



ELVA VALLAVALITSUS
KORRALDUS

15. veebruar 2022 nr 89

**Elva linnas Supelranna tn 2 krundil
projekteerimistingimuste andmiseks avatud
menetluse korraldamine**

Elva Vallavalitsusele esitati 21.01.2021 projekteerimistingimuste taotlus Supelranna tn 2 krundile ehitusloakohustusliku hoone (üksikelamu) püstitamiseks. Kinnistu asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kus ei ole kehtestatud detailplaneeringut. Alal kehtib Elva linna üldplaneering.

Taotleja esitas koos taotlusega kavandatava elamu lahenduse eskiisi ning kaaskirja. Esitatud eskiisis sooviti kahekorruselist lamekatusega ja üle 200m² ehitisealuse pinnaga modernses funktsionalistlikus stiilis elamu püstitamist. Elamu asukoht on märgitud naaberkinnistute piiridest lähemale kui 4m.

Elva Vallavalitsus kaalus, kas algatada Supelranna tn 2 krundi detailplaneeringu koostamine või väljastada üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused. Planeerimisseaduse § 125 lg 5 sätestab, et detailplaneeringu koostamise kohustuse korral võib loobuda planeeringu koostamise nõudest ja anda välja projekteerimistingimused olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Projekteerimistingimused saab väljastada juhul, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda ja arvestab sealhulgas piirkonna hoonestuslaadiga ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused. Ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimuste menetluse algatamiseks analüüsis vallavalitsus hoone sobivust piirkonna hoonestuslaadi, väljakujunenud keskkonna, hoone mahu ja otstarbe osas, arvestades taotleja poolt esitatud taotlust ja eskiisi.

Analüüs

Supelranna 2, Elva linn kinnistu maa sihtotstarve on 100% elumumaa ning kinnistu asub Kesklinna asumis ja jääb Elva linna üldplaneeringuga määratud väikeelamu juhtotstarbega alale. Üldplaneeringuga on määratud väikeelamu maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused punktis 3.2.1. Supelranna 2 kinnistule kavandatav elamu sobitub otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, sest Supelranna tänava kontaktvööndis asuvad valdavalt üksikelamud ja neid teenindavad abihooned.

Piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi analüüsil peetakse silmas iseloomulike tunnuste kogumit kontaktvööndi hoonestusel, mis seisneb hoonete mahus, kõrguses, arhitektuurilises lahenduses, krundijaotuses ja hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil. Kontaktvööndis asuvad üksikelamud ja abihooned, vanimad neist ehitusajaga 1930-40ndad. Hoonete ehitisealused pinnad on valdavalt alla 200m² ja hooned on kahekorruselised ning kahepoolse viilkatusega.

Taotleja esitatud eskiisis kavandatud elamu ehitisealune pind on hinnanguliselt ca 250m², mis on vastuolus kehtiva Elva linna üldplaneeringu punktiga 3.2.1. Eskiisis esitatud hoone on kahekorruline,

lamekatusega. Soovitud hoone on piirkonda analüüsides olemasoleva hoonestuse mahtu ja arhitektuuri mitte arvestav. Supelranna tn 2 kinnistule kavandatava hoone maht ja arhitektuur peavad järgima väljakujunenud hoonestuslaadi ning ehitusealuse pinna suurus kehtivat Elva linna üldplaneeringut.

Supelranna 2 krundi kontaktvööndis asuvate elamute fassaadide viimistlemisel on kasutatud enamasti puitlaudist, krohvi või nende kombinatsiooni. Taotleja esitatud lamekatusega funktsionalistlikus stiilis modernsete vormidega, klaaspindaega ja laiade rõdudega hoone on oma arhitektuuriliselt lahenduselt võõrapärane ning ei arvesta piirkonna hoonestuslaadiga.

Kontaktvööndi põhihooned paiknevad üldjuhul kruntide keskel jättes piisava distantsi kõrval kinnistu hoonetest, tagades neile hea vaadeldavuse ja jättes ruumi ka traditsioonilisele viljapuuaiale. Supelranna 2 hoone on esitatud eskiisis paigutatud naaberkinnistute piiridele lähemale kui 4m. Vaadeldavuse tagamiseks ja distantsi hoidmiseks tuleb uus elamu paigutada lammutatud elamu asukohale arvestades projekteerimistingimustes esitatud üldplaneeringu nõudeid.

Lisaks on koostatavas Elva valla üldplaneeringus Supelranna tänava piirkonda käsitletud väärtusliku ajaloolise omanäolise piirkonnana ning tehtud ettepanek miljööväärtusliku ala moodustamiseks. Supelranna tn 2 kinnistul paiknes varasemalt mansardkatusega 30ndatest pärit puitelamu, mis oma mahult ning arhitektuurilt haakus hästi piirkonna teiste elamutega. Hoone on tänaseks lammutatud. Koostatav üldplaneering näeb ette piirkonda uue hoone püstitamisel järgmised tingimused: Linnalises keskkonnas miljöölale ehitatav uus ehitus peab haakuma piirkonna ajaloolise miljöoga. Kindla ehitusjoone olemasolul tuleb järgida väljakujunenud lahendust ja lähedal paiknevate teiste ajalooliste hoonete arhitektuuri, mahtu, harja- ja räästakõrgusi ning katusekallet. Viilkatustega hoonestuse vahele üldjuhul lamekatusega hooneid ei kavandata. Suure hoonemahu puhul peab fassaad olema piisavalt liigendatud (nt suuremahulised kaubandushooned), et toetada väikelinlikku hoonestuslaadi. Tänavas ääres paikneva hoone peasissepääs peab asuma tänavafassaadil. Välisviimistluses on lubatud kasutada puitlaudist ja krohvi olenevalt lähiümbruse majade viimistlusest. Tehismaterjalist fassaadikatted (plekk, sandwich-tüüpi lahendused jms) ning ümarpalk välisviimistluses ei ole lubatud. Abihoonete planeerimisel peavad need sobituma põhihoone arhitektuuriga ning paiknema põhihoonest taga pool krundi sügavuses.

Kaalutus

Elva Vallavalitsus saab detailplaneeringu koostamise kohustusega alal asendada detailplaneeringu projekteerimistingimuste avatud menetlusega, kui on täidetud PlanS § 125 lg 5 tingimused ja Elva linna üldplaneeringust tulenevad tingimused. Koostamisel on Elva valla üldplaneering, projekteerimistingimuste eelnõu koostamisel on arvestatud ka koostamisel oleva üldplaneeringuga. Elva Vallavalitsus analüüsis taotlust ja sellega esitatud eskiisi ning koostas projekteerimistingimuste algatamiseks eelnõu. Vallavalitsus ei arvestanud taotluse lisas esitatud eskiisilahendusega vaid lähtud üldplaneeringust ja kontaktvööndi analüüsist. Koostatud projekteerimistingimuste eelnõu on esitatud käesoleva korralduse lisas.

Projekteerimistingimuste andmine korraldatakse avatud menetlusena, kuna tegemist on detailplaneeringut asendavate tingimuste andmisega. Taotluses esitatud eskiis ei arvesta piirkonna hoonestuslaadi, mahu ja arhitektuuriliste lahendustega. Seetõttu algatatakse avatud menetlus, mis selgitab välja tingimuste välja andmise võimalikkuse ning annab avalikkusele ja kinnistu omanikule võimaluse menetluses osaleda, sellest õigeaegselt teada saada ning arvamusi esitada. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatakse Elva valla veebilehel ja edastatakse kooskõlastamiseks asjakohastele asutustele ning arvamuse andmiseks naaberkinnistute omanikele ning asjakohastele ametiasutustele.

Projekteerimistingimustega taotletav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõige 1 ja lõige 2 loetletud keskkonnamõjuga tegevuste hulka, mistõttu keskkonnamõju hindamise algatamise vajadus puudub.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 4, planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 ja 2, lg 6, ehitusseadustiku § 26 lg 4, § 31 lg 1 ja 2, Elva Vallavolikogu 13.02.2018.a otsuse nr 1-3/37 „Planeerimisseaduses, ehitusseadustikus, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses ning nende alusel kehtestatud kohaliku omavalitsuse või kohaliku omavalitsuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine“ alusel Elva Vallavalitsus

k o r r a l d a b:

1. Korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena Elva linnas Supelranna tn 2 krundil ehitusloakohustusliku hoone (üksikelamu) ehitusprojekti koostamiseks.

Lisa: projekteerimistingimuste eelnõu.

2. Korraldada projekteerimistingimuste eelnõu avalikustamine ning esitada arvamuse avaldamiseks Supelranna tn 2 kinnistu piirinaabritele.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
4. Korralduse peale võib esitada Elva Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Priit Värvi
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Salle Ritso
vallasekretär