



Elva Vallavalitsus
elva@elva.ee

Teie 16.12.2020 nr 6-1/12-95
Meie 22.02.2021 nr 14-11/8885-7

Vastavalt nimekirjale

Elva linnas Verevi järve rannaala detailplaneeringu heakskiit

Elva Vallavalitsus esitas 09.12.2020 Rahandusministeeriumile Elva linnas Verevi järve rannaala detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering) heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel. Taotluses on antud ülevaade detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) menetlusest. Detailplaneeringu ja KSH menetluse materjalid, sh avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja põhjendatud seisukohad nende arvestamata jätmise kohta tehti kättesaadavaks ühiskasutuslingi kaudu. Detailplaneering ja KSH aruanne on kättesaadavad Elva valla kodulehel.

Heakskiidu andmise otsustamisel on valdkonna eest vastutava ministri või tema volitatud ametniku pädevuses PlanS § 90 lõigete 3 ja 4 kohaselt KSH menetluse ja detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine, nõusoleku andmine üldplaneeringu muutmiseks, samuti avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja planeeringu koostamise korraldaja ärakuulamine ning seisukoha andmine arvestamata jäänud arvamuste kohta, kui vaidlevad osapooled ärakuulamisel ei saavuta kokkulepet.

Asjaolud

Planeeringuala hõlmab Elva linnas Tartu mnt 16 kinnistut, osaliselt Verevi järve kinnistut ning planeeritavas lõigus Tartu maantee T4 kinnistut ja Järve tänav T1 kinnistut. Tartu mnt 16 krundile määratakse ehitusõigus avalikkusele suunatud funktsiooniga hoone ehitamiseks. Planeeringu peamine eesmärk on rannahoone ja ujula/spaa hoone(te) ehitamine, kuid lubatud on ka muu mitmeotstarbelise avaliku funktsiooniga hoone ehitamine. Ehitusõigus on määratud lähtuvalt rannahoone ja ujula/spaa ehitamise eesmärgist, sobitades seda ranna alale ja ümbritsevasse metsa. Detailplaneeringu seletuskiri sätestab, et juhul kui hoone kasutamise funktsioon muutub, tuleb täiendavalt kaalutleda kavandatava hoone kasutusotstarvet ja sellest lähtuvat lubatud suurimat ehitusalust pinda ja kõrgust ning vajadusel vähendada seda. Planeeringus tehakse ettepanek 24.04.2017 kehtestatud Elva linna üldplaneeringu muutmiseks (Verevi järve ehituskeeluvööndi vähendamiseks).

Detailplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Elva Vallavolikogu 18.06.2018 otsusega nr 1-3/70. Keskkonnaamet on 19.11.2018 kirjaga nr 6-5/18/17762-2 esitanud seisukoha detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse kohta, milles on leitud lähteseisukohad ja kavatsus asjakohaseks ja piisavaks olevaks ning esitatud täpsustamissetpanekud. Teated detailplaneeringu ja KSH algatamisest ilmusid 27.06.2018 Ametlikes Teadaannetes numbriga 1312417 ja 02.07.2018 ajalehes Tartu Postimees ning 06.07.2018 Elva Valla Infolehes. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 13.12.2019 kuni 13.01.2020 ning avalik arutelu toimus 19.02.2020 Elva Vallavalitsuses. Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Elva Vallavalitsus. Detailplaneeringu on koostanud ruumilise keskkonna planeerija ja volitatud maastikuarhitekt-ekspert Heiki Kalberg ning volitatud maastikuarhitekt Tanel Breede, kes vastavad PlanS § 4 lõikes 5 nõutud kvalifikatsioonile. KSH läbiviimise juhteksperit on Tanel Esperk (KMH litsents nr KMH0157), kes vastab keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses sätestatud nõuetele.

Enne vastuvõtmist on detailplaneeringu kooskõlastanud Keskkonnaamet 12.06.2020 kirjaga nr 6-5/20/8536-2, Terviseamet 08.07.2020 kirjaga nr 9.3-4/19/7033-3, AS Emajõe Veevõrk 22.05.2020 ülevaatamise otsusega nr 20-00456, Elektrilevi OÜ 12.02.2020 projekti kooskõlastusega nr 2896713576, Telia Eesti AS 12.05.2020 projekti kooskõlastusega nr 33761601, Elva Soojus OÜ 25.05.2020 arvamusega. Päästeamet on arvatud vaikimisi kooskõlastuse andnuks PlanS § 133 lõike 2 alusel.

Detailplaneering võeti vastu Elva Vallavolikogu 24.08.2020 otsusega nr 1-3/185 ning suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 10.09.2020 kuni 10.10.2020. Teated vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamisest ja avaliku arutelu toimumisajast ja -kohast ilmusid ajalehes Postimees 01.09.2020, ajalehes Tartu Postimees 25.08.2020 ja Elva valla kodulehel 24.08.2020. Kaasatud isikuid ja ameteid teavitas kohalik omavalitsus kirjalikult 28.08.2020. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda Elva Vallavalitsuse veebilehel. Avaliku väljapaneku kestel esitas planeeringulahenduse osas oma kirjaliku arvamuse neliteist isikut ning avalikul arutelul üks isik. Elva Vallavalitsuse 01.12.2020 korraldusega nr 2-3/757 anti seisukohad detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste kohta. Seisukohad tehti arvamuste esitajatele kirjalikult teatavaks 08.12.2020. Arvestamata jäid 14 isiku arvamused, nende üldistatud sisuks on, et kavandatud mahus hoonestus ei sobi Verevi kaldale, ujula peaks paiknema mujal sobivamas kohas ja olema suurem ning esitati alternatiivne rannahoone ettepanek koos joonistega (visuaalidega).

Tuginedes COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse pandeemilise levikule ja vastavatele Terviseameti antud soovitudele viidi Rahandusministeeriumis PlanS § 90 lõike 3 punkti 2 kohane ära avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute, kelle arvamusi üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja üldplaneeringu koostamise korraldaja ärakuulamine läbi kirjaliku menetlusena, informeerides osapooli Rahandusministeeriumi 15.01.2021 kirjaga nr 14-11/8885-2. Kirjalik vastus saabus R. Abelilt, T. Aigrolt, V. Jaakmalt, V. Metsallikult, R. Pihlapilt ja R. Simsonilt. Kõik vastanud jäid avalikul väljapanekul esitatud arvamuste juurde. Teised isikud jätsid vastamata.

Planeeringu vastavus õigusaktidele

Detailplaneeringuga määratakse Tartu mnt 16 krundile ehitusõigus avalikkusele suunatud funktsiooniga hoone ehitamiseks. Planeeringu peamine eesmärk on rannahoone ja ujula/spaa

hoone(te) ehitamine ning ehitusõigus on määratud peamisest eesmärgist lähtudes. Detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.2 „Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine“ on fikseeritud sätestab, et juhul kui hoone kasutamise funktsioon muutub, tuleb täiendavalt kaalutleda kavandatava hoone kasutusotstarvet ja sellest lähtuvat lubatud suurimat ehitusalust pinda ja kõrgust ning vajadusel vähendada seda. Olemasolevaid krundipiire ei muudeta. Krundi ehitusõigus ja hoonestusala on näidatud põhijoonisel, seejuures hoonestusala on jagatud neljaks ehitise suurima lubatud kõrgusega tsooniks. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on 2120 m² ja see moodustab Tartu mnt 16 krundi 29621 m² pindalast 7%. Kavandatav hoone on planeeritud varasema praeguseks hävinud rannaahoone asukohta. Sõidukite parkimine on kavandatatud olemasolevas parklas Järve tn ja Tartu mnt ristmiku juures ning lähiala tänavate äärde. Põhijoonisel on näidatud rannapromenaadi ehitusala ning sätestatud tingimused sealsete avalikult kasutatavate rajatiste püstitamiseks. Põhijoonisel on tähistatud ehitusala ka Verevi järve veealal, mille ulatuses on lubatud supelranda teenindavate rajatiste ehitamine (sillad vette minemiseks, ujumisrajad, laste suplusalad, rannaatraksioonid, vetelpäästetorn jms).

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.2 ja põhijoonisel on Pos 1 (Tartu mnt 16), suurus 29621 m² krundi kasutamise sihtotstarbeks näidatud üldkasutatav maa. Maakatastriseaduse § 18¹ lõike 12 kohaselt on üldkasutatav maa sotsiaalmaa sihtotstarbe alaliik, mis on avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned. Äriotstarbeta tervishoiu-, puhke- ja spordiehitiste maa on eelnimetatud seadusesätte kohaselt ühiskondlike ehitiste maa. Sellest lähtuvalt ja detailplaneeringu üheselt mõistetavuse tagamiseks tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist täpsustada detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonist ning määrata krundi POS 1 kasutamise sihtotstarbed täpsemalt, tuues protsentuaalselt välja nii üldkasutatava krundi osakaalu kui ka ja ühiskondlike ehitiste maa (kasumi saamise eesmärgita ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa vastavalt maakatastriseaduse § 18¹ lõike 12 punktis 1 lubatud maakasutuse sihtotstarbe alaliigile) osakaalu.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Elva linna üldplaneeringu kohase ehituskeeluvööndi muutmiseks Verevi järve kaldale kavandatud hoonestusala ulatuses. Muudatuse ulatus on näidatud põhijoonisel ja seletuskirjas. Rahandusministeeriumi hinnangul on muus osas järgitud Elva linna üldplaneeringus seatud maa- ja veealade üldiseid kasutamise- ja ehitustingimusi antud asukohas. Detailplaneeringus kavandatu pole vastuolus 2019. aastal kehtestatud Tartumaa maakonnaplaneeringuga. Supelranda teenindavate hoonete kavandamine on põhjendatud vajadus üldplaneeringu muutmiseks ning Keskkonnaamet on andnud 29.10.2020 seadusekohase nõusoleku detailplaneeringus näidatud alal Verevi järve kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Puuduvad takistused PlanS § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 3 punkti 3 kohase nõusoleku andmiseks üldplaneeringu muutmiseks.

Lähtuvalt esitatud detailplaneeringu materjalidest, esitatud arvamustest ja kohaliku omavalitsuse vastusetest ning ärakuulamise tulemustest ja PlanS § 90 lõikest 4 annab Rahandusministeerium seisukoha kokkuleppeta jäänud arvamuse osas.

Arvestades asjaolu, et mitmete isikute arvamused suurelt jaolt kattusid, on kooskõlas HMS § 5 lõikega 2 nende osas antud ühine seisukoht.

1. T. Halleri, M. Mäemetsa, R. Simsoni R. Pihlapi arvamused.

T. Halleri arvamus: Ehitisi ei peaks kuhjama piirkonda, mis on Elva visiitkaart ja esimene (ning kõige võimsam) hingemattev vaade, kui Elvasse sisse sõita. Tegemist on number üks asukohaga, kuhu ei tohiks keegi mitte kunagi midagi ehitada. Veekeskus ei peaks olema järve kaldal, vaid mujal, selle külmal ajal külastajad pole seotud rannaga. Kui veekeskus peaks tulema Verevi järve ja linna rikkumise hinnaga, siis ärgu ta küll kunagi tulgu.

M. Mäemetsa arvamus: tuleb otsida mingi muu koht, mitte pressida spaa-ujulat jõuga sinna, kus puhkajatel-päikese nautijatel kipub kitsaks jääma juba praegu. Kuna siseujulasse ja spaasse tuakse nagunii mitte looduslik, vaid veevärgi vesi, ei olegi mingit vajadust seda veekogu äärde rajada. Peamine, et oleks piisavalt ruumi normaalmõõdulise sportujula + spaa ja selleks kõigeks vältimatu taristu tarbeks. Verevi niigi kitsukest ranna-ala pole aga tarvis liig suurte rajatiste peale raisata, inimesed tahavad siin tulla ikkagi hästi säilitatud loodusesse.

R. Simsoni arvamus: Kavatsus anda rannahoone rajamine eraettevõtja kätte sisaldab endas hulgaliselt riske, sest sel juhul Elva vald sisuliselt ei kontrolli Elva linna tähtsaimas järverannas toimuvat. Võib viidata vajadustele sõlmida pidav leping, kuid praktiline kogemus Arbi järve kallastelt näitab, et selliste kokkulepete pidamist ei suudeta tagada kui asjaolud muutuvad. Rannahoone ja ujula ühendamise idee Verevi rannas pole otstarbekas. Ehituslikult on mõistlikum leida avaram ala, millel on potentsiaal vajadusel laieneda. Verevi rannaala detailplaneering tuleb seisma panna või siis kavandatud rohkem kui 1800 ruutmeetrist ehitusala mahtu oluliselt vähendada, sest kavandatav rannahoone kahjustab randa ennast, kuigi rannahoone mõte saab olla vaid rannale lisaväärtust luua. Tuleb võtta kurss väiksema mahuga rannahoone loomisele.

R. Simsoni vastus kirjalikul ärakuulamisel: Jään seisukoha juurde, et kavandatav Verevi rannahoone on võrreldes ranna suurusega ebaproportsionaalselt suur – pikkus üle 80 meetri, kolm korrust. Tuleb võtta kurss väiksema mahuga rannahoone loomisele. Rannaala on väärtuslik ja seda tuleb säästa, jättes ruumi turismimajanduse arenguks, mis nõuab rohkem ruumi puhkajate randa mahutamiseks. Jään seisukoha juurde, et tuleb naasta algse kava juurde ehitada Elva linna ujula Arbi järve kaldale spordihoone juurde. Vallavalitsuse argumentid, et sinna ei saa ehitada või see on hinna mõttes kättesaamatu, on asjatundmatud või otsitud.

R. Pihlapi arvamus: Verevi rannaala planeering on sobimatu. See rikub kauni ranna miljöö ning lisaks sellele on Verevi järv väga halvas seisukorras ja igasugune sealne ehitustegevus on ohuks järvele. Kirjalikul ärakuulamisel vastas R. Pihlap, et jääb enda esitatud seisukohtade juurde. Elva vallal on olemas Elva linnas piisavalt sobilikke kinnistuid, kuhu saab ehitada vallale vajaliku suurusega ujula.

Elva Vallavalitsuse (Elva VV) seisukoht: Ettepanekuga, et Verevi järve rannaalale ei tohiks keegi mitte kunagi midagi ehitada, ei ole võimalik arvestada. Verevi järve rand on avalikult kasutatav supelrand, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse ja suplemise võimaldamine koos supelrannale vajalike hoonete ja rajatistega. Käesoleval ajal rannas rannahoone puudub, selle asemel on rajatud randa teenindavad väikesed rannarajatised ja -hooned, mis täidavad hädapärast funktsiooni, kuid ei paku avalikule supelrannale väärilist lahendust. Vallavalitsuse hinnangul ei ole praegune hoonestus rannamiljööd toetav. Detailplaneeringu alale ei planeerita veekeskuse hoonet, Tartu mnt 16 krundile määratakse ehitusõigus avalikkusele suunatud funktsiooniga ja aastaringse kasutusega rannahoone ehitamiseks. Hoone aastaringse kasutamiseks hoidmiseks nähakse rannahoonele lisaks ka muid avalikke funktsioone (nagu ujula vms). Vallavalitsus kaalus enne planeeringu algatamist rannahoone-ujula paiknemise võimalikke asukohti Elva linnas. Verevi ranna maa-ala kuulub munitsipaalomandisse. Alal paiknevad erinevad randa teenindavad hooned on tugevalt

amortiseerunud ning ei paku supelrannas kaasaegseid vaba aja veetmise võimalusi. Seetõttu esitati Elva Vallavolikogule eelnõu ettepanekuga algatada planeeringu koostamine just Verevi järve ranna-alale. Ebaotstarbekas on rajada ainult rannahoone funktsiooniga hoonestust, sest enamuse aja aastast seisab hoone kasutusesta. Mõistlik on kavandada mitmefunktsiooniline hoone, mida saab kasutada ka väljaspool rannahooaega. Hoonestuse põhimaht on paigutatud kohale, kus asuvad praegused hooned ja juurdepääs ranna-alale. Hoonestusala on laiendatud liivaalale, kuhu on võimalik rajada ka terrassid, millel säilib päevitamise võimalus. Kavandatava hoone välimus selgub läbi avaliku arhitektuurivõistluse. Verevi järve rannaala puhul ei ole tegemist loodusliku vabarannaga, vaid avalikult kasutatava supelrannaga, mistõttu on vajalikud ka supelranda teenindavate hoonete ja rajatiste olemasolu. Valla eelarvelised vahendid ei võimalda ainult hooajaliseks kasutuseks mõeldud rannahoone rajamist ja selle edasist ülalpidamist. Ka ujulahoone rajamiseks ja selle ülalpidamiseks ei ole Elva valla ilma erainvestorita piisavaid rahalisi vahendeid. Munitsipaalomandis oleva rannaala hoonestusõiguse tingimused sätestatakse hoonestaja ja valla vahelise lepinguga. Vallavalitsus toob välja põhjendused, miks Elvas mujale ujulat ehitada ei saa ning on lisanud hoone korruselisust ilmestava joonise. KSH aruandes on jõutud järeldusele, et olulist ebasoodsat mõju piirkonna elupaikade (järv, puistud jt) säilimisele kavandatav tegevus ei avalda ning hoone ehitamine ja selle hilisem kasutamine ei ole ohuks järvele. Keskkonnaamet on kooskõlastanud detailplaneeringu 12.06.2020 ning olles kaalunud mõju kalda kaitse eesmärkidele andnud 29.10.2020 nõusoleku Verevi järve ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusala ulatuses.

Rahandusministeeriumi seisukoht: PlanS § 10 lõike 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. PlanS § 12 lõike 2 kohaselt peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealaid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Tasakaalustamisotsuse tegemine on PlanS § 124 lõike 10 kohaselt kohaliku omavalitsuse pädevuses.

Rahandusministeerium teeb vallavalitsusele ettepaneku veelkord kaaluda detailplaneeringus määratud ehitusõiguse kohasust ja ulatust maastikuliselt väärtuslikul alal (kaitsealune Elva-Peedu metsapark) ning detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.2 antud võimaluse „lubatud on ka muu mitmeotstarbelise avaliku funktsiooniga hoone ehitamine“ vajalikkust. Maastikuliselt väärtusliku ala Tartu maanteelt vaadeldavuse ja seda takistava hoonekehandi vastuolu leevendamiseks on otstarbekas kaaluda tänavatasandil järvele avaneva vaate maksimaalses ulatuses säilitamise nõuet ning põhijoonisel näidatud hoone asukoha ja lõike vastavat korrigeerimist. Elva linna üldplaneeringus on detailplaneeringu ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud supelranna maa-ala ning säte, et Verevi asumikeskmeks on Verevi järv koos supelranna ja kõrge puhkeväärtusega metsadega ning planeeringuga on tagatud piisav maareserv supelrannale ja metsaalade säilimine.

Detailplaneeringu koostamise käigus on läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine, milles on jõutud järeldusele, et hoone ehitamine ja selle hilisem kasutamine ei ole ohuks järvele. Detailplaneeringu lahenduse on Keskkonnaamet kooskõlastanud 12.06.2020. Kooskõlastamise eesmärgiks on tagada, et kohalik omavalitsus võtab vastu ja paneb avalikule väljapanekule planeeringu, mille vastavust õigusaktidele ja üldisele huvile on kinnitanud riigiamet. Kui Keskkonnaamet on detailplaneeringu kooskõlastanud, siis saab heakskiidu andja lugeda detailplaneeringu vastavaks keskkonnakaitse nõuetele.

2. Eesti Ujumisliidu ja G. Siimu arvamused.

Eesti Ujumisliidu ettepanek: Eesti Ujumisliit soovib lisada Elva linna Verevi järve rannaala detailplaneeringusse uue 25m ujula rajamise, kus oleks 8 rada ning eraldi laste basseini ujumise algõppe ning kohustusliku kooliujumise õppe korraldamiseks ning põhjendab vajadust.

G. Siimu arvamus: Elva linn ja vald vajab korralikku ujulat (6-10 rajalist), mis lisaks tavakülastajatele mahutaks ka treeninggrupe ja ujula peaks vastama tingimustele, mis lubavad seal korraldada ka rahvusvahelisi ujumisvõistluseid.

Elva VV seisukoht: ettepanekuga ei arvestatud, detailplaneeringu alale ei ole võimalik kavandada kaheksa rajaga ujulat, kuna sellise suurusega hoone ei mahu Detailplaneeringus etteantud hoonestusalasse.

Rahandusministeeriumi seisukoht: PlanS § 12 lõike 2 kohaselt peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealaid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. PlanS § 10 lõike 1 kohaselt peab planeerimisel tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Planeeringu menetluse materjalidest nähtub ka teisi arvamus, et detailplaneeringus lubatud hoone maht on liiga suur ega sobi Verevi järve kaldale. Kaheksa rajaga ujula suurendaks seda veelgi.

Ettepaneku mitteamustamine antud asukohas on põhjendatud. Kohalik omavalitsus on kaalunud ja leidnud, et esitatud ettepanek pole sobiv. Detailplaneeringu sisulise lahenduse, sh krundi hoonestusala ja krundi ehitusõiguse suuruse üle otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle ülesandeks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi on kohaliku elu küsimuste, muuhulgas ka ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

3. SA Elva Haigla TM arvamus: Planeeringus on kavandatud 89 aastaringset ja 66 hooajalist parkimiskohta. Detailplaneeringu põhijoonisel on näha, et parkimiskohad lähevad mööda Tartu maanteed Verevi rannaalast üsna kaugele. See põhjustab inimestel soovi parkida Elva Haigla parklasse, kuna see on Verevi rannaalale lähemal. Palume Teilt vastust, kuidas oleks sellisel juhul võimalik probleemi lahendada.

SA Elva Haigla TM vastus kirjalikul ärakuulamisel: Meie arvates ei ole parkimiskohtade arv piisav kui Verevi järve äärde tekib ujula-spaa, mis saab Lõuna-Eesti piirkonna üks külastatavamaid kohti. Juba praegu on Verevi järve ujula-puhkeala külastajate arv suur, lisaks suve perioodile ka talveperioodil (uisutamine, kelgutamine, kalapüük). Samuti on käesoleva detailplaneeringu eesmärk suurendada Verevi piirkonna külastatavast aastaringset, mis tõttu suureneb parkimiskohtade vajadus igal aastaajal. Seega SA Elva Haigla TM ei nõustu, et planeeritud parkimiskohtade arv on piisav.

Elva VV seisukoht: detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale 155 parkimiskohta. Supelranna tänavale Elva Haigla lähedusse on kehtestatud Supelranna 17 ja Supelranna 19//21//23 kruntide ning Supelranna tänavale detailplaneering. Nimetatud detailplaneeringuga on ettenähtud Supelranna tänavale 38 parkimiskohta. Kavandatud parkimiskohad nähakse ette tänavatele ning on kõigile avalikult kasutatavad. Vallavalitsus on seisukohal, et piirkonda teenindavaid parkimiskohti, mida on kokku kavandatud 193, on piisavalt. Supelranna tn 19 kinnistu parklas on Elva Haiglal võimalik parkimiskorraldust ise reguleerida.

Rahandusministeeriumi seisukoht: Detailplaneeringus on parkimiskohtade vajaduse määramisel lähtutud standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Otseselt supelranna

parkimisnormatiivi standard ei anna ning aluseks on võetud korruselamute ala normatiiv, mis annab vajaduseks 66 (hooajalist) kohta. Ujula ja kohviku parkimiskohtade vajaduseks annab normatiiv 89 kohta. Standardid ei ole õigusaktid, kuid kehtivad õigusaktid ei sätesta parkimiskohtade arvu määramist. Rahandusministeerium saab detailplaneeringule heakskiidu andmisel tugineda õigusaktidest tulenevale. Standardi rakendamine on detailplaneeringu koostamise korraldaja pädevuses. Tulenevalt detailplaneeringu ala paiknemisest kaitstaval loodusobjektil Elva-Peedu metsapargil, ei ole võimalik parkimist korraldada Tartu mnt 16 krundil ning tuleb aktsepteerida Elva VV seisukohta, et kavandatud parkimiskohad nähakse ette tänavatele ning on kõigile avalikult kasutatavad. PlanS § 126 lõike 1 punkt 7 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks liikluskorralduse põhimõtete määramine, mis käesoleva detailplaneeringu koostamisel on ka täidetud.

4. T. Aigro, V. Jaakma, R. Abeli, V. Metsalliku, A. Pedaku samasisuline ettepanek: kavandada Verevi järve detailplaneeringus hoonestusala vastavalt joonisele „RANNAHOONE ASENDISKEEM“ (lisatud). Planeeritav Verevi rannahoone brutopind on maksimaalselt 800 m². Rannahoones on planeeritud ruumid kohvikule, vetelpäästele, emade ruumile, tualettidele ja vajalike rannatarvete laenutusele. Ettepaneku esitajad on lisanud illustreeriva rannahoone visuaali.

V. Jaakma ja T. Aigro vastus kirjalikul ärakuulamisel: Teatan, et jään oma Verevi järve rannaala detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud kirjaliku arvamuse juurde. Minu poolt esitatu ei pretendeerinud täpsele ja vormikohasele joonisele, vaid oli visuaalne lahendus. Vaidlustan vallavalitsuse selgituse.

V. Metsalliku vastus kirjalikul ärakuulamisel: jään oma arvamuse juurde, et menetletav detailplaneering tuleb peatada ja jätkata oluliselt väiksema rannahoone planeeringuga. Ujula aga planeerida mujale, kuhu saab ehitada normaalmõõtmetega ujul, mis sel juhul oleks atraktiivne ka sportlastele.

Elva VV seisukoht: Esitatud arvamusega ei arvestatud. Esitatud arvamuses, milles on muudetud hoonestusala asukohta ja pakutud uus visuaalne lahendus, on kavandatud rannahoone paigutatud vee piirile veelgi lähemale, kui käesolevas detailplaneeringus. Detailplaneeringus on hoonestusala kaugus veepiirist kitsaimas kohas 12 m. Arvamuse esitaja poolt pakutud lahenduses tekib pikk ja kitsas koridor veepiiri ja hoone vahele, mida vallavalitsus soovib vältida. Üheks detailplaneeringu ülesandeks oli, et hoonestus peab arvestama rannaala pinnase langusega ja maht peab järve suunas kahanema. Ettepanekus pakutud hoone paigutub päevitajate poolt aktiivselt kasutatavale rannaliiva alale. Ettepanek ei ole pinnase langusega arvestanud, hoone on kavandatud tasapinnaliselt. Pinnase languse tõttu on pakutud hoone veepiiril hoomatav ca kolmekorruselisena. Lahenduse mittesobivuse selgitamiseks on vallavalitsus koostanud skemaatilise visuaali ja selle ettepaneku esitajale edastanud.

Rahandusministeeriumi seisukoht: Detailplaneeringuga on kavandatud rannahoone asukoht ja suurus, mida kohalik omavalitsus antud juhul on pidanud vajalikuks ja sobivaks ning kinnitanud seda detailplaneeringu vastuvõtmisega. Kohalik omavalitsus on kaalunud ja leidnud, et esitatud ettepanek hoonestusala nihutamiseks pole sobiv. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, muuhulgas ka ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

5. Looduskaitse Seltsi Elva Osakonna arvamus: Keskkonnamõjude hindamine on kallutatud, pisendatud ebasoodsaid mõjusid. Vastuvõtmatu on nii hulga puude mahavõtmine otse rannaalalt. Ujula rajamisega suureneb veelgi liikluskoormus niigi väga intensiivse koormusega Tartu maanteel. Parkimiskohtade suurendamine mõjuks hoopis negatiivselt liiklusohutusele. Ujula olemasolul suureneb tunduvalt autode arv parkimiskohtadel talvel. Auto ratastega (rehvid ja rattakoopad) tuuakse parklasse soolatatud teedelt saastatud lund, mida külmunud pinnase ja sulailmade ning lumetõrjega jõuab suur kogus paratamatult järve. Looduskaitse Selts on seisukohal, et rannahoone koos ujulaga sellisel kujul ei sobi Verevi randa.

Elva VV seisukoht: Vallavalitsuse hinnangul pole KSH kallutatud. KSH-s on toodud, et vaatamata hoonestusalas paiknevate üksikpuude eemaldamisele säilivad tihedama puistuga piirkonnad, ehk detailplaneeringu ala rohelus. Detailplaneeringuga säilitatakse põhiline puudegrupp ala kagunurgas, kus maapind on reljeefsem ning puude säilitamine aitab vähendada mh võimalikku erosiooniohtu. Sula- ja sademevee ära juhtimiseks nähakse detailplaneeringuga ette Tartu maanteele ja Järve tänavale uued sademeveetorstikud ning õli-liivapüüduuri paigaldamine. Verevi järve seisukohast on oluline sademevete puhastamine ja kontrollitud suublasse juhtimine, millega on detailplaneeringu koostamisel (sh parklaaladelt) arvestatud.

Rahandusministeeriumi seisukoht: Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, muuhulgas ka ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Detailplaneeringu koostamise vajalikust on kohalik omavalitsus selgitanud planeeringu algatamisel. Koostatud lahenduse sobivust on kohalik omavalitsus kinnitanud detailplaneeringu vastuvõtmisega. Detailplaneeringu koostamise käigus on läbi viidud KSH ja koostatud aruanne Alkranel OÜ poolt, juhtekspert on Tanel Esperk (KMH litsents nr KMH0157). Nii detailplaneeringu lahenduse kui ka KSH aruande on kooskõlastanud Keskkonnaamet 12.06.2020 kirjaga nr 6-5/20/8536-2. Selles on välja toodud, et KSH aruandes esitatud hinnangud on piisavad ja objektiivsed ning aruande eelnõu ei ole vastuolus õigusaktidega. Kui Keskkonnaamet on detailplaneeringu kooskõlastanud, saab heakskiidu andja lugeda detailplaneeringu vastavaks keskkonnakaitse nõuetele. Kooskõlastamise eesmärgiks on tagada, et kohalik omavalitsus võtab vastu ja paneb avalikule väljapanekule planeeringu, mille vastavust õigusaktidele ja üldisele huvile on kinnitanud riigiamet.

6. Elva Piirkonnakogu arvamus: Piirkonnakogu ei ole detailplaneeringu kehtestamise poolt sellisena nagu see täna on esitatud. Peamisteks põhjusteks detailplaneeringu mittepõoldamiseks on: planeeritud hoone asukoht on vale, puudub ohutu hajumisruum, planeeringu vastuvõtmisel kaob liiga kõrge hoone tõttu vaade Verevi järvele ja rannale, väheneb väärtuslik liivaala. Ujulahoonet sobiks rajada spordihoone kõrvale või järve teisele kaldale, lõunakaldale. Piirkonnakogu peab vajalikuks rõhutada, et ujula vajalikkuses Elva linnas ei kahtle ükski asumi esindaja. Samuti ei kahelda rannaala korrastamise ja kaasajastamise vajalikkuses.

Elva VV seisukoht: Vallavalitsus esitatud ettepanekuga ei arvestanud ja on seisukohal, et hoonestuse paigutus on detailplaneeringus valitud võimalikest sobivaim. Hoonestuse põhimaht on paigutatud kohale, kus asuvad praegused hooned – kohvik, tualetid ja vetelpäästehoone ning juurdepääs ranna-alale. Viimane säilib hoonealuse läbipääsuna. Hoonestusala on laiendatud liiva-alale, kuhu on võimalik rajada terrassid, millel säilib ka päevitamise võimalus. Detailplaneeringu koostamise käigus on kaalutud ka hoonestuse

paigutamist Verevi järve lõunakaldale, kuid antud laugel alal paiknevad kolm palliplatsi, laste mänguväljak ning põhiline juurepääs rannaalale teenindava transpordi jaoks. Hoone paigutamine lõunakaldale kaotaks oluliselt rohkem kasutuses olevat liivaranna ala. Ka ajalooliselt on rannahoone paiknenud Tartu maantee servas ning kõrgendatud terrassiga suhteliselt veepiiri lähedal. Samuti oleks lõunaservas paiknev hoone suure osa päevast vähemal või rohkemal määral puude varjus. Osaliselt järve peale hoone rajamisel kahjustuks kaitsealuste vesirooside kasvukoht.

Rahandusministeeriumi seisukoht: PlanS § 10 lõike 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. PlanS § 12 lõike 2 kohaselt peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Menetlusdokumentidest nähtub, et detailplaneeringu lahendus on planeerimisseaduses sätestatud põhimõtete kohaselt läbi kaalutletud. Detailplaneeringu koostamine on toimunud vastavuses planeerimisseaduses sätestatud menetluse nõuetega. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, muuhulgas ka ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

Kokkuvõte

Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS § 4 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS §-le 10 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Rahandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringu lahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Planeeringulahenduse otstarbekuse (sh piirkonna keskkonda sobivuse) üle õigusliku hinnangu andmine ei ole Rahandusministeeriumi pädevuses.

Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist. Kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne selle kehtestamist. Seega lõplikuks otsuseks arvamustele ja ettepanekute suhtes on detailplaneeringu kehtestamise otsus, mitte vastus arvamustele ja ettepanekutele.

Rahandusministeeriumile esitatud materjalidest nähtuvalt on arvamusi esitanud isikud olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka arvamuste esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamusi esitanud isikute arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamusi esitanud isikud saanud kasutada oma protsessiõigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseadusest tulenevalt planeerimise eesmärk. PlanS § 9 kohaselt on planeeringu koostamine avalik ning antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest teavitatud planeerimisseaduses ette nähtud korras ning järgitud on ka teisi avaliku menetluse nõudeid.

Rahandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringute koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on PlanS §-s 126 sätestatud detailplaneeringu ülesanded. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutustega ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid. Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlus on läbi viidud kehtivate õigusaktide kohaselt. Rahandusministeerium nõustub detailplaneeringus tehtud ettepanekuga Elva linna üldplaneeringu muutmiseks Verevi järve ehitukeeluvööndi vähendamise osas.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul kohalik omavalitsus, kas Verevi järve rannaala detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isikute huvide) arvestamise. Haldusmenetluse seaduse § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante.

Siinjuures juhin kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. Haldusmenetluse seaduse § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks¹. Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus². Palun kohalikul omavalitsusel Verevi järve rannaala detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Tuginedes avalikustamisel detailplaneeringu lahenduse kohta esitatud arvamustele ja PlanS § 10 lõikele 1, mille kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama

¹ RKKHo 3-3-1-39-07

² RKKHo 3-3-1-37-04

erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse, teen kohalikule omavalitsusele ettepaneku veelkord kaaluda detailplaneeringus määratud ehitusõiguse ulatust ja asjakohasust Elva linna maastikuliselt väärtuslikul alal. Tagamaks detailplaneeringu põhijoonisel krundi ehitusõiguse tabelis ja seletuskirjas määratud krundi kasutamise sihtotstarbe vastavust maakatastriseaduse § 18¹ lõikes 12 sätestatud sotsiaalmaa sihtotstarbe alaliikidele, palun enne detailplaneeringu kehtestamise üle otsustamist täpsustada krundi POS 1 üldkasutatava maa sihtotstarvet, lisades ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe koos asjakohase osakaaluga.

Lähtudes Rahandusministeeriumi pädevuse piiridest ja PlanS § 142 lõikest 5 ja § 90 lõike 2 alusel ning arvestades riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja 1.1-4/16 punktis 2 antud volitust, annan heakskiidu Elva linnas Verevi järve rannaala detailplaneeringule ja tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Juhin tähelepanu, et heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on haldusmenetluse seaduse § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga³.

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on vastuväiteid esitanud isikutel võimalik kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib planeerimisseaduse (PlanS) § 141.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekancler

Lisaadressaadid:
Eesti Ujumisliit
SA Elva Haigla TM
Looduskaitse Seltsi Elva osakond
Elva Piirkonnakogu
T. Haller
M. Mäemets
R. Pihlap
R. Simson
T. Aigro

³ RKKKo 3-3-1-12-07

V. Jaakma
R. Abel
V. Metsallik
A. Pedak
G. Siim

Peep Männiksaar 715 5881
Peep.Manniksaar@fin.ee