

## **Seisukohad H. Raudsepa 3 kinnistu detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamustele**

R. Raudsepa 3 kinnistu detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering) avaliku väljapaneku ajal esitati detailplaneeringu kohta järgmised kirjalikud arvamused:

1. P. Petter – teabenõue 19.01.2021, kiri 25.01.2021 (arvamust täiendati pärast avaliku väljapaneku lõppemist kirjadega 25.02.2021 ja 12.03.2021);

2. A. Altraja – kiri 25.01.2021

2. A. Johanson, T. Laatsit - 25.01.2021 (loobusid esitatud arvamusest 30.07.2021, mistõttu arvamust käesolevas korralduses ei käsitleta).

### **1. P. Petteri teabenõue ja arvamused:**

*1.1 Ei ole saanud kätte Elva Vallavalitsuse poolt juba 2019 koostatud dokumente, algatatud detailplaneeringu kohta. Ei ole saanud seejuures oma sõna naaberkinnistu detailplaneeringu algatamise osas kujundada ega esitada vastuväiteid ega kaebusi, mida on naaberkinnistu omanikul seadusest tulenevalt õigus teha. Eeltoodule tuginedes palume viivitamata väljastada teabenõude korras H. Raudsepa 5 kinnistu omanikule P. Petter kõikide H. Raudsepa 3 detailplaneeringu algatamisega seonduvate dokumentide esitamine e-posti teel. Sealjuures palume esitada P. Petter poolt vastuvõtukinnitus dokumentide kättesaamise kohta, kui kohustuslikult esitamist vajavad dokumendid olid esitatud P. Petterile. Palume väljastada viivitamata kõik H. Raudsepa 3 omaniku taotlused ja kinnistu skeemid ning vallavalitsuse korraldused H. Raudsepa 3 detailplaneeringuga seonduvalt.*

**Elva vallavalitsuse seisukoht ja selgitus:** Elva Vallavalitsus ei nõustu esitatud väitega, et P. Petterit ei ole kaasatud detailplaneeringu koostamisse ja tal ei ole võimaldatud detailplaneeringu dokumentidega tutvuda. Elva Vallavalitsus selgitas 19.01.2021 kirjaga nr 6-1/3-11, et detailplaneeringuala piirinaabrina on P. Petter kaasatud detailplaneeringu koostamisse ning teda on e-kirja teel aadressil [petterpr6@gmail.com](mailto:petterpr6@gmail.com) teavitatud detailplaneeringu algatamisest (vallavalitsuse e-kiri 09.12.2019 nr 6-1/3-1) ja detailplaneeringu vastuvõtmisest (vallavalitsuse e-kiri 29.12.2020). Teavituskirjades on antud teada, et detailplaneeringu algatamise ja vastuvõtmise dokumentidega on võimalik tutvuda Elva vallavalitsuses ja valla veebilehel [www.elva.et/detailplaneeringud](http://www.elva.et/detailplaneeringud). Elva Vallavalitsus selgitas P. Petterile täiendavalt, et isikutele ja avalikkusele ei saadeta detailplaneeringu materjale, vaid antakse teada nendega tutvumise aeg ja koht (planeerimiseseaduse paragrahv 128 lg 8, paragrahv 135 lg 6). Tavaliselt on detailplaneeringu dokumentatsioon ka mahukas, mistõttu ei ole seda võimalik e-kirja teel edastada. Elva Vallavalitsus edastas 19.01.2021 P. Petterile teabenõude korras küsitud dokumendid.

*1.2 Ei saanud detailplaneeringu algatamise dokumente kätte õigeaegselt vaid alles 21.01.2021. Info detailplaneeringu vastuvõtmise ja selle avaliku väljapaneku kohta sain e-postile 29.12.2020 ning detailplaneeringu valla veebilehelt alla laadida 31.12.2020. Detailplaneeringu dokumentide kättetoimetamine on puudulik, valikuline ja need toimuvad hilinenult.*

**Elva Vallavalitsuse seisukoht ja selgitus:** P. Petteri arvamus detailplaneeringu puuduliku, valikulise ja hilinevad kättetoimetamise kohta ei vasta tõele. Elva Vallavalitsus selgitas P. Petterile 19.01.2021 saadetud kirjas nr 6-1/3-11, et ta on detailplaneeringu ala piirinaabrina kaasatud detailplaneeringu koostamisse, mistõttu teavitatakse Teda personaalselt kõikidest detailplaneeringut puudutavatest menetlustest ning antakse teada, kus ja millal on detailplaneeringu dokumentidega võimalik tutvuda. Detailplaneering algatati 03.12.2019 ning detailplaneeringu algatamisest teavitas vallavalitsus P. Petterit 09.12.2019 kirjaga nr 6-1/3-1 aadressil [petterpr6@gmail.com](mailto:petterpr6@gmail.com). Anti teada, et detailplaneeringu algatamise dokumentidega on võimalik tutvuda valla veebilehel <https://www.elva.ee/planeeringud>. Detailplaneering võeti vastu 22.12.2010 ning detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust teavitati P. Petterit 29.12.2020 kirjaga nr 6-1/3-10 aadressil [petterpr6@gmail.com](mailto:petterpr6@gmail.com). Anti teada, et avalik väljapanek toimub 11. jaanuarist kuni 25. jaanuarini ning detailplaneeringuga saab tutvuda valla veebilehel ning paber kandjal Elva Vallavalitsuse infosekretäri juures. Elva Vallavalitsuse 10.02.2021 kirjas nr 6-1/3-16 selgitati täiendavalt, et detailplaneeringute koostamisse kaasatakse tavaliselt piirinaabrid, asjakohased ametiasutused, võrguvaldajad ja isikud kelle huve võib detailplaneering otseselt puudutada. Neid teavitatakse kirjalikult detailplaneeringu kõikidest menetlusetappidest ning antakse teada kus ja mil viisil on võimalik detailplaneeringuga tutvuda. Laiemat avalikkust informeeritakse planeerimisseaduses ettenähtud viisil, milleks on teavitamine ajalehes Postimees, väljaandes Ametlikud Teadaanded, Elva valla leht ja Elva valla veebileht. Avaliku väljapaneku ajal saab lisaks tutvuda paber kandjal detailplaneeringuga Elva Vallavalitsuses (infosekretäri juures).

*1.3 Detailplaneeringu lähteülesandes on märgitud Raudsepa tn 3 kinnistu kehtiva detailplaneeringu (DP 2012) muutmise, kuid tegelikult oma tegevuse ja otsustega on tegemist hoopis uue detailplaneeringu vastuvõtmisega.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Elva Vallavalitsus selgitab, et H. Raudsepa 3, H. Raudsepa 5, H. Raudsepa 7 ja H. Raudsepa 7a krundidel kehtib Elva Linnavolikogu 25.06.2012 otsusega nr 26 kehtestatud detailplaneering. Koostamisel oleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva detailplaneeringu (DP 2012) muutmiseks H. Raudsepa 3 krundi osas. Koostatav detailplaneering seab H. Raudsepa 3 krundile uued eesmärgid, mis ei vasta kehtivale detailplaneeringule. Planeerimisseaduse § 140 lg 8 alusel muutub kehtiv detailplaneering (DP 2012) käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega H. Raudsepa tn 3 krundi ulatuses kehtetuks. Seetõttu on Detailplaneeringu lähteseisukohtades ühe eesmärgina märgitud kehtiva detailplaneeringu (DP 2012) muutmise.

*1.4 Suhteliselt väikesele krundile, mis on 3868 m<sup>2</sup> arvestades piirkonna keskmist, milleks on ca 4500 m<sup>2</sup>, soovitakse arendaja poolt püstitada ja nähakse H. Raudsepa tn 3 krundile ette ligi 60m pikkusega, 9m katuseharja kõrgusega ühtlaselt kulgeva kinnise, viie sektsiooniga blokkelamu püstitamine so kahekorruselise ridaelamu rajamiseks.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Elva Vallavalitsus selgitab, et detailplaneeringu põhijoonisel on kavandatava hoone pikkuseks 47 meetrit, 60 meetri pikkust hoonet planeeringualale ehitada ei ole võimalik. Kõrguslikult vastab kavandatav hoone kehtiva detailplaneeringu (DP 2012) tingimusele, milleks on 2 korrust ja kõrgus kuni 9 meetrit.

*1.5 Arvamuse esitaja omandas H. Raudsepa 5 kinnistu teadmise, et naaberkinnistule on võimalik ehitada vaid üksikelamu. P. Petteri poolt on tehtud investeeringuid mõlema kinnistu (H. Raudsepa 3 ja 5) tarbeks ja ehitatud 50 mm veetoruga dimensioneeritud vee ja survekanalisatsiooni trass 75 mm kahele majale. Investeeringu tegemine on kooskõlas vallavalitsuse ja Emajõe Veevärk AS-ga.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Elva Vallavalitsus ei nõustu, et arvamuse esitajal esineb õigustatud ootus, et H. Raudsepa 3 krundile on võimalik ehitada ainult üksikelamu. Ka H. Raudsepa 5 kinnistu omandamise ajal kehtis planeerimisseaduse säte, et kehtivaid detailplaneeringuid on võimalik

kehtetuks tunnistada või muuta. Vallavalitsus selgitab täiendavalt, et planeerimisseaduse kohaselt on detailplaneering lähiaastate (5 aastat) ehitustegevuse alus. Kehtiva detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud enam kui üheksa aastat. Niivõrd pika ajavahemiku möödumine võib olla aluseks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele, detailplaneeringu muutmisele või detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmisele.

Elva Vallavalitsus selgitab arvamuses esitatud väiteid, mis puudutavad vee- ja survekalisatsiooni rajamise väidet. Riiklikust ehitisregistrist ei selgu, kuidas on lahendatud H. Raudsepa tn 5 kinnistul paikneva hoone vee- ja kanalisatsiooni varustus, kuna nimetatud kinnistul asuvat hoonet ja rajatise ei ole kantud ehitisregistrisse. AS Emajõe Veevärk andmetel on H. Raudsepa 5 kinnistul veevarustuse liitumisleping ja veevarustuse teenuse osutamise leping, kuid lepingud kanalisatsiooniga liitumise ja tarbimise kohta puuduvad. Elva Vallavalitsus selgitab, et koostamisel oleva detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendamisel on lähtutud detailplaneeringule AS Emajõe Veevärk väljastatud tehnilistest tingimustest ja Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2019-2030.

*1.6 Kehtiva detailplaneeringuga (DP 2012) kehtestati, et hoonete vaheline kuja-kaugus üksteisest peab lisaks muudele nõuetele olema vähemasti 8,0 m. Koostatava detailplaneeringu puhul ei ole kohustust arendaja poolt järgitud.*

**Elva Vallavalitsuse seisukoht ja selgitus:** Esitatud väide ei vasta tõele. Elva Vallavalitsus selgitab, et planeeritud ja olemasoleva hoonestuse (H. Raudsepa 5 hoone) vahele on jäetud vähemalt 8 meetri laiune kuja. Tuleohutuskuja käsitleb detailplaneeringu seletuskirja punkt 4.6 ning fikseeritud joonistel 4 ja 5. Detailplaneeringu põhijooniselt on näha, et detailplaneeringus näidatud hoonestusala ja H. Raudsepa tn 5 kinnistul asuva hoone vaheline kuja on 14m.

*1.7 Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline so suuremahuliste ja esinduslike hoonete vääriline ning olemasolevat miljööd arvestav. 5 sektsiooniga ühise katusega ridaelamu puhul kõrgetasemeline arhitektuur puudub.*

**Elva Vallavalitsuse seisukoht ja selgitused:** Elva Vallavalitsus ei nõustu esitatud arvamusega, et ridaelamu puhul kõrgetasemeline arhitektuur puudub, kuna arhitektuuriline sobivus või sobimatus ei tulene hoone tüübist. Hoone arhitektuuriline lahendus antakse hoone projekteerimisel vastavalt detailplaneeringus antud arhitektuurilistele tingimustele. Projekteerimise aluseks olevad hoone arhitektuurilised tingimused on antud detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.9 ja joonisel 4. Elva Vallavalitsus täiendab detailplaneeringu seletuskirja järgmise lisatingimustega: „Kavandata hoone peab paiknema krundil liigendatult. Enne ehitusloa taotlemist tuleb taotlejal esitada Elva Vallavalitsusele kavandatava hoonestuse kohta vähemalt kaks hoone arhitektuurilist lahendust“.

*1.8 Soovitav 5 sektsiooniga ridaelamu ehitamise võimaldamine rikuks hoonete tasakaalu olemasolevas piirkonnas. Oleks piirkonna kontekstis ilmselgelt erilahendus ja häbiplekk Verevi järvele ja olemasolevatele hoonetele ja piirkonnale. Miks on olemasolevat piirkonna arhitektuurilist omapära, ajalugu ja kooslust vaja oluliselt muuta? Ei ole esitatud mõistlikke ja arusaadavaid sisulisi selgitusi piirkonna tavapärasest erinevaks arenguks ja hoonestuseks. Miks on hea ja vajalik muuta olemasolevat arhitektuuri, kus on tavapärase, ajalooliselt väljakujunenud piirkondlik hoonete struktuur? Elva äärealadel on iseloomulik arhitektuur so hajutatud üksikelaamud piirkonnas juba ajalooliselt olnud pikka aega.*

**Elva Vallavalitsuse seisukoht ja selgitused:** Elva Vallavalitsus ei nõustu esitatud väidetega. Vallavalitsus selgitab, et detailplaneeringuga ei muudeta piirkonna arhitektuurilist omapära ja ajalugu. Olemasolev arhitektuuriline väärtus praeguste ehitiste näol säilib. H. Raudsepa tänava piirkonna puhul

ei saa tugineda nn tavapärase hoonestuse väitele, sest sealne hoonestuse iseloom on pigem eripärane. Viimase tingib ehitiste erinev ajalooline taust ja arhitektuuriline välimus. Planeeringuala arhitektuurilise ja ruumilise ühtsuse loob pigem hoonete mastaapsus. Detailplaneeringuala ja selle kontaktvööndit eraldab lõunapool asuva Vambola tänava elamupiirkonnast Elva-Peedu metsapark. Vambola elamuala on korrapärase krundijaotuse ja väiksemate maaüksustega suhteliselt uus elamupiirkond, mille ruumilist välisilmet ei saa võrdsustada järveäärse H. Raudsepa piirkonnaga, kuna nende alade arhitektuuriline pilt ja taust on erinev. Tänu puhveralale puistu näol paiknevad need alad teineteisest lahus ega häiri visuaalselt piirkonna ruumilist terviklahendust. H. Raudsepa tänava piirkonnas (Järve tänava poolses osas) on olemasolev hoonestus suuremahuline ning hoonetel on valdavalt äri- ja ühiskondlikud funktsioonid (majutushoone, lasteaed, perekodu hoone). Kvartalis tervikuna on valdavaks siiski elamufunktsioon (Palu tee ääres ning H. Raudsepa tänava teises otsas). Kuigi piirkonnas puuduvad ridaelamud, sobitub vallavalitsuse hinnangul detailplaneeringuga kavandatav hoone funktsioonilt elamupiirkonda hästi. Käsitletava kinnistu kõrval paiknevatel kinnistutel on suuremahulised elamud – Järve 1 kinnistul paikneb kaksikelamu ehitisealuse pinnaga 477,9m<sup>2</sup> ning H. Raudsepa tn 5 kinnistul paikneb hoone ehitisealuse pinnaga ca 350m<sup>2</sup>. Arhitektuurselt on piirkonnas tegu üsna erinäoliste lahendustega ja ajastu näidetega.

Järve tänaval paiknev lasteaia hoone (Järve 1) on 20. sajandi alguses ehitatud heimatstiilis ehitismälestis (prof Afanasjevi suvila), samal kinnistul paikneb veel ka hoovimaja. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei ulatu ehitismälestise kaitsevööndisse ega kahjusta mälestise kaitse-eesmärke. Afanasjevi suvila peamine juurdepääs toimub Järve tänavalt ning H. Raudsepa tänavalt ei avane mälestisele selliseid vaateid, mis põhjendaksid H. Raudsepa tänava äärsel hoonestusel mälestise arhitektuuriga arvestamist ning hoonestusele vastavate tingimuste andmist.

20. sajandi algusest pärineb ka praegune motelli hoone (H. Raudsepa 2), mis on oluliselt ümber ehitatud ja ei ole seetõttu ehitismälestis. Samas omab hoone miljöölisest mõistes piirkonnas olulist väärtust. H. Raudsepa tänava äärde (aadressil Järve 1, kuid hoone on vaadeldav H. Raudsepa tänavalt) on 2012 püstitatud madala kelpkatuse ja laiade räästastega perekoduna kasutuses olev kahepere-elamu.

H. Raudsepa tn 5 kinnistul paikneb suuremahuline hoone. Tegemist ei ole villa tüüpi hoonega, vaid endisaegse pioneerilaagri hoonega, mida rekonstrueeritakse. Hoone on lihtne, ühtlase kõrgusega ja riskülikukujuline.

Detailplaneeringu ala kontaktvööndit analüüsid on selles raske leida ühtset arhitektuurikeelt. Arvestades planeeritava ridaelamu kinnistu asukohta, ei varja see piirkonna olulisimaid vaateid väärtuslikele hoonetele ega ole piirkondliku miljöö mõistes olulise tähtsusega asukohas.

*1.9 Planeeritav elamu sulgeks Raudsepa tänavalt vaated Verevi järvele, Elva sümbolile. Planeeritav elamu tuleks ka Raudsepa 5 krundile liiga lähedale ja varjaks päikese. Kuna see on päikesepoolne külg, hakkaks planeeritav hoone ka meie roheala päikest oluliselt varjama.*

**Elva Vallavalitsuse seisukoht ja selgitus:** Elva Vallavalitsus ei nõustu esitatud väitega, et planeeritav elamu sulgeks H. Raudsepa tänavalt vaated Verevi järvele. Vallavalitsus selgitab, et ajal, mil H. Raudsepa tn 3 kinnistu on hoonestamata, on avaram vaade tänavalt järvele ilmne. Ülejäänud ulatuses, ehk H. Raudsepa tänava algusest kuni planeeringualani, ei ole olemasoleva hoonestuse vahelt vaade järvele samuti avatud, vaid esinevad vaatesektorid ja -sihid. Detailplaneeringu realiseerumisel säilivad sarnasel viisil järvele hoonete vahelised vaatesektorid, kusjuures vaade järvele avaneb tänavamaal asukohas, kus Verevi järve veepiir on tänava suhtes kõige lähemal (nt Järve tn 1 ja H. Raudsepa tn 3 maaüksuste piirialal).

Elva Vallavalitsus ei nõustu esitatud väitega, et planeeritav hoone hakkaks varjama H. Raudsepa 5 roheala. Õigusaktidest tulenevad insolatsiooninõuded eluruumidele, mitte õuealale. Vastavalt standardile EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“ peab eluruumides olema tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon ajavahemikul 22. aprillist 22. augustini. H. Raudsepa tn 5 hoone paikneb planeeritud hoonestusalast lääne suunas ja vähemalt 14 m kaugusel. Olemasoleva hoone aknad paiknevad lõuna- ja põhjaküljel. Planeeringuala suunas avaneb otsaseinas

vaid üks klaasuks. Päike tõuseb idast ja loojub läände. Viimast asjaolu, uushoonestuse kaugust ja orientatsiooni ning standardis lähtuvat arvestades ei varja uus hoone H. Raudsepa tn 5 kinnistul asuvat hoonet päikesevalguse eest. Valdav osa suvisest päikesevalgusest on tagatud lõuna suunal. H. Raudsepa tn 5 kinnistu lõunaküljele planeeringutegevus ei ulatu.

*1.10 Müürina järve ette planeeritav 5 sektsiooniga ridaelamu ehk korterelamu ei ole mingilgi viisil piirkonda ega Verevi järve kaldale liikuvate linnaelanike vaadete piiramiseks sobilik. H. Raudsepa tänav on ka ainus rahulik tänav kust saab Verevi järve ilu vaadata.*

**Elva Vallavalitsus seisukoht ja selgitus:** Elva Vallavalitsus ei nõustu esitatud väidetega. Vallavalitsus selgitab, et detailplaneeringuala asub Elva linnas, ehk tiheasustusosalal, kus juba hoonestatud kruntidel ja H. Raudsepa 3 krundil säilivad järvele vaatesektorid. Vallavalitsusel ei ole õigust nõuda avarat vaadet Verevi järvele eraomandi arvelt, eriti olukorras, kus H. Raudsepa tänaval liikudes järv teiste hoonete vahelt samuti vaid sihtidena vaadeldav on. See kehtib ka H. Raudsepa 5 kinnistu osas, kuna sellel asub suuremahuline hoone ning järv ei ole avaralt vaadeldav. Vallavalitsus selgitab täiendavalt, et detailplaneering ei võimalda ehitamist Verevi järve ehituskeeluvööndis (50m), mistõttu ehituskeeluvööndisse vaateid sulgevaid ehitisi ei ole võimalik ehitada. Vahetus naabruses asuvad üldkasutatavad maad, kust on võimalik liikuda järve kaldale. Samuti asub läheduses Verevi järve supelrand, mis tagab järvele avaliku juurdepääsu ja selle avaliku kasutuse, samuti vaated veepeeglile.

*1.11 Asjaolu, et elamumaale saab korterelamuid püstitada, ei anna õigust korterelamut eramajade piirkonda püstitada. Kinnistu kasutamise sihtotstarve on elamumaa, seega eramu ehitamiseks. Lisaks on sätestatud ka maa sihtotstarbena korruselamumaa ja korterelamumaa. Arusaamatu on, mis on maa sihtotstarvete tegelik sisuline nimetuse vahe. Kui kinnisturegister sätestab elamumaa, siis korruselamut sh ka 2 korruselise hoonet ei tohiks kinnistule püstitada ja selliseid õigusi saada. DP2019 lahendus ei vasta linna kehtivale üldplaneeringule ja arengu põhimõtetele.*

**Elva Vallavalitsuse seisukoht ja selgitus:** Elva Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneering vastab kehtivale üldplaneeringule ja on kooskõlas valla arengu põhimõtetele. Elva Vallavalitsus selgitab täiendavalt, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Detailplaneeringu alal kehtib Elva linna üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu järgi on tegemist väikeelamute maa-alaga (EV), mis on määratud üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamute vahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-alaks. Elamumaa on alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamaa alune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa. Vastavalt üldplaneeringule võib väljakujunenud hoonestusega aladel ridaelamu väikseim krundi suurus olla 300 m<sup>2</sup> ühe ridaelamu sektsiooni kohta, uushoonestatavatel elamualadel 400 m<sup>2</sup> ühe ridaelamu sektsiooni kohta. Käesoleva detailplaneeringu puhul jääb iga ridaelamu boksi kohta 773,6 m<sup>2</sup> krundi pinda. Suurim lubatud krundi täisehituse protsent on üldplaneeringu järgi kuni 30%. Planeeringualale kavandatud maksimaalne 620 m<sup>2</sup> ehitisealune pind on krundi pindala arvesse võttes 16%. Vastavalt üldplaneeringu ruumilise arengu eesmärkidele ja põhimõtetele on väljaspool keskusalal eelistatud elamutüübiks üksikelamud, ridaelamud ja kuni 2-korruselised korterelamud.

Elva Vallavalitsus selgitab täiendavalt, et üldplaneeringu kohaselt on korterelamute maa-ala kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu ja elamute vahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala. Detailplaneeringuga kavandatud ridaelamu nendele kriteeriumitele ei vasta.

*1.12 Detailplaneeringu dokumendid liiguvad arusaamatult kiiresti detailplaneeringu kehtestamise suunas, mistõttu võib olla tegemist ka eelmise omaniku poolt korraldatavate korruptiivsete tunnustega tegevustega või lausa mõjuvõimuga kauplemisega, mis vajaks lähemat uurimist.*

**Elva Vallavalitsuse seisukoht ja selgitus:** Elva Vallavalitsuse hinnangul on esitatud süüdistused alusetud. Vallavalitsus selgitab, et detailplaneeringu dokumendid liiguvad tavapärase detailplaneeringu menetluse kiirusega. Detailplaneering algatati 3. detsembril 2019 ning aasta hiljem, 22. detsembril 2020 võeti Detailplaneering vastu. Avalik arutelu toimus 9. juunil 2021. Vallavalitsus selgitab täiendavalt, et H. Raudsepa 3 kinnistu eelmine omanik soovis kinnistule ehitada üksikelamu ning vallavalitsus väljastas kehtiva detailplaneeringu järgi (DP 2012) ehitusloa üksikelamu püstitamiseks. Seejärel loobus kinnistu eelmine omanik siiski üksikelamu ehitamisest ning esitas vallavalitsusele taotluse üksikelamu ehitusloa tühistamiseks ja taotles projekteerimistingimustega ehitusõigust ridaelamu püstitamiseks. Vallavalitsus keeldus projekteerimistingimuste väljastamisest, kuna detailplaneeringut ei ole võimalik muuta projekteerimistingimustega, seda saab teha ainult läbi detailplaneeringu menetluse. Seejärel vahetas H. Raudsepa 3 kinnistu omanikku ning uue omaniku soov on läbi detailplaneeringu menetluse saad ehitusõigus ridaelamu püstitamiseks.

*1.13 Miks on olemasolevat DP2012 üldse ja tingimata ning oluliselt vaja muuta? Miks olemasolev DP2012 ei ole enam sobilik antud piirkonnale? Olemasolev DP2012 on kõigile sobiv.*

**Elva Vallavalitsuse seisukoht ja selgitus:** Elva Vallavalitsus selgitab, et Elva linna ruumilise planeerimise aluseks on Elva linna üldplaneering, millega on antud piirkonna võimalikud arendustegevuse tingimused. Üldplaneeringut viiakse ellu detailplaneeringutega. Üldplaneeringu kehtestamisel (2017) on sõlmitud nn ühiskondlik kokkulepe, et Elva linnas on läbi detailplaneeringu menetluse võimalus anda ehitusõigust ka ridaelamute rajamiseks väikeelamu maa (EV) juhtotstarbega piirkonda. H. Raudsepa 3 kinnistul kehtib 2012. aastal kehtestatud detailplaneering. Planeerimisseaduse mõistes on detailplaneering eelkõige lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Lähiaastate all peetakse silmas kuni viie (5) aastast perioodi. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle üheksa (9) aasta ja H. Raudsepa 3 kinnistu eelmised omanikud ei ole soovinud detailplaneeringut ellu viia. 2019 vahetas kinnistu omanikku ning uus omanik tegi taotluse detailplaneeringu muutmiseks, kuna tema huvid ja ootused ei kattunud kehtestatud detailplaneeringuga. Seetõttu ei saa väita, et kehtiv detailplaneering (2012) on kõigile sobilik.

*1.4 Algatati detailplaneering, kus vallavalitsus lubab organiseerida ja Emajõe Veevärk lubab ise ehitada nii trassid, teed kui muud kommunikatsioonid, millest selline vallavalitsuse meelemuutus, olukorras kus ei ehitata uut elamurajooni?*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** AS Emajõe Veevärk ei ole andnud lubadusi ise välja ehitada H. Raudsepa 3 detailplaneeringus ettenähtud trasse, teed ja muid kommunikatsioone. AS Emajõe Veevärk kohustuseks on arendada Elva vallas ühisveevärki ja -kanalisatsiooni „Elva valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kava aastateks 2019-2030“ alusel. ÜVK arendamise kava näeb ette Järve tänavale veetorustiku rekonstrueerimise ning selle ringistamise Palu tee ja Tartu mnt vahel. Ühisveevärgi osaks on ka tuletõrje veevarustuse tagamine. H. Raudsepa tänavale on piirkonna tuletõrje veevarustuse tagamiseks vajalik rajada hüdrant, mille kasutusvõimalus ja töökindlus sõltuvad Järve tänaval asuva veetorustiku seisukorrast, kuna tänavate trassid ühendatakse. Seetõttu on vajalik Järve tänaval asuv veetorustik rekonstrueerida ja ringistada ning selle osaks on ka Hugo Raudsepa tänavale veetrassi ja hüdrandi rajamine. Nõuetele vastavate hüdrantide olemasolu ei ole vajalik ainult H. Raudsepa 3 kinnistu teenindamiseks. Nõuetekohase ja piisava päästevee vajadus on kogu piirkonnal, kus asuvad muuhulgas ka hotell ja lasteasutus. Seetõttu on AS Emajõe Veevärk andnud Elva Vallavalitsusele teada, et korraldab H. Raudsepa tänavale veetorustiku rajamise ning Järve tänavale veetorustiku rekonstrueerimise ja ringistamise Palu tee ning Tartu mnt vahel hiljemalt 01.06.2023. a.

*1.15 Kas Raudsepa tn 3 kinnistu omanikule jääks detailplaneeringu menetlemise raames ja õiguste andmise järgselt, infrastruktuuri arendamise ja väljaehitamise kohustusi ja kui, siis missugused?*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Elva Vallavalitsus sõlmis enne H. Raudsepa 3 detailplaneeringu algatamist detailplaneeringust huvitatud isikuga halduslepingu nr 13-16/77. Halduslepinguga antakse huvitatud isikule üle H. Raudsepa 3 detailplaneeringu koostamise ja rahastamise õigus ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise ja väljaehitamise rahastamise õigus. Planeerimisseadus võimaldab selliseid halduslepinguid sõlmida. Halduslepingu järgi kohustub huvitatud isik välja ehitama H. Raudsepa 3 detailplaneeringuga ettenähtud tehnorajatised: elektri- ja sidevarustus, ühisveevärk ja –kanalisatsioon. Vallavalitsus selgitab täiendavalt, et detailplaneeringuga seatud eluhoone ehitusõigust ei ole võimalik realiseerida enne Järve tänava veetorustiku ja sealse planeeringualale lähima hüdrandi rekonstrueerimist ning planeeringuga kavandatud uue hüdrandi rajamist. Elva Vallavalitsus tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise kohustust ei võta, tehnovõrgud (sh veetorustik koos hüdrandiga) rajatakse vastavalt huvitatud isiku ja tehnovõrgu valdaja vahelistele kokkulepetele.

*1.16 Kas vallavalitsus võtaks enesele mistahes kohustusi seoses Raudsepa 3 kinnistu detailplaneeringu menetlemisega, sh infrastruktuuri arendamise ja väljaehitamise osas, peale ehitusõiguste andmist ja/või seoses muu infrastruktuuri, sõidutee, kütte, vee ja kanalisatsiooni, sadevee jne väljaehitusega ja kui, siis missugused?*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Elva Vallavalitsus planeerimisalase tegevuse korraldajana on vastavalt planeerimisseadusele kohustatud korraldama detailplaneeringu koostamist ning tegema kõiki koostamise käigus vajalikke menetlustoiminguid. Elva Vallavalitsus ei ole võtnud kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks.

*1.17 Kui vallavalitsus annab arendajale mistahes lubadusi väljaehitusteks, siis kas on ka lubadused rahaliselt kaetud, sh õigused finantseerimiseks olemas, teada ka summad ja katteallikad jne?*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Elva Vallavalitsus ei ole andnud arendajale lubadusi infrastruktuuri väljaehitamiseks. Vallavalitsus selgitab täiendavalt, et detailplaneeringu ala piirneb Hugo Raudsepa tänavaga. Tegemist on Elva vallale kuuluva olemasoleva tänavaga, mis on avalikus kasutuses. Tänavarekonstrueerimise, hoolduse, talitõrje jms kohustused on kohalikul omavalitsusel. Nimetatud tegevused finantseeritakse Elva valla eelarvelistest vahenditest.

*1.18 Kas ja kuidas on detailplaneeringuga plaanitud sedavõrd suure hoone ehitamisel küttelehendused, olukorras, kus kaugkütet pole, maakütet ei saa panna, kuna maad ei jätku jne, õhksoojuspumbad tekitavad olulist müra nii naabritele kui loodusele jne?*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Detailplaneeringuga lahendatavate ülesannete hulka kuulub hoone toimumiseks vajalike ehitiste, sh tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine. H. Raudsepa 3 detailplaneeringu seletuskirja p 4.7.7 järgi tuleb soojavarustus lahendada lokaalselt, kuna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala väljapoole kaugkütte piirkonda. Võimalikud variandid on elektriküte, vedel- ja tahkeküte, maaküte või muud taastuenergia allikatel baseeruvad lahendused või erinevate küteliikide kombineerimine. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine. Maasoojussüsteemi on lubatud rajada vastava projekti olemasolul ja seadusest tulenevate dokumentide esitamisel. Kaitsealal (Elva-Peedu metsapark) on vajalik maasoojussüsteemide ehitamiseks kaitseala valitseja nõusolek. Vajaliku piisava ruumi puudumisel on planeeringualal välistatud horisontaalkontuuridega maasoojussüsteemi rajamine. Kinnise kontuuriga hoonevälise soojuspuuraugu ehk energiakaevu projektis tuleb ette näha soojuspuuraugu võimalikuks hoolduseks, remondiks või likvideerimiseks vajalik maa, mida võib käsitleda ka soojuspuuraugu kaitsealana (soovituslikult vähemalt raadiusega 3 m, kuna peab võimaldama tehnika juurdepääsu). Hoonealustel nn vaia tüüpi soojuspuuraukudel (kohtvai) puudub hooldusala väljaspool hoonekontuuri. Kütтелиigi valik täpsustatakse hoone projektiga.

## **2. A. Altraja arvamused:**

*2.1 H. Raudsepa tn 1 ja H. Raudsepa tn 2 kinnistute omanik Hugo Raudsepp Property OÜ ja Werrew OÜ (operaatorettevõtte) on vastu H. Raudsepa tn 3 detailplaneeringule ning planeeritavale ridaelamule H. Raudsepa tn 3 kinnistul. Tegemist on nn "Professorite linnaosa" miljöövärtusliku piirkonnaga, millest lähtudes tuleks tõlgendada väljakujunenud mahuka arhitektuuri tüübiga ehitisi kui villasid, millest lähtudes peaksid olema nimetatud piirkonnas, sh H. Raudsepa tn 3 kinnistul SUURED VILLA tüüpi pereelamud, nii nagu on praegu kehtivas detailplaneeringus. Sellele, et tegemist on nn „Professorite linnosaga“ ning Elva linna vaatamist väärt piirkonnaga, on viidatud ka Elva Turismi kodulehel: <https://visitelva.com/turistile-infoks/professorite-linnaosa/>.*

**Elva Vallavalitsus selgitus:** Elva Vallavalitsus selgitab, et detailplaneeringu ala kontaktvööndi analüüs ja selgitused on toodud käesoleva dokumendi punktis 1.8.

*2.2 Planeeritav ridaelamu toob kaasa tiheneva liikluskoormuse ja liiklusrüüa, mis häirib Verevi Motelli (H. Raudsepa tn 2) elanike ja külaliste rahu (rüüa) ja turvalisust (külastajate liikumine parkla ja peahoone vahel). Elva Turismi veebilehel viidatakse Verevi Motellile, kui Elva südalinnast vaid lühikese jalutuskäigu kaugusel paiknevat majutusasutust, kus on müravabadus ja täielik privaatsus garanteeritud. <https://visitelva.com/turistile-infoks/verevi-motell-2/>. Seega on müravabadust ning vähest liikluskoormust peetud oluliseks faktiks, mida rõhutada. H. Raudsepa tänaval puudub tee mustkate (olemasolev teekate on liivane/kruusane metsatee) ning läbisõit H. Raudsepa tn kinnistule läbi H. Raudsepa tn 1 ja H. Raudsepa tn 2 kinnistute tekitab tolmu ning saastab see läbi nimetatud kinnistuid ja Verevi Motelli külastajate autosid. H. Raudsepa tänaval puuduvad kõnniteed, see seab jalakäijad ohtlikult suure liiklustiheduse tõttu ohtu, kuna jalakäijad on sunnitud kõnnitee puudumisel liiklema ka sõiduteel.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Elva linna üldplaneering ja koostatav Elva valla üldplaneering ei näe planeeritava ala piirkonda juurde elamumaid, seega ei teki piirkonda rohkem elamuid ja sellega kaasnevat liikluskoormust. Viie ridaelamuboksi kavandamisega tekib prognoositavalt juurde maksimaalselt 10 sõidukit. Käesoleval ajal on H. Raudsepa tänav kitsas, kuid transpordimaa koridor võimaldab teed laiendada ja korrastada. Vallavalitsusel on plaanis tee rekonstrueerida ja viia mustkate alla eeldatavalt 2023. aastal pärast kommunikatsioonide rajamist. Üldplaneeringu kohaselt on H. Raudsepa tänav puhul tegemist juurdepääsutänavaga, mille funktsiooniks on tagada ühendus põhitänavatelt valdustele.