

Detailplaneeringu korduv avalik arutelu

Objekt: Elva Supelranna 17 ja Supelranna 19//21//23 kruntide ning Supelranna tänava maa-ala detailplaneering (nn Tervisekeskuse detailplaneering)

Kuupäev ja kellaaeg: 01.08.2019 kell 18.00

Asukoht: Elva Vallavalitsuse saal

Vallavalitsus: abivallavanem Heiki Hansen, abivallavanem Mikk Järv, arengu- ja planeeringuosakonna juhataja Kertu Vuks, planeeringuspetsialist Maarika Uprus.

Planeerija: Skepast&Puhkim OÜ Piret Kirs.

Huvitatud isik: Tartumaa Tervisekeskus OÜ Peeter Laasik

Avalikul arutelul osalejate registreerimisleht on kättesaadav arengu- ja planeeringuosakonnas.

Koosoleku juhataja Kertu Vuks avab arutelu ja annab teada, et arvamuse esitaja soovil koosolek salvestatakse.. Selgitab, et Tervisekeskuse detailplaneeringu korduva avaliku väljapaneku ajal on detailplaneeringus tehtud muudatuste kohta esitatud 2 kirjalikku arvamust, mida tänasel arutelul arutatakse. Supelranna tn 15 kinnistu omanik esitas kirjaliku arvamuse 17.07.2019, millele vallavalitsus andis seisukoha 29.07.2019.

29.07.2019 esitas kinnistu omanik arvamuse detailsemalt. Supelranna 17 esitas kirjaliku arvamuse 31.07.2019.

Kertu Vuks annab sõna planeerijale, P. Kirs tutvustab detailplaneeringus tehtud muudatusi, mis lepiti kokku planeeringu eelmisel avalikul arutelul: detailplaneeringus on tehtud muudatus hoone mahu osas (planeeritav korrus on tagasiastega ja vähendatud on hoone mahtu, väiksem kui max hoone kõrgus 15m on lubatud kuni 455 m² suuruse osas, ülejäänud hoone kõrgus peab järgima olemasolevat), detailplaneeringus on vähendatud parkimiskohtade arvu 8 koha võrra Supelranna 15 ja 17 kruntide läheduses, muudetud parkimissuunda Supelranna 15 krundi kõrvale kavandatavas parklas. Et autode tuled ei paistaks otse akendesse on ette nähtud tugimüür, mis hoiab ära ka suurema tulvavee valgumise 15 krundile, ja 17 läheduses, tehtud on liikluskorralduse muudatus ning Ujula tänava poolt tulles on Supelranna tänava lõik hetkel kahesuunaline. Planeeringuga nähakse ette tn lõigu muutmine ühesuunaliseks keelates väljasõidu Ujula tänava suunas.

Arutatakse läbi detailplaneeringu muudatuste kohta korduval avalikul väljapanekul esitatud arvamused:

1. Detailplaneeringu lisadesse tuleb panna haiglahoone ruumikontseptsioon ja ruumivajaduse spetsiifika.

Kirjalikult ruumivajaduse spetsiifikat esitatud ei ole *P. Laasik* tutvustab arutelul osalejatele seda suuliselt. Annab teada, et juba olemasolevad ruumid on maksimaalses kasutuses, mistõttu suureneb ruumide vajadus ka olemasoleva tegevuse jaoks. Tegevuse eesmärgiks on optimeerida ruumikasutust. Selgitab kehtestatud nõudeid, mis on tervishoiuasutustele kehtestatud. Annab teada, et laiendatava osa ruumide täpne paigutus selgub hoone eskiisprojektis, seda detailplaneeringu faasis veel öelda ei saa. Selgitab, et tervisekeskusesse kavandatud perearstid ja rajamisel tuleb arvestada 120 m² ühele perearstile, projektis ette nähtud kohad 9-le perearstile. Selgitab, et on 2 määrust, mis nende tegevust reguleerib. Kohustuslik ruuminõuete juhend on antud määrusega. Annab teada, et saab vastavalt vajadusele saata arutelul osalejatele info, kus nende määrustega tutvuda saab.

M. Silvet toob näite, et terviskeskuseid on rajatud ka mujale (toob Tartust Annelinna rajatava näite), ruumivajadus perearstidel on väga suur. Kahtleb, et Elvas hoone laiendusse kavandatavasse ossa ära mahutakse. Küsib, miks tervisekeskus peab olema haiglaga koos.

P. Laasik selgitab, et taotlusvoorus hinnati laekunud projekte ja punkte lisa see, et tervisekeskus tuleb haigla juurde. Taotlusvoorus osalemiseks andis punkte juurde ja see on ka funktsionaalne. Selgitab, et tehakse tegevusi, mis on projekti raames abikõlblik.

T. Tuul uurib, kas taotluse hindamisel analüüsiti juurdepääse, krundi suurust, parkimist jms komponente.

P. Laasik annab teada, et ka neid komponente hinnati.

T. Tuul avaldab arvamust, et linnapilti ei ole sobilik rikkuda lisatava hoone laiendusega. Ümbruskonnas on kahekordsed hooned ja see hoone tuleb inetu. Avaldab arvamust, et jätta ainult ambulatoorne ravi ja perearstikeskus. Hoone proportsioonid jääksid paika.

P. Laasik selgitab, et funktsionaalselt on kasutusele võetud ka ventilatsiooniruumid. Annab teada, et sisuliselt koosneb hoonekompleks kolmest plokist ja visuaalselt lisandub juurde 1 plokk, mis tuleb sarnane ja kasutatakse samu materjale. Planeeritud on juba niigi ratsionaalselt, tehakse ka olemasolevas osas rekonstrueerimine, ei ole võimalik hoone mahu osas rohkem kokku tõmmata.

2. *Detailplaneeringuga ei ole ei ole antud piisavat ja usutavat lahendust sademevee kogumiseks, puhastamiseks, vajadusel talvel ka lume kokku kogumiseks. Soovitakse, et tuleb näidata alad kust talvel lund kogutakse, kust tulevad valla garantiid, kui kohustus pannakse tervisekeskusele, et ta seda täidab. Juhitakse tähelepanu, et Supelranna 15 ei ole kaitstud tulvavee ja lumesulamise vee valgumise eest. Avaldatakse arvamust, et piirkonnas on sademeveeküsimus lahendamata ja imbfiltratsioonüsteem ei ole mõistlik lahendus.*

P. Kirs selgitab uuesti ja tutvustab joonisel planeeringus antud sademeveelahendust. Selgitab, et lahenduse on väljatöötanud vastava eriala spetsialist. Annab teada, et kuna on küsitud planeeringuala haljastuse osakaalu krundipõhiselt ja protsentides siis, kantakse see protokoll:

- Supelranna 19//21//23 olemasolev haljastuse osakaal krundi pinnast on 40%, planeeringu realiseerimise järgselt on 35%;

- Supelranna 17 krundi haljastuse osakaal ei muutu;

- Supelranna tänava haljastuse osakaal käsitletava tänavalõigu piires on 43%, planeeringu realiseerimise järgselt peale kergliiklustee väljaehitamist on 37%;

- Supelranna tn T1 olemasolev haljastuse osakaal on 60%, planeeringu realiseerimise järgselt on 56%.

T. Tuul avaldab arvamust, et sademevee lahendus ei ole hea kaitsealuse metsapargi, Supelranna 15 ja 17 kruntide suhtes, kuhu lähevad kloriidid. Optimaalsem oleks sademeveekanaliseerimise väljaehitamise kogu piirkonnas laiemalt. Katuste pindadelt tuleb arvestatav kogus sademevett. Supelranna 15 krunt on liigniiske ja ka lumevesi sulab krundile. Kui tuleb kõvakattega alasid juurde, läheb probleem suuremaks. Ei nõustu, et parklat kavandatakse Supelranna 15 krundi lähedusse. Avaldab arvamust, et avandatavasse hoonesse tuleb tegevusi juurde ja parkimine ei mahu ära.

Arutatakse võimalikke parkimislahendusi ja variante.

M. Kall uurib milline on valla osalus selles projektis, Supelranna tänav on valla maa ja parkimine on valla kohustus. Uurib kuidas vald osaleb finantseerimises ja kas vald teeb kulutusi Supelranna tänaval.

H. Hansen selgitab, et vald finantseerib ehitust aga osanik ei ole. Supelranna tänava ja Supelranna 19//21//23 kinnistu on valla oma, seatud on hoonestusõigus. Supelranna tänava ja parkimiskohtade rajamise lepingut ei ole veel huvitatud isikuga sõlmitud.

P. Laasik selgitab, et sademevetega on senini toime tulnud, praegu on parklad piiritlemata ja pargitakse stiihiliselt. Detailplaneeringuga korrastatakse parklapinda, tehakse täpsemaks. Palju parkimiskohti juurde ei tule ja olukord läheb pigem paremaks. Pikisuunas parkimisega korrastub parkimisala Supelranna 15 juures, praegu pargitakse pooleldi haljasalal.

Küsitakse parklate katendite kohta, antakse teada, et detailplaneeringus vajab sõnastus täpsustamist. Ettepanek, et osa parkimist kavandada nii, et vesi imbuks ja osa mis vaja suunata.

P. Kirs annab teada, et maja ümbruses sillutatud ja metsa ääres killustik, lubab seletuskirjas sõnastust korrigeerida.

E. Märtinson uurib, kuhu lükatakse lumi. Kes vastutab, kui lumi lükatakse Supelranna 17 krundi selga, kuidas olukord lahendatakse. Avaldab arvamust, et tervisekeskuse asukoht ei ole ainuvõimalik selles asukohas. Puudega inimesed ei pääse hoonesse. Probleemid olid teada juba alguses, räägime mitmendat korda sama juttu.

P. Laasik annab teada, et valla ja nende vahel on hoonestusõiguse leping, kus on kohustus hoonestajal ka lumekoristamise osas, hoonestaja peab leidma lahenduse. Annab teada, et tervisekeskuse rajamiseks teist asukohta ei kaalunud, kuna koos haiglaga saab taotlus rohkem punkte.

3. Detailplaneeringuga ei ole piisavalt hästi lahendatud ligipääsetavust hoonele (liikumispuudega isikud jne), planeeringuga kavandatava jalgtee kate (sõelmed) ei vasta määrusele „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele“.

P. Kirs selgitab, et detailplaneeringusse on juba tehtud muudatus, jalgtee rajamisel tuleb arvestada nimetatud määrusest tulenevaid nõudeid.

T. Tuul selgitab tänava kaitsevööndi kitsendusi, mis tulenevad ehitusseadustikust.

H. Hansen annab teada, et linnas ei ole sunnitud kinnistute omanikke tegutsema nii nagu ehitusseadustikus need kitsendused ette näevad. Selgitab, et enamus teid Elvas on renoveerimata ning ca 60% asfaldi on pandud mulla peal, olukord on kesine. Tänavate kapitaalsel ümberehitamisel saab olukorda parandada. Väikestel teedel (nt Ujula tn) valla eelarves lähiaastatel suuri rekonstrueerimisi ette ei näe.

T. Tuul selgitab, et Ujula tänava poolt tulevad inimesed, on lubatud juurdepääs haiglat teenindavale transpordile ja tulevad ka inimesed rulaatoriga. Pole tagatud juurdepääs, puudub kõnnitee, valgustus. Tehakse tõmbekeskus ja probleemid on lahendamata nagu parkimine sademeelahendus ja juurdepääsuvõimalused hoonesse.

O. Tuul leiab, et tuleb sulgeda teed, mis olid omal ajal kergliiklusteed (Supelranna ja Ujula tn lõigud). Jätta teenindavale transpordile juurepääs.

H. Hansen: tee võib teha ühesuunaliseks aga autoliiklusele sulgeda ei saa, sest inimesed peavad autoga saama oma kodude juurde.

P. Laasik selgitab, et ka praegusesse haiglahoonesse tuuakse liikumispuudega inimesed autodega maja juurde. Toetusrahadega ei saa lahendada kõiki probleeme, detailplaneeringu ala sees püüame anda parema lahenduse, ei ole võimalised kõiki probleeme korraga lahendada.

4. Detailplaneeringu seletuskirjas puudub info tamponeerimata puurkaevu kaitsetsooni kohta, enne ei tohi ehitusluba anda, kui puurkaev tamponeeritakse.

P. Kirs selgitab, et joonisel on kaitsevöönd näidatud, seletuskirjas puudus, see on nüüd täiendatud. Selgitab, et hoone ehitamist võönd ei takista, parkla jääb puurkaevu kaitsevööndisse ja selle rajamist takistab. Kui puurkaev tamponeeritakse, saab parklat ehitada.

H. Hansen informeerib, et vallale kuuluv puurkaev tamponeeritakse enne ehitustegevuse alustamist.

5. Detailplaneeringus on sihtotstarbe määramisel vastuolu.

P. Kirs selgitab, et detailplaneeringu seletuskirjast on eemaldatud eksitav lause ning et detailplaneering annab aluse katastriüksuse sihtotstarbe määramiseks, kasutamise otstarbed on antud detailplaneeringu leppemärkide alusel. Supelranna 19//21//23 krundi kasutamise sihtotstarve on ÜT-tervishoiuasutuste maa ja ÜP-hoolekandeadasutuste maa.

6. Detailplaneeringus antud täisehitusprotsent 34% krundi pinnast vajab lahti seletamist, miks on antud selline %.

P.Kirs selgitab, et detailplaneeringuga lubatud hoonete ehitisealuse pinna sisse on arvestatud kõik Supelranna 19//21//23 krundil olevad hooned – haiglahoonele lisaks päevakeskus, alajaam, abihooned. Täisehitusprotsendiga 34 on antud võimalus korrastada ka alal asuvaid abihoneid.

7. Detailplaneeringus pole arvestatud arhitektuurinõuetega ehitustele, seletuskirjas antud nõuded on vastuolulised ja põhimõttelagedad, kas planeeringuga legaliseeritakse haiglahoonega mittesobiv katusekalle, sobimatu välisviimistlusmaterjal (plekk).

P. Kirs selgitab, et arhitektuurinõuete andmisel on arvestatud ka olemasoleva hoonestusega, haiglahoonet olemuslikult ei muudeta, peamised nõuded on antud siiski laiendatavale hooneosale, mis peab harmoneeruma olemasoleva hoonega. Seletuskirja on arhitektuurinõuete osas sõnastust täpsustatud.

8. Detailplaneeringus ei ole aru saada Ujula tn liikluskorralduse muudatusest, kus see asub.

P. Kirs selgitab ja näitab joonisel liikluskorralduse muudatuse kohta. Annab teada, et seletuskirja osas kirjeldatakse märgi asukohta täpsemalt. Planeeringuga nähakse ette tänavalõigu muutmine ühesuunaliseks keelates väljasõidu planeeringualalt Supelranna tänavale Ujula tänava suunas. Ujula tänava poolt tulles lubatakse alale juurdepääs vaid teenindavale transpordile. Väljapääs territooriumilt toimub ühesuunalisena Supelranna tänava kaudu Pikk tänava suunas.

9. Detailplaneeringu seletuskirja, seletuskirja tabelis 2 ja joonisel ning joonisel olevas tabelis on parkimiskohtade arv erinev. Parkimiskohtade arv ja paigutus ei ole rahuldavad. Parkimiskohtade arvu normatiivne prognoos on vale, kuna pole teada töökohtade arvu, patsientide arvu, küllastajate arvu jne.

P. Kirs selgitab, et parkimiskohtade arv on üle kontrollitud ja andmetes erinevusi ei ole. Selgitab üle parkimiskohtade arvutuse, annab parkimiskohtade arvu planeeringualal ja toob välja, kui palju parkimiskohti erinevatele kruntidele kavandatud on. Selgitab, et parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud kehtivast linnatänavate standardist.

Uuritakse, kui palju töötajaid tuleb autodega ja kas seda arvutust on tehtud. Arutletakse autode tegeliku arvu üle ning antakse hinnanguid, palju autosid erinevate tähelepanekute alusel haigla juures pargib.

P. Laasik ei oska töötajatele kuuluvate autode arvu tulevikus prognoosida.

M. Silvet küsib perearstide parkla vajaduse kohta.

P. Kirs selgitab et parkimismormatiivid ei käsitle eraldi perearstide parklate vajadust.

10. Detailplaneeringus antud asendusistutuse lahendusega ei olda nõus, kuna tänavamaale ei saa puid istutada, soovitakse et tehnovõrkude plaanil tuleb näidata asendusistutavate puude asukohad.

P. Laasik selgitab, et kas asendatav kõrghaljastus istutatakse planeeringualale või mujale, otsustab vallavalitsus.

M. Uprus selgitab, et istutatavate puude asukoht ja arv selgub haljastusprojektis ning praegu tehnoõrkude plaanil neid ära määrata ei ole asjakohane. Kui planeeringusalal ruumi ei ole nähakse ette asendusistutus teisel alal. Vallavalitsus on seisukohal, et tänavamaale saab puid istutada, projektis nähakse ette vastavad tingimused.

11. Detailplaneeringu alal tuleb ette näha piiratud territoorium, et tagada hooldekodu klientidele turvaline õues viibimine (muruplats koos õuemööbliga).

P. Laasik selgitab, et alal on kivilillutus ja pingid istumiseks. On mõeldud, et rohealal viimise tingimusi tuleb parandada. See on plaanis. Eesmärgiks on, et tingimused paranevad olemasolevatele ja tulevastele patsientide ravi- ja olmetingimused, samuti puhkeaja küsimus õues.

E. Mårtinson avaldab arvamust, et alale hakkab liikuma rohkem puudega inimesi, karta on et olukord läheb hullemaks ka praegustele klientidele. Haigla ja perearstikeskus ühes hoones on ratsionaalne. Kui tervisekeskus ei mahu ära, viige hoones ära hooldekodu. Avaldab arvamust, et kui ei suudeta leida 9 perearsti, kas siis makstakse toetuse raha tagasi.

P. Laasik selgitab teenuste kohustuslikkust ja tingimusi. Meetmele mittevastavad projektid ei lähe läbi. Selgitab uuesti teenuste ja meetme seoseid.

12. Ettepanek ümber ehitada varasemalt ehitatud haiglahoone juurdeehitus. Ehitada sinna peale korrus. Avaldatakse arvamust, et kõik funktsioonid sellesse hoonekompleksi ei mahu ja ei ole otsitud variante kuhu krundil mujale juurdeehitus teha.

P. Laasik selgitab, et tervishoiuteenuse toetamiseks tulevikus välisrahastust ei anta, seetõttu tuleks see toetus vastu võtta. Varasem juurdeehitus oli planeeritud kahekordseks. Selles hoones on funktsioonid ära reglementeeritud. Teine korrus on statsionaarseks tegevuseks ning läbi statsionaarse osa ei saa lasta ambulatoorset käima. Oleme lähtunud hoone funktsionaalsest planeerimisest. On otsitud teisi variante, kaalumisel leiti, et praegu pakutud variant on funktsionaalseim. Määravaks on ka ehitushinnad.

K. Jago tuletab meelde, et Elva linna ei ole riigi kulul mida ehitatud ning soovib mitte sõidida selle planeeringu vastu. Leiab, et piisav arv perearste leitakse. Teeb ettepanekud detailplaneering kehtestada ja ehitama hakata.

13. Arutatakse teemat, et vald on teinud Supelranna 17 kinnistu omanikule ettepaneku kinnistu vallale võõrandamise osas. H. Hansen selgitab, et hinna osas kokkuleppele ei jõutud. Kinnisvara hinnati ja pakuti seda turuhinda. Analoogse hinna eest on samas piirkonnas kinnistu võõrandatud.

E. Mårtinson annab teada, et pakutav hind oli selline, mille eest kinnisvara asemele osta ei saa. Kui asenduskrunti ja sobivat hinda ei pakuta, siis müügitehingut ei tule.

P. Laasik selgitab, et kinnisvara ostmisel peame tõendama, et osteti reaalse turuhinna eest ning seda rahastajale ka näitama.

Lõpetuseks: Arutatakse milliseid parandusi täpsustusi veel detailplaneeringus teha.

M. Uprus küsib, kas arvamuse esitajad on nõus, et parkla-, sademevee- ja haljastusprojekte tutvustakse huvitatud isiku poolt enne ehitustegevusega alustamist arvamuste esitajatele.

Arvamuste esitajad ei nõustu detailplaneeringu muudetud lahendusega ning kompromissi ei saavutata. T. Tuul annab teada, et tema arvates tuleb detailplaneeringu koostamine lõpetada, kuna detailplaneeringualale ei ole võimalik kaasäegset tervisekeskust rajada ning annab koosoleku lõppedes vallavalitsusele üle sellekohase kirjalik arvamuse ja põhjendused.

M. Uprus selgitab, et kuna kompromissi ei saavutatud ning arvamuse esitajad ei nõustunud ka muudetud detailplaneeringu lahendusega, siis esitatakse detailplaneering vastavalt planeerimisseadusele heakskiitmiseks valdkonna eest vastutavale ministriile (Rahandusministeeriumile). Koos detailplaneeringuga esitatakse kirjalikud arvamused, millega planeeringu koostamisel ei arvestatud ja vallavalitsuse seisukoht nende arvestamata jätmise kohta. Kuulatakse ära kõik pooled ning võetakse kirjalik seisukoht (kiidetakse detailplaneering heaks või jäetakse heaks kiitmata).

Arutelu lõppes: 20.30.

Arutelu salvestuse audiofail asub Elva Vallavalitsuses.

Protokollis planeeringuspetsialist Maarika Uprus /allkirjastatud digitaalselt/