



ELVA VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Elva

16. juuli 2019 nr 2-3/570

Elva linnas Palu tee 28a kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine

Asjaolud ja menetluse käik

Elva Vallavalitsuse 28.08.2018 korraldusega nr 950 algatati Elva linnas Palu tee 28a kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamine. Detailplaneeringu koostamist taotles Palu tee 28a kinnistu omanik (edaspidi Huvitatud isik), eesmärgiga jagada kinnistu kaheks elamukrundiks ja saada loodavatele kruntidele ehitusõiguse kahekorruseliste üksikelamute püstitamiseks.

Haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimise ja rahastamise üleandmiseks nr 13-16/141 sõlmiti Huvitatud isikuga 09.09.2018.

Planeeritav ala asub Elva linnas Verevi asumis, planeeringuala pindala on ca 9530 m² ning hõlmab Palu tee 28a kinnistut, katastritunnus 17001:001:0134, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.

Elva linna üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala väikeelamute maa-alal (EV) ja rohealal (H). Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Detailplaneeringule antud kooskõlastused:

- 24.05.2019 Lõuna-Eesti Päästkeskus;
- 05.06.2019 Keskkonnaamet.

Detailplaneeringule väljastatud tehnilised tingimused:

- 13.03.2019 AS Emajõe Veevärk;
- 14.03.2019 OÜ Elektrilevi.

Detailplaneeringuala jääb osaliselt Elva-Peedu metsapargi (keskkonnaregistri kood KLO1200271) territooriumile, mis on uuendamata piiridega kaitsealune park ning mille osas on algatatud protsess Elva linna territooriumile jäävate metsapargi osade riikliku looduskaitse alt välja arvamiseks ja nende korrigeeritud piirides kaitse alla võtmiseks kohaliku omavalitsuse tasandil. Kaitseala valitseja on Keskkonnaamet, kaitse korraldamisel lähtutakse Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrusega nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri“ seatud kaitsekorrast. Keskkonnaamet on 05.06.2019 kirjaga nr 6-2/19/8228-2 andnud nõusoleku Palu tee 28a kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ja on seisukohal, et koostatud detailplaneering ei kahjusta Elva-Peedu metsapargi kaitseväärtusi.

Planeeringulahendus

Planeeringujärgselt jagatakse Palu tee 28a kinnistu kaheks krundiks. *Kruntidele antav ehitusõigus:*

1. Pos 1 – krundi suurus 4051 m², hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 400 m², hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3 (1 elamu ja 2 abihoonet), krundi kasutamise sihtotstarve üksikelamu maa (EP), hoonete lubatud maksimaalne kõrgus elamul – 8,5 m, abihoonel – 5 m;

2. Pos 2 – krundi suurus 5477 m², hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 400 m², hoonete suurim lubatud arv krundil kuni 3 (1 elamu ja 2 abihoonet), krundi kasutamise sihtotstarve üksikelamu maa (EP), hoonete lubatud maksimaalne kõrgus elamul – 8,5 m, abihoonel – 5 m.

Elamutel lubatud kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus. Katusekalde vahemik 0-25 kraadi. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, kuid detailplaneeringuga nähakse ette, et elamute tänavapoolne esifassaad peab asuma 10-15 meetri kaugusel Palu tee poolsest krundi piirist. Kruntide hoonestusalad on seotud mõõtkettidega kruntide piiridest ning nende suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel 4.

Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad: Planeeritavate hoonete vee ja kanalisatsiooniga varustamine nähakse ette Palu teel asuvast ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitorustikest. Mõlemale krundile on ette nähtud veevarustuse ja reoveekanalisatsiooni liitumispunktid Palu teele. Kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud maakaabliga alajaama nr 6475 F3 õhuliinilt, kruntide piirile nähakse ette liitumiskilp. Soojavarustus on planeeritud lokaalküttena. Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevatest tuletõrjervee hüdrantidest, lähim (nr 021) asub Laane ja Palu tee ristmikul. Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on toodud tehnovõrkude joonisel 5.

Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus: Sõidukite juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Palu teelt. Kruntide sissepääsutee laiuks on kuni 6m. Parkimine nähakse ette krundi siseselt, elamule tuleb kavandada 3 parkimiskohta. Sõidusuunad ja juurdepääsud planeeringuala kruntidele on näidatud põhijoonisel 4.

Haljastus ja heakord: Olemasolevad terved ja ehitusele mitte ettejäädavad okaspuud säilitatakse. Maaküttele horisontaalse kontuuri rajamise korral tuleb silmas pidada krundil paiknevate okaspuude säilitamise vajadust ning mitte kavandada maakütet okaspuude juurestiku lähedusse. Kruntide piirdeaia kõrgus on kuni 1,5 m.

Planeeringulahenduse on koostanud Raid Invest OÜ, töö nr 77/18. Detailplaneeringu eesmärgid ja lahendus on täpsemalt toodud detailplaneeringu seletuskirjas ja joonistel, mis on käesoleva otsuse lahutamatud lisad. Detailplaneering vastab õigusaktidele, valla ruumilise arengu eesmärkidele ja Elva linna üldplaneeringule.

Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse elluviimiseks vajalike rajatiste (mahasõidud Palu teelt, ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikud koos liitumispunktidega Palu teelt, elektriliitumine) väljaehitamise kohustus koos väljaehitamise rahastamisega on planeeringuala kruntide igakordsel omanikul.

Enne ehituslubade väljastamist sõlmitakse tehnovõrkude valdajatega isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud (kui need on vajalikud). Planeeringuala hoonetele ei väljastata enne kasutusluba, kui on välja ehitatud juurdepääsud kruntidele ning hooneid teenindavad tehnovõrgud ja -rajatised.

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse Huvitatud isikuga haldusleping, millega Huvitatud isik võtab kohustuse planeeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamise seotud kulude kandmiseks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 4, planeerimisseaduse § 134, § 135 lg 1, Elva Vallavolikogu 13.02.2018 otsuse nr 37 „Planeerimisseaduses, ehitusseadustikus ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses ning nende alusel kehtestatud määrustes kohaliku omavalitsuse või kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine“, Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsuse nr 18 „Elva linna üldplaneeringu kehtestamine“ alusel Elva Vallavalitsus

korraldab:

1. Võtta vastu Elva linnas Palu tee 28a kinnistu detailplaneering.
Lisa: Raid Invest OÜ töö nr 77/18 "Elva linnas asuva Palu tee 28a kinnistu detailplaneering".
2. Määrata detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestuseks 5. august 2019 kuni 19. august 2019 ja avaliku väljapaneku kohaks Elva Vallavalitsus (Kesk tn 32 Elva linn).
3. Arengu- ja planeeringuosakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Järveoja
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Salle Ritso
vallasekretär