti planeering vastu ja määrati selle avaliku väljapaneku kestuseks 27.08.2018 kuni 10.09.2018. Planeering avaliku väljapaneku kestel ei esitatud planeeringu kohta kirjalikke arvamusi, mistõttu planeeringu avalikku arutelu ei korraldatud.

Detailplaneeringu menetlusetappidest on teavitatud naaberkinnistute omanikke ja avalikkust, detailplaneering on koostatud koostöös määratud isikutega ja kooskõlastatud järgmiste asutustega:

- Maanteeametiga 15.02.2018 nr 15-2/18/5394-2;
- Lõuna-Eesti Päästkeskusega 08.12.2017;
- Muinsuskaitseametiga 12.03.2018 nr 5.1-17.5/26-3.

*Planeeringulahendus*

Raini krundile planeeritav ehitusõigus:

krundi kasutamise sihtotstarve – 100% elamumaa;

suurim lubatud ehitisealune pind – 364 m<sup>2</sup>;

hoonete suurim lubatud kõrgus – põhihoonel 9 m, abihoonel 7 m;

suurim lubatud hoonete arv krundil – 2;

tulepüsivus – TP3.

Liiklus- ja parkimiskorraldus: Juurdepääs Raini krundile on planeeritud Vapramäe-Vellavere kõrvalmaanteelt 22153. Krundile viiv sissesõidutee tagab ligipääsu ka lääne suunas paiknevale krundile „Kalmakmägi“. Planeeringuga kavandatud mahasõidu rajamiseks tuleb huvitatud isikul taotleda Maanteeametilt nõuded mahasõidu ehitamiseks ning koostada teeprojekt. Riigitee alusele maale rajatav

mahasõit (ristumiskoht) jääb riigitee koosseisu ning riigitee omaniku omandisse. Parkimine lahendatakse krundisiseseelt.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted: Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada. Kruntide piirid võivad olla kuni 1,5 m kõrgused, rajada ei ole lubatud avausteta müüre ja plekkaeda. Tagatud peab olema hea nähtavus maanteel. Vertikaalpaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele ja maantee suunas.

Tehnovõrkude lahendus: Veevarustus on ettenähtud lokaalselt, planeeritava salvkaevu asukoht selgitatakse edasise projekteerimise käigus. Planeeringuala asub väljaspool reoveekogumisala. Reovee puhastamiseks rajatakse reovee omapuhasti. Lähim tuletõrje veevõtukoht on Külajärv, mis asub ca 500 m kaugusel. Krundil on olemas elektriliitumine. Soojavarustus lahendatakse lokaalsena. Sidevarustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeringulahenduse on koostanud Ruumi Grupp OÜ, töö nr DP-21/02-2017 „Vellavere külas asuva Raini kinnistu detailplaneering“. Planeeringu eesmärgid ja lahendus on täpsemalt toodud planeeringu seletuskirjas ja joonistel, mis on käesoleva otsuse lahutamatud lisad.

#### *Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja kõrvaltingimus*

Pärast planeeringu kehtestamist teostatavate tegevuste järjekord:

1. koostatakse planeeringuga ettenähtud riigiteelt mahasõidu (ristumiskoha) projekt, taotletakse ehitusluba, teostatakse mahasõidu ehitustööd, taotletakse tee (ristumiskoha) ehitustöö vastuvõtmine (vastuvõtuakt), likvideeritakse või kärbitakse objektid (haljastus), mis piiravad riigitee nähtavust;
2. koostatakse hoone(te) ja tehnovõrkude projektid ning taotletakse ehitusluba;
3. seatakse isiklik kasutusõigus või sundvaldus tehnovõrgu või –rajatise talumiseks;
4. teostatakse hoonete ja rajatiste ehitustööd;
5. taotletakse hoonete ja rajatiste kasutusload.

Planeeringuga ettenähtud Vapramäe-Vellavere kõrvalmaanteelt 22153 mahasõidu ehitavad oma kulul välja planeeringust huvitatud isikud (või kinnistu igakordsed omanikud). Planeeringualale ei väljastata enne mahasõidu väljaehitamist hoonete püstitamiseks ehituslube.

#### *Kaalutlus*

Konguta Vallavolikogu 16.03.2009 määrusega nr 93 on kehtestatud Konguta valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering), millega on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks Vellavere küla üldplaneeringu põhikaardil näidatud alal. Nimetatud ala hõlmab ka Raini kinnistut, seetõttu on ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine. Üldplaneeringuga on kõrvalmaantee 22153 äärse piirkonna maakasutuse valdavaks põhisuunaks määratud tootmismaa. Antud juhtotstarve määrati eesmärgiga ära kasutada olemasolevad tootmishooned ja nende juurde viivad teed ning tehnovõrgud. Üldplaneeringu kehtestamise järgselt ei ole Raini kinnistul asuv tootmishoone sihtotstarbelist kasutust leidnud ja on lagunened. Huvitatud isikud ei soovi kinnistut kasutusele võtta tootmismaana, vaid rajada kinnistule kodu. Seetõttu on vajalik muuta Raini kinnistu osas tootmismaa juhtotstarve elamumaaks. Kuna tegemist ei ole üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, ei sisalda detailplaneering üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut.

Juhtotstarbe osaline muutmine on põhjendatud järgmiselt:

- planeeringuala kontaktvööndis asuvad kinnistud on elamumaa sihtotstarbega ning hoonestatud üksikelanutega, mistõttu sobitub antud planeeringulahendus olemasolevasse olukorda;
- tootmismaa juhtotstarve määrati 2009. aastal valdavalt seniste tootmishoonete ja põllumajandushoonete ümbrusesse, eesmärgiga kasutada ära kasutuskõlblikud ehitused. Senini ei ole alal olnud vajadust tootmise arendamiseks, käesolevaks ajaks on tootmishoonest järel vare;
- planeeringuala asub Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu järgi Elva ümbruse väärtuslikul maastikul ning planeeringuala kõrval asub arheoloogiamälestis kalmistu

„Kalmakmägi“, seetõttu tuleb maastikuliste väärtuste säilimiseks eelistada tootmistegevusele elamuehitust.

Lähtudes eeltoodud kaalutlusest on Konguta valla üldplaneeringus määratletud juhtotstarbe osaline muutmine ja detailplaneeringu kehtestamine põhjendatud.

Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14<sup>1</sup> lõike 4<sup>1</sup> alusel ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kehtivad kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil, kus need valdade ja linnade ühinemiseni kehtisid.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3, planeerimisseaduse § 139 ning Konguta valla üldplaneeringu alusel Elva Vallavalitsus

k o r r a l d a b:

1. Kehtestada Elva vallas, Vellavere külas Raini kinnistu detailplaneering, vastavalt Ruumi Grupp OÜ poolt koostatud tööle nr DP-21/02-2017 “Vellavere külas asuva Raini kinnistu detailplaneering”.  
Lisad:
  - 1) planeeringu seletuskiri;
  - 2) planeeringu situatsiooniskeem;
  - 3) planeeringu olemasoleva olukorra joonis;
  - 4) planeeringu põhijoonis;
  - 5) planeeringu illustratsioon.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtus 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Toomas Järveoja  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Salle Ritso  
vallasekretär