



ELVA VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Elva

3. märts 2020 nr 2-3/172

Elva linnas Järve tn 9 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Asjaolud ja menetluse käik

Elva Vallavalitsuse 25.06.2019 korraldusega nr 2-3/530 algatati Elva linnas Järve tn 9 kinnistu detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringu algatamist taotles Järve tn 9 kinnistu omanik OÜ Robin Wood Trading (edaspidi Huvitatud isik) sooviga jagada nimetatud kinnistu elamukruntideks ning saada loodavatele kruntidele ehitusõigus ridaelamute ja juurdepääsutee ehitamiseks.

21.06.2019 sõlmiti leping nr 13-16/45 Järve tn 9 kinnistu detailplaneeringu koostamise üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks Huvitatud isikule.

Detailplaneering kooskõlastati Keskkonnaameti poolt 25.11.2019 ja Päästeameti poolt 05.12.2019. Detailplaneeringu tehnilised tingimused väljastati ning detailplaneering kooskõlastati Elektrilevi OÜ poolt 01.10.2019, AS Emajõe Veevõrk poolt 08.10.2019 ning Telia Eesti AS poolt 25.09.2019.

Elva Vallavalitsuse 17.12.2019 korraldusega nr 2-3/862 võeti detailplaneering vastu ning määrati avaliku väljapaneku ajaks 06.01.2020 kuni 20.01.2020. Avaliku väljapaneku ajal esitas Järve tn 5a kinnistu kaasomanik (edaspidi Kaasomanik) detailplaneeringu kohta kirjaliku arvamuse. Kaasomanik andis teada, et Järve tn 5a kinnistul asuv elamu on kasutusel paarismajana ning alates elamu uuema osa valmimisest (1995), on selle hooneosa juurde sõitmiseks kasutatud teed, mis kulgeb läbi Järve tn 9 kinnistu. Kaasomaniku hinnangul puudub uuema majaosa kasutajal võimalus ilma Järve tn 9 kinnistut kasutamata autoga juurdepääsuks oma majaosa juurde. Takistuseks on Järve tn 5a kinnistu väiksus, hoonete rohkus ja lähedus ning kõrguste vahe. Kaasomanik palus muuta detailplaneeringu lahendust, et tagada jätkuv võimalus Järve tn 5a kinnistule ligipääsu tagamiseks läbi Järve tn 9 kinnistu.

14.02.2020 toimus vallavalitsuses kohtumine, milles osalesid Huvitatud isik, Järve tn 5a kinnistu kaasomanikud ning detailplaneeringu koostaja. Arutelu tulemusena lepiti kokku, et:

- Huvitatud isik võimaldab Järve tn 5a kinnistule juurdepääsu läbi Järve tn 9 kinnistu. Juurdepääs võimaldatakse läbi kavandatud elamukruntide nr 3 ja 5;
- Huvitatud isik ja Järve tn 5a kaasomanikud lepivad omavahel kokku juurdepääsu rajamise, tee hilisema hoolduse ning muudes olulistest tingimustes. Kokkulepped sõlmitakse notariaalse servituudi lepinguga;
- esitatud arvamusega arvestatakse ning detailplaneeringu põhijoonisel näidatakse kavandatava juurdepääsutee asukoht, detailplaneeringu seletuskirjas märgitakse teeservituudi seadmise vajadus ning servituudiala näidatakse detailplaneeringu joonisel 5.

18.02.2020 sõlmiti Elva valla ja Huvitatud isiku vahel notariaalselt tõestatud hoidumisservituudi ja hüpoteegi seadmise leping.

Olemasolev olukord ja detailplaneeringu lahendus

Detailplaneeringu ala asub Elva linnas Verevi asumis ja hõlmab:

- Järve tn 9 kinnistut, katastritunnus 17001:005:0049, pindala 11114 m², sihtotstarve 100% elamumaa;
- Järve tänav T2 kinnistut osalisel detailplaneeringu joonistel näidatud ulatuses, katastritunnus 17001:005:0062, sihtotstarve 100% transpordimaa.

Detailplaneeringu ala jagatakse seitsmeks (7) krundiks:

krunt nr 1-5 – ridaelamu maa;

krunt nr 6 – üksik-, kaksik- või ridaelamu maa;

krunt nr 7 – tee ja tänava maa.

Kavandatud kruntideks jaotamine, pindalad ja sihtotstarbed on toodud detailplaneeringu seletuskirja tabelis 2 ja põhijoonisel nr 4.

Kruntide ehitusõigus on seatud hoonestatavatele kruntidele nr 1-6. Kruntide ehitusõigus on toodud detailplaneeringu põhijoonisel nr 4. Detailplaneeringuga on näidatud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonete suurus ja paiknemine ehitusalas (kruntide nr 4-6 puhul ka arv) täpsustatakse projekteerimise etapis. Hoonestusalade kavandamisel Järve tänava äärsetel kruntidel (nr 1-2) on arvestatud piirkonnas väljakujunenud ehitusjoonega, millest ettepoole ei tohi hoone põhimaht ulatuda. Detailplaneeringuga kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, kuid hoone rajamise ulatuse sätestab hoonestusala piir, millest võib üle ulatuda trepp, trepi varikatus, rõdu, lodža või katuseräästas. Samas ei kohustata ehitama tänavapoolsele hoonestusala piirile. Planeeritud ehitiste arhitektuurilised tingimused on kajastatud põhijoonisel nr 4.

Planeeritud elamumaa kinnistute teenindamiseks on ette nähtud tee ja tänava maa krunt (krunt nr 7). Planeeritud tänavakoridori lõikes on kavandatud avalikuks kasutamiseks ette nähtud 5,5 m laiune tolmuva kattedega sõidutee, mille kahele küljele nähakse ette 1,5 m laiused haljasribad. Põhijoonisel on näidatud kavandatud kruntide juurdepääsude orienteeruva asukohad, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Iga elamu juurde on ette nähtud kuni 4 m laiune juurdepääsutee (v.a krundil nr 4). Parkimine on lahendatud elamukruntidel, parkimisvajadus on esitatud seletuskirja tabelis 3.

Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel nr 5, asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrkude ja -rajatiste tehnilised tingimused on toodud seletuskirja punktis 4.7.

Detailplaneeringu lahenduse on koostanud Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr DP-23-19 „Elva linn, Järve tn 9 kinnistu detailplaneering“. Detailplaneeringu eesmärgid ja lahendus on täpsemalt toodud detailplaneeringu seletuskirjas ja joonistel, mis on käesoleva otsuse lahutamatud lisad.

Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused

Elva Vallavalitsuse ja Huvitatud isiku vahel 21.06.2019 sõlmitud lepinguga nr 13-16/45 lepiti kokku detailplaneeringu elluviimiseks vajaliku tegevused:

- Huvitatud isik ehitab oma kulul välja detailplaneeringuga ette nähtud toimiva ja otstarbekohaselt kasutatava avalikuks kasutamiseks ette nähtud sõidutee (koos sõidutee koosseisu kuuluvate rajatistega), sõiduteel asuva välisvalgustuse ning tehnilise infrastruktuuri (elektri- ja sidevarustus, ühisveevärk ja -kanalisatsioon);
- Huvitatud isik seab Elva valla kasuks rahaliselt hinnatavate kohustuste täitmise tagamiseks hüpoteegi;
- pärast tee ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamist ja vastavate kasutuslubade väljastamist võõrandab Huvitatud isik Elva vallale kolme kuu jooksul tasuta detailplaneeringus ettenähtud avalikuks kasutamiseks ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega kinnistu;
- Huvitatud isik seab Elva valla kasuks hoidumisservituudi, mille sisuks on Järve tn 9 kinnistu omaniku kohustus mitte alustada või lubada detailplaneeringuga kavandatavatel elamukruntidel

hoonete ehitamist seni, kuni vastavate elamukruntideni on rajatud kruntidele vajalik tehniline infrastruktuur ning rajatistele on väljastatud kasutusload.

18.02.2020 Elva valla ja Huvitatud isiku vahel sõlmitud hoidumisservituudi ja hüpoteegi seadmise lepinguga koormati Järve tn 9 kinnistu (registriosa number 2725604) hoidumisservituudiga ning hüpoteegiga Elva valla kasuks.

Kaalutus

Detailplaneeringu alal kehtib Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 1-3/18 kehtestatud Elva linna üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringuga on määratud Verevi asumis asuva Järve tn 9 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamute maa-ala (EV). Antud juhtotstarbega maa-alale võib kavandada üksikelamuid, kaksikelamuid, ridaelamuid ja elamute vahelist väliruumi. Detailplaneering on vastavuses üldplaneeringu juhtotstarbe ja eesmärkidega.

Detailplaneeringu ala asub Elva-Peedu metsapargi territooriumil. Üldplaneeringuga on tehtud ettepanek Elva-Peedu metsapargi piiride korrigeerimiseks vastavalt üldplaneeringu joonisele 2 „Puhkealad ja rohevõrgustik“ ning detailplaneeringu ala on ettepaneku kohaselt Elva-Peedu metsapargi territooriumilt välja arvatud. Ala kaitse alt välja arvamise otsustamiseni on ala valitsejaks Keskkonnaamet, valitseja on andnud nõusoleku detailplaneeringu kehtestamiseks.

Detailplaneering viib ellu Elva linna üldplaneeringus seatud eesmärged, vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning on valmis kehtestamiseks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3, planeerimisseaduse § 139 lg 1, Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsuse nr 18 „Elva linna üldplaneeringu kehtestamine“ alusel Elva Vallavalitsus

k o r r a l d a b:

1. Kehtestada Elva linnas Järve tn 9 kinnistu detailplaneering.
Lisa: Tartu Arhitektuuribüroo OÜ töö nr DP-23-19 „Elva linn, Järve tn 9 kinnistu detailplaneering“.
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