



ELVA VALLAVOLIKOGU OTSUS

29. märts 2021 nr 223

Elva linnas Verevi järve rannaala detailplaneeringu kehtestamine

Elva Vallavolikogu 18.06.2018 otsusega nr 1-3/70 algatati Elva linnas Verevi järve rannaala detailplaneering (edaspidi Detailplaneering) ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja olemasolev olukord

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Verevi järve rannaalal supelranna väljaarendamine ja ehitusõiguse määramine avalikkusele suunatud aastaringse kasutusega ja mitme funktsiooniga hoone (rannahoone/ujula/spa) ehitamiseks Tartu mnt 16 krundil.

Planeeringuala asub Elva linnas Verevi järve rannaalal, suurusega ca 6 ha. Ala hõlmab Tartu mnt 16 kinnistut, katastritunnusega 17001:002:0010, sihtotstarbega 100% üldkasutatav maa, osaliselt Verevi järve kinnistut, katastritunnusega 17001:002:0053, sihtotstarbega 75% veekogude maa ja 25% üldkasutatav maa ning osaliselt Tartu maantee T4 kinnistut, katastritunnusega 17002:008:0100, sihtotstarbega 100% transpordimaa ja Järve tänav T1 kinnistut, katastritunnusega 17001:003:0030, sihtotstarbega 100% transpordimaa.

Tartu mnt 16 kinnistul asub munitsipaalomandis olev Verevi järve supelrand. Kehtiva Elva linna üldplaneeringuga on määratud kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks supelranna maa-ala (PR). Ala põhiülesandeks on inimestele puhkuse ja vaba aja veetmise võimaldamine. Rannaalal ja Verevi järve suplusakvatooriumis paiknevad supelranda teenindavad hooned ja rajatised, mis on amortiseerunud.

Planeeringulahendus

Ehitusõiguse määramine

Tartu mnt 16 krundile määratakse ehitusõigus avalikkusele suunatud funktsiooniga hoone ehitamiseks. Detailplaneeringu peamine eesmärk on rannahoone ja ujula/spa hoone(te) ehitamine, kuid lubatud on ka muu mitmeotstarbelise avaliku funktsiooniga hoone ehitamine. Ehitusõigus on määratud lähtuvalt rannahoone ja ujula/spa ehitamise eesmärgist sobitades seda rannaalale ja ümbritsevasse metsa.

Hoonestusala on planeeritud Tartu maantee äärde vana rannahoone (1930ndad) asukohta. Hoonestusala asukoht on näidatud Detailplaneeringu põhijoonisel. Hoonestusalale on lubatud hoone ehitamine, jalakäijale või jalgratturile suunatud tee ehitamine ja haljastuse rajamine. Mootorsõidukite parklat hoonestusalale rajada ei ole lubatud.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud rannapromenaadi ehitusala, mille ulatuses on lubatud rajada avalikult kasutatavaid jalgteid, sh avalikult kasutatav rannapromenaad ja teenindavad rajatised

– nt pingid, prügikastid, riietuskabiinid, palliplatsid, mängu- ja spordirajatised, vetelpäästetorn, teisaldatavate tualettide alused, paviljon, varjualune, valgustid, grillimiskoht jms.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud vee ala ehitusala, mille ulatuses on lubatud supelranda teenindavate rajatiste ehitamine – nt sild/sillad ujujatele vette minekuks ja veest välja tulemiseks ning ujumisradade tegemiseks või laste ala piiramiseks, rannaatraksioon (liumägi, liutoru vms), vettehüppetorn, vetelpäästetorn jms.

Kruntide ehitusõigus on esitatud Detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.2 ja põhijoonisel.

Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sh tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

Juurdepääs avalikule teele on planeeritud olemasolevate juurdepääsude kaudu Tartu maanteele ja Järve tänavale. Jalakäijate juurdepääsud rannaalale säilivad olemasolevates asukohtades Tartu maanteele ja Järve tänavale.

Veevõrgu, reovee- ja sademeveekanaliseerimise lahendus on antud Detailplaneeringu seletuskirja punktides 2.3.2 kuni 2.3.4 ja näidatud Detailplaneeringu põhijoonisel.

Kütte-, elektri- ja sidevõrgu lahendus on antud Detailplaneeringu seletuskirja punktides 2.3.5 kuni 2.3.7 ja näidatud Detailplaneeringu põhijoonisel. Detailplaneeringus on esitatud tänavavalgustuse põhimõtteline lahendus.

Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on antud Detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.4. Hoone parima lahenduse leidmiseks korraldatakse arhitektuurivõistlus.

Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Detailplaneeringuga on kavandatud 89 aastaringset ning 66 hooajalist parkimiskohta. Liikluskorralduse põhimõtted, parkimiskohtade arvutus ning juurdepääsud on toodud Detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.5 ja näidatud põhijoonisel.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on toodud Detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.6 ja näidatud põhijoonisel.

Planeeringulahenduse on koostanud AB Artes Terrae OÜ, töö nr 1862DP3 „Verevi järve rannaala detailplaneering“. Detailplaneeringu eesmärgid ja lahendus on täpsemalt toodud Detailplaneeringu seletuskirjas ja joonistel, mis on käesoleva otsuse lahutamatud lisad.

Asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringuga kavandatud tegevusega kaasneva mõju hindamiseks viidi Detailplaneeringu koostamisel läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (Detailplaneeringu KSH aruanne, OÜ Alkranel 2018-2020, kättesaadav <https://www.elva.ee/planeeringud>). Detailplaneeringu koostamisel on arvesse võetud aruandes toodud leevendavaid meetmeid ja muutunud planeeringulahendusest lähtuvalt on omakorda korrigeeritud aruannet. KSH aruandes on käsitletud Detailplaneeringu elluviimisega seonduvaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb tavapärase ehitusaegne müra, mis võib väljuda planeeritavalt alalt. Vältida tuleb hoone ehitustöid peamisel suvitusperioodil (juuni-august). Kui ehitustööde teostamist suvitusperioodil ei ole võimalik täielikult vältida, tuleb väljaspool ehitustsooni tagada inimeste juurdepääs rannaalale.

Teedelt ja parklatest kogutav sademevesi nähakse ette puhastada enne järve juhtimist õli-liiva püüduris.

Rannapromenaadi rajamisel Detailplaneeringuala põhjaosa kaldaalale tuleb vältida vareskaera-aasasilmiku elupaika ehk lagedamat soist kaldaala.

Lisaks rannaala korrapärasele taimestiku niitmisele tuleb teostada niitmist ka supelrannast lähtuvalt mõlemal pool kalda servades, kus esineb mürkputke levikuala (KSH aruande joonis 5.6 ptk 5.2.1). Samas tuleb kaldataimestiku piiramisel silmas pidada ka perekond vesiroosi isendite levikuala rannaalale võrdlemisi vahetus läheduses ning vältida niitmisel nende kahjustamist. Kaldavööndi niitmist tuleks teostada soovitatavalt suve esimeses pooles, mil taimekasv on kiirem, vähemalt kaks korda kuus ning alates juuli keskpaigast kord kuus.

Kehtiva detailplaneeringu muutmine

Verevi järve rannaalal kehtib Elva Linnavolikogu 30.05.2011 otsusega nr 36 kehtestatud Tartu mnt 16 maaüksuse detailplaneering. Kehtiva planeeringuga on määratud Tartu mnt 16 krundi hoonestusala suuruseks 710 m², kuhu võib püstitada kahekorruselise rannahoone ehitusaluse pindalaga 400 m², hoone maksimaalse kõrgusega 9 m. Ehitusõiguse võimaldamiseks vähendati Verevi järve kalda 50 meetrist ehituskeeluvööndit planeeritava hoonestusala ulatuses 20 meetrini ja muudatus kanti Elva linna üldplaneeringusse (2017). Detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ei ole realiseeritud.

Käesoleva Detailplaneeringu kehtestamisega muutub Elva Linnavolikogu 30.05.2011 otsusega nr 36 kehtestatud Tartu mnt 16 maaüksuse detailplaneering kehtetuks.

Elva linna üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

Detailplaneeringu alal kehtib Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 1-3/18 kehtestatud Elva linna üldplaneering (edaspidi Üldplaneering). Üldplaneeringuga on määratud Verevi järve rannaala maakasutuse juhtotstarbeks supelranna maa-ala (PR). Ala põhiülesandeks on inimestele puhkuse ja vaba aja veetmise võimaldamine.

Detailplaneeringu ala jääb valdavas osas Verevi järve kalda ehituskeeluvööndisse (50m). Üldplaneeringuga on vähendatud Detailplaneeringu alal ehituskeeluvööndit 20 m peale järve veepiirist. Ehituskeeluvööndi vähendamisel arvestati alale Elva Linnavolikogu 30.05.2011 otsusega nr 36 kehtestatud Tartu mnt 16 detailplaneeringut.

Kehtestatava Detailplaneeringuga on kavandatud hoonestusala kitsaimas asukohas 12,6 m kaugusele veepiirist, mis võimaldab ehitada hoone koos terrassidega. Ehituskeeld ei laiene supelranna teenindamiseks vajalikele rajatistele, mistõttu on ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik vaid hoone ja selle juurde kuuluva väliterrassi rajamiseks.

Kehtestatava Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Üldplaneeringut ning vähendada Verevi järve ehituskeeluvööndi ulatust vastavalt Detailplaneeringu põhijoonisel esitatule. Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja Üldplaneeringu muutmise skeem on toodud Detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.

Verevi ranna maa-ala kuulub munitsipaalomandisse, kuid alal paiknevad erinevad randa teenindavad hooned on tugevalt amortiseerunud ning ei paku supelrannas kaasaegseid vaba aja veetmise võimalusi. Kohalik kogukond on pikki aastaid oodanud rannaala atraktiivseks muutvad rannahoonet.

Seetõttu algatati Detailplaneeringu koostamine just Verevi järve ranna-alal võimalusega rajada multifunktsionaalne rannahoone, mis võimaldaks soovi korral ka ujula ehitamist. Kaalumise tulemusena leiti, et ebaotstarbekas on rajada Detailplaneeringu alale ainult rannahoone funktsiooniga hoonestust, sest enamuse aja aastast seisab hoone kasutuseta. Seetõttu on otstarbekas kavandada mitmefunktsiooniline (rannahoone, ujula vms avalik funktsioon) hoone, mida saab kasutada ka väljaspool rannahooaega. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestuse rajamine on võimalik Üldplaneeringu muutmise korral.

Detailplaneeringu asjaolud ja menetluse käik

Detailplaneeringu koostamine ja KSH algatati Elva Vallavolikogu 18.06.2018 otsusega nr 1-3/70 (kättesaadav <https://atp.amphora.ee/elvavv>). Teated Detailplaneeringu ja KSH algatamisest ilmusid 27.06.2018 Ametlikes Teadaannetes numbriga 1312417 ja 02.07.2018 ajalehes Postimees ning 06.07.2018 Elva Valla Infolehes.

Haldusleping Detailplaneeringu koostamiseks ja KSH läbiviimiseks nr 13-16/139 sõlmiti OÜ-ga Alkranel 14.08.2018.

Detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avalik väljapanek toimus 9.05.2019 kuni 22.05.2019 ning avalik arutelu viidi läbi 23.05.2019. Arutelul tutvustati Detailplaneeringu eskiislahendust, selle koostamise eesmärke ja vajadust. Arutelu protokolliti (kättesaadav <https://www.elva.ee/planeeringud>).

Elva Vallavalitsuse 26.11.2019 korraldusega nr 2-3/800 (kättesaadav <https://atp.amphora.ee/elvavv>) korraldati Detailplaneeringu ja KSH aruande avalik väljapanek 13.12.2019 kuni 13.01.2020. Avaliku väljapaneku ajal esitati Detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu kohta kuus kirjalikku arvamust, üks kirjalik arvamus laekus 19.02.2020. Arvamused puudutasid peamiselt kavandatava hoone asukohta ja sobivust ning hoone mahtu ja funktsiooni.

Elva Vallavalitsuse 28.01.2020 korraldusega nr 2-3/60 (kättesaadav <https://atp.amphora.ee/elvavv>) korraldati avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu, mis toimus 19.02.2020. Arutati laekunud arvamusi, tutvustati vallavalitsuse poolseid seisukohti ja vastati arutelul osalejate küsimustele. Avaliku arutelu tulemusena ükski arvamus esitaja oma kirjalikust arvamusel ei loobunud. Arutelu protokolliti (kättesaadav <https://www.elva.ee/planeeringud>).

Elva Vallavalitsuse 10.03.2020 korraldusega nr 2-3/180 (kättesaadav <https://atp.amphora.ee/elvavv>) anti ülevaade Detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku jooksul laekunud kirjalikest arvamustest ning seisukohad, milliste arvamustega Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse ning millistega ei ole võimalik arvestada.

Detailplaneering ja KSH aruande eelnõu esitati kooskõlastamiseks asjaomastele asutustele ning arvamus andmiseks kaasatud isikutele ja asutustele. Elva piirkonnakogu esitas 03.06.2020 arvamusel, et jääb Detailplaneeringu lahenduse osas varasemalt esitatud arvamusel juurde. Detailplaneering ja KSH aruande eelnõu kooskõlastati Keskkonnaameti poolt 12.06.2020 kirjaga nr 6-5/20/8536-2, Terviseameti poolt 08.07.2020 kirjaga nr 9.3-4/19/7033-3, AS Emajõe Veevärk 22.05.2020 ülevaatamise otsusega nr 20-00456, Elektrilevi OÜ 12.02.2020 projekti kooskõlastusega nr 2896713575, Telia Eesti AS 12.05.2020 projekti kooskõlastusega nr 33761601, Elva Soojus OÜ 25.05.2020 arvamusel. Päästeameti Lõuna Päästkeskus ei keeldunud 30 päeva jooksul Detailplaneeringu saamisest arvates

kooskõlastamisest ega taotlenud tähtaja pikendamist, mistõttu loeti Detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikumisi kooskõlastatuks (planeerimisseaduse § 85 lg 2).

Detailplaneeringu alal koostati 2019.a täiendavad uuringud (kättesaadavad <https://www.elva.ee/planeeringud>):

- Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, OÜ Rakendusgeoloogia töö 19-022;

- Verevi järve rannaala taimestiku inventeerimise aruanne, OÜ Alkranel.

Elva Vallavolikogu 24.08.2020 otsusega nr 1-3/185 (kättesaadav <https://atp.amphora.ee/elvavv>) võeti Detailplaneering vastu ja korraldati Detailplaneeringu ja KSH aruande avalik väljapanek 10.09.2020 kuni 10.10.2020. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrati 5.11.2020. Teated vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamisest ning avaliku arutelu toimumise ajast ja -kohast ilmusid Elva valla kodulehel 24.08.2020, ajalehes Tartu Postmees 25.08.2020 ja ajalehes Postimees 01.09.2020. Kaasatud isikuid ja ameteid teavitati kirjalikult 28.08.2020. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda vallavalitsuse veebilehel <https://www.elva.ee/planeeringud>.

Elva Vallavalitsus esitas 25.09.2020 kirjaga nr 6-1/12-78 Keskkonnaametile taotluse Verevi järve kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks Detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.1 ja põhijoonisel näidatud alal ja ulatuses.

Keskkonnaamet (edaspidi Amet) andis 29.10.2020 kirjaga nr 7-13/20/16240-3 (kättesaadav <https://www.elva.ee/planeeringud>) nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Elva linnas Tartu mnt 16 kinnistul (katastritunnus 17001:002:0010) Verevi järve rannaala detailplaneeringu põhijoonisel (12.05.2020) näidatud ulatuses. Nõusoleku andmisel kaalus Amet, kas arvestatakse looduskaitse seadusest tulenevate põhimõtetega ning leidis järgmist:

- Ranna kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

Planeeringuala jääb Elva-Peedu metsapargi osaks olevale Verevi järve ümbritsevale aktiivses kasutuses olevale supelranna-alale. Ameti hinnangul ei ole tegevuse mõju pargi kaitse-eesmärgile oluline, kuna tegemist on ajalooliselt hoonestatud supelrannaga. Kokkuvõtvalt ei eeldata olulist negatiivset mõju järve kaldal esinevate koosluste säilimisele;

- Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Planeeringulahenduse elluviimine, millega lisandub piirkonda üks terviklik hoonestusala, ei suurenda Ameti hinnangul praegust ala kasutusotstarvet (avalik rand) ja olemasolevaid trasse arvestades oluliselt inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Keskkonnanõuete järgimise korral ei lisandu eeldatavalt olulist negatiivset mõju Verevi järve seisundile;

- Ranna kaitse eesmärk on kalda eripära arvestava asustuse suunamine

Detailplaneering ei muuda Ameti hinnangul piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuri ega ala kasutusotstarvet. Detailplaneering on kooskõlas järve kalda eripäraga ja arvestab supelranna praegust kasutust, kuna hoone kavandatakse olemasolevate hoonete asukohta ranna keskosas, jäädes Tartu mnt-ga vahetult piirnevale alale;

- Ranna kaitse eesmärk on kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Juurdepääs planeeringualale tagatakse Tartu mnt-lt ja Järve tn-lt olemasolevate inimtekkeliste ja ajalooliselt väljakujunenud teede kaudu. Ameti hinnangul on planeeringuga tagatud juurdepääsud järve rannaalale ning seal vaba liikumine.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 10.09.2020 kuni 10.10.2020. Avaliku väljapaneku ajal esitati Detailplaneeringu kohta neliteist kirjalikku arvamust, Elva Piirkonnakogu esitas arvamuse avalikul arutelul.

Arvamuselid olid kokkuvõtlikult järgmised:

- rannahoone ja ujula ühendamise idee pole Verevi rannas otstarbekas, ujula tuleb kavandada teise asukohta;
- rannaalale kavandatud hoone asukoht, suur maht ja korruselisus ei ole sobilikud;
- rannaalale tuleb kavandada ainult rannahoone, brutopinnaga maksimaalselt 800m², ujulat mitte kavandada;
- planeering on sobimatu. See rikub kauni ranna miljöo ning lisaks sellele on Verevi järv väga halvas seisukorras ja igasugune sealne ehitustegevus on ohuks järvele;
- lubamatu on puude raiumine rannaalal, ujula rajamisega suureneb liikluskoormus niigi intensiivse liikluskoormusega Tartu maanteel;
- planeeritud hoone asukoht on vale, väheneb väärtuslik liivaala, puudub ohutu hajumisruum;
- ujula rajamine Elvasse on vajalik, aga planeeritud asukoht selleks ei sobi.

Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu viidi läbi 5.11.2020, arutati laekunud arvamusi, tutvustati Elva Vallavalitsuse seisukohti, selgitati Detailplaneeringu lahendust ning vastati arutelul osalejate küsimustele. Arutelu protokolliti, arutelul võimaldati virtuaalset osalemist ning osalejate nõusolekul arutelu salvestati. Arutelu protokoll, esitlusslaidid ja arutelust tehtud video on kättesaadavad <https://www.elva.ee/planeeringud>. Arutelu tulemusel kompromissi ei saavutatud ning arvamuste esitajad jäid arvamuse juurde, et Detailplaneeringuga kavandatud hoone asukoht, maht ja funktsioon ei ole Detailplaneeringus näidatud hoonestusalal sobilik.

Elva Vallavalitsuse 1.12.2020 korraldusega nr 2-3/757 (kättesaadav <https://atp.amphora.ee/elvavv>) anti seisukohad Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste osas, millega Detailplaneeringu koostamisel arvestati ning millistega ei olnud võimalik arvestada. Seisukohad tehti arvamuste esitajatele kirjalikult teatavaks 08.12.2020. Detailplaneering esitati heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile.

Rahandusministeerium andis 22.02.2021 kirjaga nr 14-11/8885-7 Elva Vallavalitsusele teada, et tuginedes COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse pandeemilise levikule ja vastavatele Terviseameti antud soovitudele viidi Rahandusministeeriumis PlanS § 90 lõike 3 punkti 2 kohane ärakuulamine läbi kirjaliku menetlusena, informeerides osapooli Rahandusministeeriumi 15.01.2021 kirjaga nr 14-11/8885-2. Kirjalik vastus saabus kuuelt Detailplaneeringule arvamust esitanud isikult. Kõik vastanud jäid avalikul väljapanekul esitatud arvamuste juurde. Teised isikud jätsid vastamata.

Tuginedes avalikustamisel Detailplaneeringu lahenduse kohta esitatud arvamustele ja planeerimisseaduse § 10 lõikele 1, mille 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, teeb Rahandusministeerium 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, palutakse 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 planeerimisseaduse § 142 lõikest 5 ja § 90 lõike 2 alusel ning arvestades riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja 1.1-4/16 punktis 2 antud volitust, annab Rahandusministeerium heakskiidu (kättesaadav <https://atp.amphora.ee/elvavv>) Elva linnas Verevi järve rannaala detailplaneeringule ja tagastab Detailplaneeringu kohalikele omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Elva Vallavalitsus täiendas Rahandusministeeriumi ettepaneku alusel Detailplaneeringus krundi POS 1 (Tartu mnt 16 krunt) maakasutuse sihtotstarvete osakaalu, määrates üldkasutatava maa osakaaluks 90% ja ühiskondlike ehitiste maa osakaaluks 10%.

Kaalutus

Detailplaneeringu kehtestamisel kaaluti, kas kavandatav tegevus vastab Elva valla arengukavale ja Elva linna üldplaneeringuga supelranna maa-ale juhtotstarbele määratud põhimõttele. Kaaluti Verevi järve ehituskeeluvööndi vähendamise ja sellest tuleneva üldplaneeringu muutmise vajalikkust ning kavandatava tegevuse mõju Verevi järvele. Kaaluti arvamusi esitanud isikute ettepanekuid ning osade arvamustega mitteamvestamist. Kaaluti Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse avaliku huvi eesmärgid ning Elva valla vajadust rajada Elva linna rannaalale ja ujula.

Kaalutamise tulemusena jõudis Elva Vallavolikogu seisukohale, et Detailplaneeringu kehtestamine on vajalik ja põhjendatud järgmistel asjaoludel:

- Elva Vallavolikogu 01.10.2018 määrusega nr 47 on vastu võetud Elva valla arengukava 2019-2025 ja kinnitatud eelarvestrateegia 2019-2022 (edaspidi Arengukava). Arengukavas püstitatud strateegiliste eesmärkide kohaselt on Elva vallas mitmekülgset vaba aja veetmise võimalused ning arendatakse vaba aja veetmiseks vajalikku taristut, sealhulgas arendatakse Verevi järve rannaala ja rajatakse ujula. Detailplaneeringu kehtestamine on avalikes huvides ja sellega luuakse vaba aja veetmise võimalused nii kohalikele elanikele kui ka laiemale avalikkusele. Detailplaneering aitab ellu viia Arengukavas püstitatud eesmärgid.

- Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 1-3/18 on kehtestatud Elva linna üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on Verevi järve rannaala maakasutuse juhtotstarve supelranna maa-ala (PR). Ala põhiülesandeks on inimestele puhkuse ja vaba aja veetmise võimaldamine. Detailplaneeringu lahendus on vastavuses üldplaneeringus toodud maakasutusega, planeeringualal määratakse Tartu mnt 16 krundi kasutamise sihtotstarveteks 90% ulatuses üldkasutatav maa ning 10% ulatuses ühiskondlike ehitiste maa. Detailplaneering aitab ellu viia üldplaneeringus määratud põhimõtteid, kuna supelranna alale kavandatakse mitmeotstarbeline ja aastaringse kasutusega hoone (rannaalale/ujula/spa), rannapromenaad ja randa teenindavad rajatised (nt mängu- ja spordirajatised, vetelpäästetorn, valgustid jms) ning vee ala ehitusalale ujulatele vette minekuks ja veest välja tulekuks vajalikud rajatised, rannaatraktsioonid jms. Detailplaneering on vastavuses üldplaneeringu juhtotstarbe peamise eesmärgiga, milleks on võimaldada Verevi rannaalal mitmekülgset puhkuse ja vaba aja veetmist.

- Detailplaneering teeb ettepaneku vähendada Verevi järve ehituskeeluvööndi ulatust Detailplaneeringus kavandatud hoonestusalal seletuskirja punktis 2.1 ja põhijoonisel näidatud ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamist tingib asjaolu, et hoonestusala on kavandatud kitsaimas asukohas 12,6m kaugusele veepiirist, mis võimaldab ehitada hoone koos terrassidega. Kavandatava tegevusega jäävad ehituskeeluvööndisse osaliselt hoone koos terrassiga ja kõnniteed (sh võimalik rannapromenaad). Ehituskeeld supelranna teenindamiseks vajalikele rajatistele ja kavandatavale teele ei laiene, seega on ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik hoone ja selle juurde kuuluva väliterrassi rajamiseks. Kuna hoone koos väliterrassiga on kavandatud avalikku kasutusse, on ehituskeeluvööndi

vähendamine hoonestusala ulatuses põhjendatud. Nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks on andnud ka Keskkonnaamet 29.10.2020 kirjaga nr 7-13/20/16240-3. Keskkonnaamet jõudis kaalutlemise tulemusel seisukohale, et planeeringuala jääb Elva-Peedu metsapargi osaks olevale Verevi järve ümbritsevale aktiivses kasutuses olevale supelranna-alale. Kuid tegevuse mõju ei ole pargi kaitse-eesmärgile oluline, kuna tegemist on ajalooliselt hoonestatud supelrannaga. Keskkonnaamet jõudis järeldusele, et kavandatud tegevusega ei eeldata olulist negatiivset mõju järve kaldal esinevate koosluste säilimisele ning ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud.

- Detailplaneeringu avalikul väljapanekul avaldati arvamust, et Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ohustab Verevi järve seisundit. Tegevuse rakendumisega kaasnevat mõju on hinnatud ja koostatud Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruanne (Alkranel OÜ, 2018-2020). 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. Kavandatav hoone varustatakse ühiskanalisatsioonitorustikuga, sademevee ärajuhtimiseks nähakse ette Tartu maanteele ja Järve tänavale uued sademeveetorustikud ning paigaldatakse õli-liivapüüdurid. Kavandatav tegevus, sh hoone ehitamine, ei avalda ebasoodsat mõju vesirooside levikuala elujõulisuse säilimisele järves, ega kiilide elupaikadele, kes eelistavad taimestikurikkaid järvesoppe. Kavandatava tegevuse elluviimise järgselt suureneb küll piirkonna külastajate hulk, kuid seda peamiselt suvitushooaja välisel perioodil (nt ujula külastus). Seega ei saa eeldada, et järves suplejate arv oluliselt suureneks ja nad avaldaksid ebasoodsat mõju järve veekvaliteedile. Lühiajaline ebasoodne mõju on seotud hoone ehitustöödega ja seoses ehitusmasinate liikumisega piirkonnas, mistõttu tuleb vältida ehitustöid peamisel suvituspäeval (juuni-august). Antud seisukohaga on nõustunud ka Keskkonnaamet, kooskõlastades detailplaneeringu 12.06.2020.

Avalikul arutelul on selgitatud, et Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole ohuks Verevi järvele. Järve seisundi parandamiseks vajalike uuringute ja tööde läbiviimine on lahendatav Detailplaneeringust ja selle elluviimisest sõltumata. Verevi järve seisundit on järveteadlased uurinud erinevate aastate vältel. 2016. aastal koostati EMÜ Limnoloogiakeskuse poolt ka Verevi järve meetmekava (kättesaadav https://dspace.emu.ee/xmlui/bitstream/handle/10492/5481/Verevi_meetmekava_18.03.2016.pdf?sequence=1&isAllowed=y).

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata negatiivset mõju Verevi järve seisundile.

- Detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud ettepanekutega, mis muudavad Detailplaneeringu peamist eesmärki kavandada rannaalale avalikus kasutuses mitmeotstarbeline rannaal. Vastuväitega, et Verevi järve rannaalale ei tohiks hoonet ehitada, ei arvestatud. Verevi järve rand on avalikult kasutatav supelrand, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse ja suplemise võimaldamine koos supelrannale vajalike hoonete ja rajatistega. Rand on hoonestatud olnud juba 1929. aastast ja rannamiljöö on aegade jooksul muutunud. Käesoleval ajal rannas rannaal puudub, selle asemel on rajatud randa teenindavad väikesed rannarajatised ja -hooned, mis täidavad hädapärast funktsiooni, kuid ei paku avalikule supelrannale väärilist lahendust. 1929. aastal ehitati esimene rannaal, mis lammutati ja selle asemele ehitati 1977. aastal teine rannaal. Viimane hävis tulekahjus 1997. Alates sellest aastast asuvad rannas rannaalvee hoone ja kohvikahoone ning 2017. aastal paigaldatud konteinertualett. Praegune hoonestus ei ole rannamiljööde toetav. Detailplaneeringus näidatud hoonestusala asub suures osas juba praegu hoonestatud alal, kuhu kavandatakse mitme väikese hoone asemel üks hoone. Detailplaneeringu alale hoonestuse kavandamine on põhjendatud.

- Detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud ettepanekuga vähendada kavandatava hoone mahtu, ümber paigutada hoonestusala ja ehitada ainult rannaal. Esitatud ettepanek ei toeta Detailplaneeringu peamist eesmärki, võimaldada mitmefunktsioonilise ja aastaringse kasutusega hoone rajamine amortiseerunud rannarajatiste asemele, mis vastaks kaasaegsetele tingimustele ja vajadustele. Avaliku väljapaneku ajal arvamuste avaldajate poolt esitatud eskiislahendus ei

anna soovitud tulemust, kuna hoonesse ei mahu aastaringelt kasutatavad funktsioonid, lisaks ei arvesta eskiislahendus ranna eripäraga – pinnaselangus, paigutus päevitusala suhtes ning vajadus ehituskeeluvööndit veelgi vähendada. Verevi rannaalal on kehtiv detailplaneering aastast 2011, millega on võimaldatud rannahoone ehitamine, senini ei ole detailplaneeringut ellu viidud, kuna vald ei ole suuteline valla eelarveliste vahenditega vaid rannahoone otstarbelist ehitist rajama. Detailplaneeringu alale mitmefunktsioonilise ja aastaringse kasutusega hoone rajamine on põhjendatud.

- Detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud ettepanekuga, et Detailplaneeringu alale kavandatud hoone asukoht on vale ning puudub ohutu hajumisruum.

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. Detailplaneeringus märgitud rannapromenaadi ala annab võimaluse kaldaalale rajada liikumistee, mida saavad kasutada liikumispuudega või abivahendeid kasutavad inimesed ning lapsekärudega liikujad.

Hoone äärde on kavandatud 4,5 m laiune jalakäijate osa, millest omakorda 2,5 m kaugusel on Tartu mnt sõidukite põhi liikumisala. 4,5 m laiune jalakäijate ala piirneb bussipeatuse või parkimisalaga. Nimetatud 4,5 m laiune ala on piisavaks hajumisruumiks hoonest väljulatele. 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 ning järves toimuvate ehitustööde käigus järve settest üleskeerutatav heljum võib avaldada ebasoodsat mõju järve seisundile. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestuse asukoht on võimalikest sobivaim ja tagatud on piisav hajumisruum.

- Detailplaneeringu koostamisel ei nõustunud esitatud arvamusega, et Tartu maantee äärde kavandatud hoone on liiga kõrge ja kaob vaade Verevi järvele. Tartu maantee poolses küljes on hoone maksimaalne kõrgus ca 10,3 m (hinnanguliselt 2 maapealset korrust). Kavandatav hoone asub suure langusega alal ja järve suunas tekib hoone astmeline langemine. Hooneosade kõrgused on paika pandud absoluutkõrgustega ja hoonestusala jagatud neljaks ehitise suurima lubatud kõrgusega tsooniks. Hoone suurim lubatud ehitisealune pindala kokku on 2120 m², sellest absoluutkõrguseni 65.00m on lubatud 1050 m², absoluutkõrguseni 60.00m on lubatud 590 m² ja absoluutkõrguseni 54.00m on lubatud 480 m². Detailplaneeringu avalikul arutelul tutvustati hoone korruselisust illustreerivat joonist (kättesaadav Elva Vallavalitsuse 1.12.2020 korralduse nr 2-3/757 lisas <https://atp.amphora.ee/elvavv>).

- Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamusega rajada hoone teise asukohta, ei arvestatud, kuna see ei ole käesoleva Detailplaneeringu eesmärk. Enne Detailplaneeringu algatamist kaaluti 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 valiti rannahoone/ujula rajamise alaks Verevi järve rannaala ning algatati Detailplaneeringu koostamine. Ebaotstarbekas on rajada ainult rannahoone funktsiooniga hoonestust, sest enamuse aja aastast seisab hoone kasutusesta. Seetõttu on mõistlik kavandada mitmefunktsiooniline hoone, mida saab kasutada ka väljaspool rannahooaega. Vald on võtnud strateegilise suuna avaliku konkursi korras hoonestaja leidmiseks, kelle abiga oleks võimalik püstitada mitmefunktsiooniline aastaringseks kasutuseks mõeldud hoone. Valla eelarvelised vahendid ei võimalda ainult hooajaliseks kasutuseks mõeldud rannahoone rajamist ja selle edasist ülalpidamist. Ka ujulahoone rajamiseks ja selle ülalpidamiseks ei ole Elva vallal ilma

erainvestorita piisavaid rahalisi vahendeid. Munitsipaalomandis oleva rannaalal hoonestaja leidmiseks korraldatakse hoonestusõiguse konkurss. Kaalutlused, miks ujula asukoht ei ole sobilik Tartu mnt 3 kinnistule või Pikk 12 kinnistule on täpsemalt toodud Elva Vallavalitsuse 1.12.2020 korralduse nr 2-3/757 lisas (kättesaadav <https://atp.amphora.ee/elvavv>).

Detailplaneeringu kehtestamine Verevi järve rannaalale on vajalik ja põhjendatud.

- Rahandusministeerium on lähtuvalt kirjaliku ärakuulamise tulemustest ja planeerimisseaduse § 141 lõike 5 ja § 90 lõike 2 alusel andnud 22.02.2021 kirjaga nr 14-11/8885-7 Detailplaneeringule heakskiidu. Enne kehtestamise üle otsustamist tegi Rahandusministeerium ettepaneku täpsustada krundi POS 1 (Tartu mnt 16) üldkasutatava maa sihtotstarvet, lisades ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbe koos asjakohase osakaaluga. Nimetatud ettepaneku alusel täpsustati Detailplaneeringus krundi POS 1 maakasutuse sihtotstarvete osakaalu, määrates üldkasutatava maa osakaaluks 90% ja ühiskondlike ehitiste maa osakaaluks 10%.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 139 lg 1, Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsuse nr 18 „Elva linna üldplaneeringu kehtestamine“, Rahandusministeeriumi 22.02.2021 kirjaga nr 14-11/8885-7 antud heakskiidu alusel Elva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Elva linnas Verevi järve rannaala detailplaneering.

Lisa: AB Artes Terrae OÜ töö nr 1862DP3 “Verevi järve rannaala detailplaneering”.

2. Muuta Elva linna üldplaneeringut Detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.1 näidatud osas ja ulatuses. Elva Vallavalitsusel korraldada muudatuse sisseviimine üldplaneeringusse.

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

4. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtus (Kalevi 1, Tartu 51010) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Maano Koemets
vallavolikogu esimees