



ELVA VALLAVALITSUS KORRALDUS

Elva

3. september 2019 nr 2-3/647

Elva linnas Palu tee 28a kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Asjaolud ja menetluse käik

Elva Vallavalitsuse 28.08.2019 korraldusega nr 950 algatati Elva linnas Palu tee 28a kinnistu detailplaneeringu (edaspidi planeering) koostamine. Taotluse planeeringu algatamiseks tegi Palu tee 28a kinnistu omanik (edaspidi huvitatud isik), eesmärgiga jagada kinnistu kaheks elamukrundiks ja saada loodavatele kruntidele ehitusõigus üksikelamute püstitamiseks.

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

Planeeringuala asub Elva linnas Verevi asumis, ala suurus on ca 9530m² ning hõlmab Palu tee 28a kinnistut, katastritunnus 17001:001:0134, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa. Planeeringualal kehtib Elva linna üldplaneering, mille kohaselt jääb ala väikeelamute maa-alale (EV) ja rohealale (H). Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringule antud kooskõlastused:

- 24.05.2019 Lõuna-Eesti Päästkeskus;
- 05.06.2019 Keskkonnaamet.

Planeeringule väljastatud tehnilised tingimused:

- 13.03.2019 AS Emajõe Veevärk;
- 14.03.2019 OÜ Elektrilevi.

Elva Vallavalitsuse 16.07.2019 korraldusega nr 570 võeti planeering vastu ja määrati avaliku väljapaneku kestuseks 5.08.2019 kuni 19.08.2019 ning avaliku väljapaneku kohaks Elva Vallavalitsus, Kesk tn 32 Elva linn. Planeeringu avalikust väljapanekust teavitati vallavalitsuse veebilehel ning ajalehes Postimees 23.07.2019. Planeeringuala piirinaabreid teavitati kirjalikult 19.07.2019. Planeeringu avaliku väljapaneku ajal ei esitatud planeeringu kohta kirjalikke arvamusi, mistõttu planeeringu avalikku arutelu ei korraldatud.

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 on lubatud kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus. Katusekalde vahemik 0-25 kraadi. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, kuid planeeringuga 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 asuvatest 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 tuletõrjevee 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 6 m. 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 kuuluvad säilitamisele. Maakütte 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.

Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse elluviimiseks vajalike rajatiste (mahasõidud Palu teelt, ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitorustikud 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.

Kaalutlus

Planeeringuala asub Verevi asumis, kus valdavaks maakasutuse otstarbeks on väikeelamumaa ja roheala. Palu tee 28a kinnistu 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, arboretumite 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.

Planeeringu hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoone) piiritlemisel arvestati, et roheala säiliks võimalikult terviklikuna. Seetõttu sätestati väljaspoole hoonestusala hoonete püstitamise keeld ning kohustus säilitada olemasolevat kõrghaljastust võimalikult suures ulatuses. Planeeringulahenduse koostamisel lähtuti Elva linna üldplaneeringust tulenevast väikeelamu ja roheala juhtotstarvete osakaalu ulatusest kinnistul.

Planeeringulahendus on kooskõlas Elva linna üldplaneeringuga, planeering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele ning on valmis kehtestamiseks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3, planeerimisseaduse § 139 lg 1, Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsuse nr 18 „Elva linna üldplaneeringu kehtestamine“ alusel

Elva Vallavalitsus

k o r r a l d a b:

1. Kehtestada Elva linnas Palu tee 28a kinnistu detailplaneering.
Lisa: Raid Invest OÜ töö nr 77/18 „Elva linnas asuva Palu tee 28a kinnistu detailplaneering“.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisel.
3. Korraldust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtus 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Järveoja
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Salle Ritso
vallasekretär