

Rahandusministeeriumi 30.11.2021 kirjaga nr 14-11/6876-3 jäeti heaks kiitmata Elva linnas H. Raudsepa 3 kinnistu detailplaneering. Rahandusministeerium poolt edastatud kirjas märgitakse: „*lähtudes kirjas toodust ja PlanS 138 lõike 3 alusel ning arvestades riigihalduse ministri 11.11.2021 käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust leian, et Elva linn H. Raudsepa 3 detailplaneeringut ei ole võimalik heaks kiita enne kohaliku omavalitsuse poolt kehtiva detailplaneeringu kui tervikliku ruumilahenduse õiguskindla kehtivuse, avaliku huvi ning kehtiva planeeringu vaid osalise erahuvist ajendatud muutmise veenvat ja igakülgset kaalumist*“. Rahandusministeerium tagastab detailplaneeringu seaduskohasuse tagamiseks vajalike paranduste tegemiseks.

Elva Vallavalitsus analüüsis Rahandusministeeriumi kirjas toodud arvamusi ning täiendas nende alusel H. Raudsepa 3 kinnistu detailplaneeringut (edaspidi Detailplaneering). Vallavalitsus vastab ja annab täiendavaid selgitusi Rahandusministeeriumi kirjas toodud arvamuste osas nende esitamise kaupa.

Rahandusministeeriumi arvamus: Vaidlusalune teave on lõppkokkuvõttes huvitatud isikuni jõudnud. PlanS § 9 lõike 1 kohaselt on planeerimismenetlus avalik. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab avalikkust planeerimismenetlusest arusaadavalt teavitama, menetlusse piisavalt kaasama ning korraldama planeeringu koostamise käigus planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja avalikke arutelusid. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamise isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. Kohalik omavalitsus peab olema hoolikas ja järgima, et kõik huvitatud isikud õigeaegselt saaksid kaasatud planeeringumenetlusse. Kohalik omavalitsus on selgitanud, et detailplaneering algatati 03.12.2019 ning teavitas vallavalitsus detailplaneeringu algatamisest ajalehes ja veebilehel. Naaberkinnisaja omanikku P. Petterit teavitas detailplaneeringu algatamisest 09.12.2019, selle vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust 29.12.2020. PlanS § 128 lõike 8 kohaselt detailplaneeringu algatamisest teavitatakse kaasatavaid isikuid ja asutusi 30 päeva jooksul selle algatamisest arvates. PlanS § 136 lõike 6 kohaselt detailplaneeringu avalikust väljapanekust teatatakse käesoleva seaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust. Seega on detailplaneeringu algatamisest ja avalikust väljapanekust arvamuse esitajat teavitatud. Menetlusedokumentidest ei selgu PlanS § 133 lõike 1 kohane detailplaneeringu esitamine kaasatud isikutele arvamuse avaldamiseks enne planeeringu vastuvõtmist. Vallavalitsuse toodud selgituse kohaselt on P. P. arvatud kaasatud isikuks ning teda sellest 19.01.2021 kirjaga informeeritud. Antud juhul on informeerimine toimunud alles pärast detailplaneeringu vastuvõtmist 22.12.2020 ja avaliku väljapaneku algust 11.01.2021.

Elva Vallavalitsuse selgitus: Vallavalitsus selgitab täiendavalt, et Detailplaneeringu piirinaaber P. P. on Detailplaneeringu koostamisse kaasatud olnud kogu menetluse vältel ning temaga on Detailplaneeringu teemadel peetud ka aktiivset kirjavahetust. Toome siinkohal välja P. P.-ga peetud Detailplaneeringu kirjavahetuse kuupäevade kaupa:

Elva Vallavalitsuse kiri – 09.12.2019;
Elva Vallavalitsuse kiri – 29.12.2020;
P. P. kiri – 19.01.2021;
Elva Vallavalitsuse kiri – 19.01.2021;
P. P. kiri – 25.01.2021;
Elva Vallavalitsuse kiri – 10.02.2021;
P. P. kiri – 16.02.2021;
Elva Vallavalitsuse kiri – 04.03.2021;
P. P. kiri – 15.03.2021;
Elva Vallavalitsuse kiri – 09.04.2021;
Elva Vallavalitsuse kiri - 12.05.2021;
Elva Vallavalitsuse kiri – 06.08.2021;
P. P. kiri – 27.08.2021;
Elva Vallavalitsuse kiri – 30.08.2021;
P. P. kiri – 10.09.2021;
Elva Vallavalitsuse kiri – 27.09.2021.

Rahandusministeeriumi arvamus: PlanS § 140 lõige 7 sätestab, et detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. PlanS § 140 lg lõige 8 sätestab, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Kehtiva detailplaneeringu muutmiseks uue detailplaneeringu algatamisel tuleb arvesse võtta kõiki planeerimisseaduse sätteid, sealhulgas PlanS § 124 lõiget 2 (detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine), PlanS §-i 8 (planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi), PlanS § 12 lõiget 2 (asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealad, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid). Rahandusministeeriumi hinnangul ei ole kogukondlike väärtusi kandvat ruumilise struktuuri säilitamisvajadust ning olemasolevat keskkonda ja asukohast tulenevaid asjaolusid arvesse võetud.

Elva Vallavalitsuse selgitus: Rahandusministeerium toob välja, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Rahandusministeeriumi hinnangul ei ole Detailplaneeringu koostamisel arvesse võetud kogukondlike väärtusi kandvat ruumilise struktuuri säilitamisvajadust ning olemasolevat keskkonda ja asukohast tulenevaid asjaolusid.

PlanS § 8 ja § 12 lõikes 2 sätestatud planeerimise põhimõtted, mida Elva Vallavalitsus pole väidetavalt heakskiitmiseks esitatud Detailplaneeringus arvestanud ega kaalunud, on olemuslikult sellised, mis viiakse ellu detailplaneeringust kõrgema järgu planeeringutes. Kogukondlike väärtusi kandev ruumiline struktuur väljendub reeglina laiemal kui ühe detailplaneeringuga hõlmatud alal. Kaitsmisväärseks ruumiliseks struktuuriks saab lugeda piirkonnale iseloomulikke miljööd, kohalike elanike traditsioonilist kooskäimiskohta, parki või puhkeala.¹ Rahandusministeerium ei ole sõnaselgelt piiritletud, millise kaitsmisväärse ruumilise struktuuri säilitamist Detailplaneering kahjustab (planeeringuala on kasutuseta), kuid võib eeldada, et selleks on Verevi järve lõunakalda miljöö (nn professorite linnaosa). Samale kaalutlusele tugineb vallavalitsusele arusaadavalt ka Rahandusministeeriumi seisukoht, et Detailplaneering ei arvesta „olemasolevast keskkonnast ning asukohast tulenevaid asjaolusid“. Seega on küsimus ennekõike piirkonna miljöö säilitamises. PlanS seletuskirja kohaselt saab miljööalaks lugeda teravalt ja eripäraselt distinktiivse kultuurikeskkonna, mis sisaldab endas inimeste rajatud ja kujundatud eluasemepiirkondi.² Elva Vallavalitsus ei nõustu Rahandusministeeriumi arvamusel, et Detailplaneering on PlanS §-ga 8 ja § 12 lõikega 2 vastuolus. Vallavalitsus on seisukohal, et antud Detailplaneeringuga viiakse ellu Elva linna üldplaneeringut ning planeeringualal on loodud tasakaalustatud ruumiline terviklahendus.

Vallavalitsus selgitab, et kehtiva Detailplaneeringu koostamise aluseks oli tol ajal kehtinud Elva linna üldplaneering (kehtis aastani 2017), mille järgi asus planeeringuala segahoonestusega piirkonnas, kus maakasutuse juhtotstarbeks oli määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa. Detailplaneeringuga tehti ettepanek muuta ärimaa elumumaaks, et toetada piirkonna kujunemist privaatseks ja turvaliseks elupiirkonnaks.

2017. aastal kehtestati uus Elva linna üldplaneering, kus H. Raudsepa tn 3 juhtotstarbeks on määratud väikeelamute maa-ala. Väikeelamute maa-alale võib kavandada nii üksikelamuid, kaksikelamuid, kui ka ridaelamuid. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt võimaldatakse väikeelamute maa-alale ridaelamute kavandamist just efektiivsema ressursikasutuse eesmärgil, et tihendada olemasolevate tänavate äärset asustust juba väljakujunenud piirkondades. Detailplaneering ei too kaasa piirkonnale iseloomulike põhifunktsioonide muutusi, vaid säilitab 2012. aasta detailplaneeringus sätestatud elamufunktsiooni.

¹ Tänavots, M. Projekteerimistingimuste väljastamise lubatavuse piirid detailplaneeringu olemasolul. Magistritöö. Juhendajad V. Vaske ja A. Lott. Tallinn: Tartu Ülikool 2021, lk 20

² PlanS eelnõu (571), lk 37

Seega pole Detailplaneeringu ala ja selle lähiala näol juba ammu tegemist nn professorite linnaosaga. Tegemist on Elva kujunemisloo ühe etapiga, millest tänaseks on säilinud mõned üksikud näited (nt professor V. Afanasjevi suvemaja), mis ei määra enam piirkonna üldilmet.

Koostatav Detailplaneering viib ellu kehtivas üldplaneeringus sätestatud eesmärged. Terviklik ruumilahendus Detailplaneeringu alal on nägemus sellest, kuidas ala tulevikus parimal võimalikul viisil kasutama peaks. Vallavalitsuse hinnangul väljendab Detailplaneering menetlusse kaasatud isikute huvide tasakaalustamise tulemusena leitud parimat maakasutusviisi.

Kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi planeerimine kuulub Elva valla kohustuslike ülesannete ja pädevuse hulka (KOKS § 6 lõige 1) ning tegemist on kohalikule omavalitsusüksusele põhiseadusega tagatud enesekorraldusõiguse ühe osaga (PS § 154). Linna või valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on omavalitsusüksuse otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on omavalitsusüksus õigustatud varemtehtud otsuseid muutma.³

Tervikliku ruumilahenduse koostamisel on arvestatud väga paljude asjaoludega, mh sellega, millist mõju avaldab Detailplaneering looduslikule ja sotsiaal-majanduslikule keskkonnale ning kuidas mõjutab Detailplaneering piirkonna miljööd. Detailplaneeringu seletuskirja on vastavalt täiendatud. Detailplaneeringu lahendus sisaldab planeeringuala ja selle kontaktvööndi analüüsi ning analüüsil põhinevaid järeldusi. Samuti on Detailplaneeringu tervikliku ruumilahenduse andmisel käsitletud PlanS § 126 lõikes 1 toodud ülesandeid. Elva Vallavalitsus on seisukohal, et Detailplaneering täidab peamist eesmärki viia ellu üldplaneeringut ning luua detailplaneeringu alal ruumiline terviklahendus.

Rahandusministeeriumi arvamus: Sellise hoone kavandamine ei vasta PlanS § 8 nõudele (kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri säilitamine ning esteetilise miljöö areng, säilitades olemasolevaid väärtusi) ning PlanS § 12 nõudele (olemasolevat keskkonda ja asukohast tulenevate asjaolude arvesse võtmine). Puudub põhjendus, kuidas kehtiva detailplaneeringu muutmiseks koostatavas detailplaneeringus on arvesse võetud eelnimetatud planeerimiseaduse paragrahvides sätestatud planeerimise põhimõtteid.

Elva Vallavalitsuse selgitus: Detailplaneeringu seletuskirja on täiendatud vastava kirjelduse, analüüsi ja analüüsil põhinevate järelduste ning kaalutlustega. Vallavalitsus on seisukohal, et planeeringualale kavandatud tegevusega ei kahjustata olemasolevat miljööd ega muid kogukondlikke väärtusi. Vallavalitsus selgitab, et Detailplaneeringut koostatakse ainult H. Raudsepa 3 kinnistu osas, kontaktvööndisse jäävate hoonestatud kinnistute osas muudatusi ei kavandata. Detailplaneeringuga kinnistule kavandatud hoone ümbritsevat keskkonda ei kahjusta, ei varjuta naaberkinnistul asuvaid hooneid, samuti säilitatakse olemasolevad harjumuspärased vaatekoridorid järve suunas. Järvevaadete säilimise kohta on Detailplaneeringu seletuskirja lk-le 14 lisatud skeem 1.

Samuti tekitab kavandatav hoonestus H. Raudsepa tänava põhjaküljele loogilise hoonestuse rütmi. H. Raudsepa tn äärne ruumiline struktuur muutub kavandatava Detailplaneeringuga loogiliseks ja terviklikuks. Arvestades olemasoleva hoonestuse mahtu, on sarnase mahuga hoone paigutamine piirkonna terviklahenduse saavutamiseks eelistatud. Detailplaneeringu ala kinnistule väikesemahulise hoone paigutamine ei ole olemasolevasse ruumistruktuuri sobiv ja ei väärtusta piirkonna ühtsust. Elva Vallavalitsus on seisukohal, et Detailplaneeringu alale hoonestuse kavandamisega säilitatakse kogukondlikke väärtusi kandev ruumistruktuur ning tagatakse esteetilise miljöö areng, säilitades olemasolevaid väärtusi.

Rahandusministeeriumi arvamus: Planeerimiseaduse kohased ruumilised planeeringud jõustatakse haldusaktiga. Kahtlemata on isikuil õigus eeldada haldusakti õiguskindlust. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõige 3 sätestab, et haldusakti muutmiseks või kehtetuks tunnistamiseks kaalutlusõiguse teostamisel tuleb arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest

³ Riigikohtu lahendi nr 3-3-1-12-07 p 13

möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Kehtivad planeeringud on põhimõtteliselt PlanS kohaselt kehtetuks tunnistatavad, kuid nii PlanS kui haldusmenetluse seadus nõuavad selleks huvide igakülgset kaalumist. Pelgalt planeeringu kehtestamisest möödunud aeg ei saa olla aluseks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele ja detailplaneeringu muutmisele.

PlanS § 126 lõige 1 sätestab detailplaneeringu ülesandeks hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramise, kuid ei sätesta nende dimensioneerimise kohustust. Siinjuures tuleb arvestada PlanS § 140 lõiget 2, mille kohaselt detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Terviklahenduse toimimine tähendab muuhulgas rajatud tehnovõrkude ja -rajatiste toimimist. Detailplaneeringu olemasoleva olukorra ega tehnovõrkude joonistelt ei nähtu olemasolevaid vee- ja kanalisatsioonirajatisi. Detailplaneeringu seletuskirja p-s 4.13 on toodud, et planeeritud tehnovõrgud väljaspool H. Raudsepa tn 3 kinnistut rajatakse vastavalt huvitatud isiku ja tehnovõrgu valdaja vahelistele kokkulepetele.

Elva Vallavalitsuse selgitus: Rahandusministeerium juhib tähelepanu, et pelgalt planeeringu kehtestamisest möödunud aeg ei saa olla aluseks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele ja detailplaneeringu muutmisele.

Vallavalitsus selgitab, et Detailplaneeringu muutmise põhjenduseks ei ole ainult Detailplaneeringu kehtestamisest möödunud aeg, kuigi PlanS § 140 lõige 1 punkti 1 järgi omab ajafaktor detailplaneeringu kehtivuse küsimuses olulist rolli. Mida pikem on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud aeg, seda tõenäolisemalt on muutunud planeeringu kehtestamise aluseks olevad asjaolud ning seda suurem on eelduslikult vajadus detailplaneeringu lahendused üle vaadata. Detailplaneeringute kohtulahendis 21.10.2020 nr 3-20-1344 on halduskohus detailplaneeringute kehtima jäämise ootuse kohta öelnud järgmist: *PlanS § 140 lg 1 p 1, mille kohaselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui seda ei ole viie aasta jooksul ellu viima asunud, peegeldab seadusandja seisukohta, et juba viie aastaga võivad aset leida sellised arengud ja ilmnedu uued asjaolud, mille valguses võib olla põhjendatud konkreetse krundi seni realiseerimata ehitusõiguse küsimuse uuesti vaagimine.* Vallavalitsus kinnitab, et on lisaks 2012. a detailplaneeringu kehtestamisest möödunud ajale arvestanud väga paljude muude Detailplaneeringu kehtestamise kasuks rääkivate asjaoludega, mis tulenevad õigusaktidest, kehtivast üldplaneeringust, koostatud Detailplaneeringust ning planeerimismenetluses tehtud otsustest.

Rahandusministeeriumi kriitika tugineb arusaadavalt Rahandusministeeriumi poolsele arvamusele, et vallavalitsus ei ole otsuste tegemisel piisavalt väärtustanud Detailplaneeringule vastuväited esitanud isikute (P. P. ja A. A.) õigusi ja huve ning on jätnud need Detailplaneeringu menetluses arvestamata. Vallavalitsuse hinnangul on ilmne, et nimetatud isikute vastuväited ei ole kantud eesmärgist kaitsta avalikke huve vaid enda erahuve, sh isiklikke ja ärihuve. Vallavalitsus ei nõustu P. P. ja A. A. vastuväidetega ning on seisukohal, et nende õigused ja huvid ei kaalu antud juhul üles H. Raudsepa tn 3 omaniku õigusi ja huve ning veelgi olulisemana – ei kaalu üles avalikke huve.

Samuti on vallavalitsuse hinnangul põhjendamatu jätta Detailplaneering kehtestamata tuginedes usalduskaitsele. HMS § 67 lõige 4 punkti 2 kohaselt ei saa haldusakti kehtimajäämise usaldusele tugineda, kui haldusakti kehtetuks tunnistamise võimalus on ette nähtud seaduses või selleks on jäetud võimalus haldusaktis. PlanS § 140 lõige 1 punkt 1 sätestab just sellise aluse, mis välistab isikute usalduse 2012. aasta detailplaneeringu kehtimajäämise vastu.

Detailplaneeringu seletuskirja on täiendatud vastava analüüsiga, milles on välja toodud Detailplaneeringu muutmise asjaolud ning eelised võrdluses praegu kehtiva Detailplaneeringuga.

Rahandusministeerium juhib tähelepanu, et detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Vallavalitsus on seisukohal, et planeeringu terviklahenduse elluviimine on tagatud Detailplaneeringu kui terviku kehtestamisega. Detailplaneeringuga on loodud H. Raudsepa 3 kinnistule ruumiline terviklahendus, mis arvestab kontaktvööndiga, on sellega kooskõlas ega kahjusta selle toimimist. Detailplaneeringu lahendus toetab keskkonna terviklikkust, kuna lahendusega ei vähendata avalike alade omavahelist sidusust ja ligipääsu neile. Samuti säilib kõikidele H. Raudsepa tänava kruntidele juurdepääs

avalikult kasutatavalt teelt. Planeeringulahendused ei sea ohtu Detailplaneeringu ala enda ega lähipiirkonna elukeskkonna toimimist. Samuti ei halvenda see naaberkruntide elukeskkonda või väärtust. Detailplaneeringu seletuskirja on täiendatud ning koostatud kontaktvõõndi analüüs, milles on hinnatud planeeringualaga piirneva alaga seonduvaid olulisi asjaolusid. Sellest lähtudes on antud ehituslikud ja arhitektuurilised tingimused, mida on vaja täita, et kavandatu sobituks keskkonda.

Rahandusministeeriumi kirjas juhitakse tähelepanu, et terviklahenduse toimimine tähendab muuhulgas rajatud tehnovõrkude ja -rajatiste toimimist, ja et Detailplaneeringust ei nähtu olemasolevad vee- ja kanalisatsioonirajatised.

Elva Vallavalitsus selgitab, et nii kehtivas 2012. aasta detailplaneeringus kui koostatavas Detailplaneeringus on ühisvee- ja kanalisatsioonilahendus H. Raudsepa tänavale ette nähtud vastavalt AS Emajõe Veevärk tingimustele Järve tänav torustikust. Käesoleval ajal ei ole Detailplaneeringus ettenähtud torustikku rajatud.

Vallavalitsus selgitab, et Detailplaneeringuala naaberkrunt, H. Raudsepa 5 on rajanud oma kinnistu ühendamiseks torustiku, millel puudusid Detailplaneeringu koostamisel ajal andmed teostusmöödistuse kohta, torustikku ei ole üle antud piirkonna vee-ettevõtjale ning rajatistele ei ole väljastatud kasutusluba. Seetõttu ei kajastu need tehnovõrgud Detailplaneeringu olemasoleva olukorra ja tehnovõrkude joonistel. Samuti on H. Raudsepa 5 kinnistu omanik ise tunnistanud, et kinnistul puudub ühendus ühiskanalisatsiooniga, seetõttu on kinnistule paigaldatud reovee biopuhasti. Antud lahendus ei ole nõuetekohane.

Vallavalitsus selgitab, et Detailplaneeringu terviklahendus on elluviidav. H. Raudsepa tänavale rajatakse H. Raudsepa 3 kinnistu ühendamiseks ühisvee ja -kanalisatsioonitorustik kas Emajõe Veevärk poolt või Detailplaneeringu ala arendaja poolt. Detailplaneeringu ala arendajaga on vallavalitsus sõlminud vastava lepingu.

Rahandusministeeriumi arvamus: Hoone arhitektuuri kõrgetasemelisus ei sõltu hoone tüübist, küll aga muuhulgas olemasolevasse keskkonda sobivusest. PlanS § 8 sätestab, et planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Üldplaneeringu peatükis „Maaja veealade üldised ehitus- ja kasutustingimused“ on tingimused: ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi; ehitise peab olema teostuselt heatasemeline, kõrge arhitektuurse tasemega ning linna ruumi rikastav; ehitise maht ja välisviimistlusmaterjalid peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga. Ministeeriumi hinnangul pole planeerimisseadusest ja üldplaneeringust tulenevaid nõudeid asjakohaselt kaalutud ja arvesse võetud.

Elva Vallavalitsuse selgitus: Rahandusministeeriumi hinnangul pole PlanS-ist ja üldplaneeringust tulenevaid nõudeid asjakohaselt kaalutud ja arvesse võetud. Vallavalitsus ei nõustu selle hinnanguga ning on seisukohal, et Detailplaneeringus on täidetud Elva linna üldplaneeringu peatükis „Maa ja veealade üldised ehitus- ja kasutustingimused“ sätestatud tingimusi, et luua kasutajasõbralik ja turvaline elukeskkond, kus säilitatakse ka kogukondlikke väärtusi kandev ruumiline struktuur.

Detailplaneeringu seletuskirjas on antud hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, mille kohaselt alale kavandatavad ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et selle arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Kavandatud hoone peab paiknema krundil liigendatult.

Vallavalitsusele ei ole mõistetav ning vallavalitsus ei nõustu etteheitega nagu ei vastaks Detailplaneering nõudele „ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi“. Teadaolevalt on hoone projekteerimise ja ehitamise etapp detailplaneeringu menetlusest ajaliselt lahutatud ning järgneb sellele. Vallavalitsus kontrollib projekteerimise ja ehitamise

vastavust heale projekteerimis- ja ehitamistavale (EhS § 7) ehitusloa ja kasutusloa andmise menetlustes ning mittevastavuse korral keeldub ehitus- või kasutusloa andmisest (EhS § 44 p 1, § 55 p 1).

Detailplaneeringu seletuskirja täiendatud lahenduses on analüüsitud piirkonna hoonestuslaadi ning antud sellele vastavad arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused. Alale ei ole lubatud ehitada kõrgemat hoonet, kui on piirkonnas väljakujunenud, hoone võib olla kuni 9 m kõrge ja kuni kahekorruseline. Sarnaselt piirkonna hoonestuslaadile tuleb alale projekteerida viil-, kelp-, murdkelpkatusega hoone katusekalde vahemikuga 15°-45°. Lähiala hoonestuse põhilise välisviimistluse materjalina on kasutatud puitlaudist, tellist ja krohvi. Detailplaneeringu seletuskirjas on sätestatud, et viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadi lahendamisel kasutada erinevate materjalide liigendamist. Lubatud on kasutada puitu, kivi, krohvi ja klaasi. Imiteerivate materjalide ning pleki ja palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Lisatingimusena on antud, et hoone välismõjuga tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, konditsioneerid, satelliitantennid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need sulanduksid hoone arhitektuursesse terviklahendusse või oleksid varjestatud.

Detailplaneeringu astmes ei saa anda kavandatava hoone projektlahendust, mistõttu on Detailplaneeringus sätestatud kõrvaltingimus, et enne ehitusloa taotlemist tuleb taotlejal esitada Elva Vallavalitsusele kavandatava hoone kohta vähemalt kaks hoone arhitektuurilist lahendust. Tingimus annab vallavalitsuse lisavõimaluse suunata hoone arhitektuurilist sobivust keskkonda.

Lähtudes eelnevast on Detailplaneeringus arvestatud üldplaneeringuga seatud tingimusi ja Detailplaneering ei ole vastuolus kvaliteetse ruumi põhimõtetega.

Rahandusministeeriumi arvamus: Vaatamata kohaliku omavalitsuse põhjalikele selgitustele on arvamuse esitajal õigus eeldada kehtestatud planeeringu osas selle kehtimise õiguskindlust. Kehtiva planeeringu vaid osaline muutmine kehtiva detailplaneeringu tervikliku, uutal alustel läbitöötamise asemel ei ole ei hea haldus- ega planeerimispraktika. Ei saa nõustuda vallavalitsuse väitega, et detailplaneeringuga ei muudeta piirkonna arhitektuurilist omapära. Ridaelamu on olemasolevatest hoonetest tüpoloogiliselt märkimisväärselt erinev.

Elva Vallavalitsuse selgitus: Rahandusministeerium on seisukohal, et arvamuse esitajal on õigus eeldada kehtestatud planeeringu osas selle kehtimise õiguskindlust. Kohtupraktikast ei selgu, et ühelgi kinnistuomanikul oleks aegumatu õigustatud ootus iga neile sobiliku planeeringulahenduse kehtima jäämise osas. Ka kohtupraktika järgi ei tekita planeering isikutele abstraktselt kaitstavat usaldust sellega kindlaks määratud tingimuste muutumatusena säilimiseks. Kõigil isikutel tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda.⁴ Kehtiva detailplaneeringu kehtestamisest on tänaseks möödunud ligikaudu 10 aastat. H. Raudsepa 3 kinnistul on uus omanik, kes soovib teostada ehitustegevust, mis on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Vallavalitsus leiab, et on igati mõistlik ehitusõiguse küsimus Detailplaneeringu menetluses üle vaadata ning selgitada välja asjassepuutuvad huvid ja õigused tänases situatsioonis.

Vallavalitsusel on PlanS §-st 10 tulenevalt kohustus tasakaalustada erinevaid huve, sh avalikke huve ja väärtusi, kaaluda neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimida need planeeringulahendusse. 2012. aastal kehtestatud detailplaneeringu elluviimisega H. Raudsepa 3 krundi osas ei ole alustatud, sh ei ole ehisregistri andmetele tuginedes asunud seda ellu viima ka H. Raudsepa tn 5 kinnistu omanik P. P. Seetõttu on kõikvõimalikud ootused 2012. aastal kehtestatud detailplaneeringu kehtimise vastu tänaseks mitte üksnes oluliselt vähenenud, vaid tulenevalt asjaolust, et P. P. omas H. Raudsepa tn 5 ja 7 kinnistuid juba 2017 üldplaneeringu kehtestamise ajal, lõplikult kadunud (kuivõrd üldplaneeringuga nähti ette võimalus rajada H. Raudsepa tn 3 kinnistule erinevat tüüpi elamuid).

Vallavalitsus on Detailplaneeringu algatamisel ja vastuvõtmisel võtnud arvesse H. Raudsepa tn 3 omaniku omandiõigust. Tegemist on asjaoludega, mille kaalumise on planeerimismenetluses iseenesest mõistetav

⁴ Riigikohtu lahendi nr 3-3-1-12-07 p 13

ega vaja ülekordamist planeerimisdokumentides. H. Raudsepa tn 3 omanikul on õigustatud ootus, et H. Raudsepa 3 suhtes on võimalik taotleda üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringu koostamist ja kehtestamist ning nendes raamides enda omandiõigust oma nägemusest lähtuvalt teostada. Samuti on Detailplaneering avalikes huvides. Vallavalitsuse hinnangul puuduvad kaalukad asjaolud Detailplaneeringu kehtestamata jätmiseks.

Rahandusministeerium toob välja, et Detailplaneeringuga muudetakse piirkonna arhitektuurilist omapära. Vallavalitsus ei ole esitatud väitega nõus. Arvestades P. P. ja A. A. vastuväiteid, on arhitektuuriline omapära vallavalitsusele arusaadavalt seotud Verevi järve lõunakaldal ajalooliselt asunud nn professorite linnaosaga. Tänapäevaks on sajanditagustest villadest vähe säilinud ning selle asemel on piirkonnas kujunenud välja väga eriilmeline arhitektuur.

Antud piirkonna arhitektuuriline omapära seisnebki selles, et piirkonna hoonestus on väga erinev. Tegemist ei ole traditsioonilise ühepereelamu piirkonnaga. Piirkonnas paiknevad kaks lasteaiahoonet, kahepereelamuna ehitatud perekoduhoone ning kahekorruseline majutushoone koos suuremahulise abihoonega. H. Raudsepa tänava põhjapoolisel küljel paikneb H. Raudsepa 5 kinnistul asuv hoone, mis kehtiva detailplaneeringu järgi on eeldatavalt ühepereelamu, kuid mille kohta andmed ehtisregistris puuduvad.

Detailplaneeringuga planeeritav perekodu elamufunktsioon sarnaneb mitmepereelamu funktsioonile, sest hoones elab ca 14 inimest. Kontaktvööndis asub Järve lasteaed, kus paikneb kaks hoonet, milles on neli rühma. Detailplaneeringu seletuskirja on täiendatud kontaktvööndi kirjelduse ja analüüsiga, lisatud on ka fotod olemasolevast hoonestusest, et Rahandusministeeriumil oleks võimalik veenduda eeltoodu õigsuses. Piirkonna hoonestuslaadi analüüsile tuginedes ei saa väita, et tegemist on piirkonnaga, kus valdavaks hoonestuslaadiks on üksikelamud ja neid teenindavad kõrvalhooned. Piirkonna hoonestus on väga eripärane. Elva Vallavalitsus ei nõustu väitega, et Detailplaneeringuga muudetakse piirkonna omapära.

Rahandusministeeriumi arvamus: PlanS § 12 lõige 2 kohustab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealaid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Verevi järve piiranguvööndis ühele kinnistule suurema hoonestusmahu kavandamisel kui kehtiva detailplaneeringuga on ette nähtud, peab planeeringulahenduse kujundamise põhjendamisel täitma ka PlanS § 12 lõikes 2 seatud nõuded. Põhjendamata on jäetud, kuivõrd oluliselt väiksema ühepereelamu asemel ridaelamu planeerimine tagaks parema ehitatava keskkonna ja rohealade tasakaalu, sh liikumisvõimaluste, Verevi järvele vaadete ja valgustingimuste osas, arvestaks seejuures ka PlanS §-s 8 sätestatud elukeskkonna parendamise põhimõtet.

Elva Vallavalitsuse selgitus: Detailplaneeringu koostamisel on käsitletud tasakaalustatult ehitatud keskkonda ja rohealaid. Detailplaneeringuala vastas asub H. Raudsepa 6 metsapargi ala, suurusega 1,5 ha, millele ehitusõigust tulevikus ei võimaldata. Kontaktvööndisse jääb veel H. Raudsepa 7 roheala, suurusega ca 5000 m² ning Verevitaguse roheala, suurusega ca 29 ha. Kõik rohealad on avalikkusele ligipääsetavad ning loovad ja toetavad loodusliku ja ehitatud keskkonna tasakaalu. Üldplaneeringu p 3.3.2 (Verevi asum) kohaselt on rohealade ning nendest tulenevate piirangutega tagatud piisav maareserv nii supelrannale kui ka metsaalade säilimine. Detailplaneeringu hoonestusala ei asu üheski piiranguvööndis. Seega on üldplaneeringuga asustuse tasandil inimtekkelise keskkonna ja rohealade tasakaal tagatud. Detailplaneering seda tasakaalu ei kahjusta.

Erinevate huvide tasakaalustamise kontekstis ei ole kohane võrrelda 2012. aasta detailplaneeringut menetluses oleva Detailplaneeringuga. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine (PlanS § 124 lõige 2) ning kuivõrd Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas, siis puudub vajadus täiendavalt põhjendada, kuidas Detailplaneering tagab parema inimtekkelise keskkonna ja rohealade tasakaalu, sh liikumisvõimalused, vaated ja valgustingimused, kui 2012. aasta detailplaneering. Planeerimist reguleerivate õigusnormide ja praktika kontekstis on tavaline, et kehtestatud planeeringulahendused vaadatakse aja möödudes üle ning vajadusel neid ka muudetakse. Seda enam olukorras, kus detailplaneeringu kehtestamise järel on kehtestatud uus üldplaneering, mis määrab

kindlaks raamid, milles kinnistu igakordne omanik võib õiguspärasele ootusele tuginedes oma õigusi ja huve realiseerida.

Detailplaneeringu seletuskirja on täiendatud ning analüüsitud kavandatava tegevuse sotsiaal-majanduslikku mõju ning mõju looduskeskkonnale. Vallavalitsus selgitab, et ehitatud ja loodusliku keskkonna tasakaal on tagatud ka Detailplaneeringu ala tasandil. Detailplaneeringu alal säilib peale hoone ja parkimisala rajamist vähemalt 75% ulatuses looduslikku roheala, mistõttu tagatakse krundil haljastuslik tasakaal loodusliku keskkonna ja rajatud keskkonna vahel. Detailplaneeringu realiseerumisel säilivad vaatesektorid Verevi järvele sarnaselt praegustele hoonestatud kinnistutele, kusjuures vaade järvele avaneb tänavamaal asukohas, kus järve veepiir on tänavale kõige lähemal. Detailplaneeringu elluviimise mõju looduskeskkonnale ei ole suur, arvestades konkreetset Detailplaneeringuala taimestikku, aga samuti lähedalasuvaid ulatuslikke rohealasid.

Täiendavalt on jõutud järeldusele, et piirkonnas asustuse kompaktsuse hoidmine ja arendamine selle sisestruktuuri tihendamise, ruumilise mitmekesisuse ja elukeskkonna kvaliteedi tõstmise kaudu avaldab mõju majanduslikule energiasäästlikkusele. Linnalise keskkonna tihendamine ja planeeritav ruumiline ning arhitektuurne terviklahendus väljakujunenud piirkonnas (infrastruktuur, tehnovarustuse valmidus jms) suurendab veeäärse ala ressursside efektiivsemat kasutamist säilitades samaaegselt väljakujunenud maastikulist, ruumilist ja miljöölist eripära.

Üldplaneeringu eesmärgiks ei ole Elva valla põlistamine puhkepiirkonnana. Vallavalitsus on seisukohal, et Detailplaneeringuga ettenähtud ridaelamu annab võimaluse mitmele perele rajada oma kodu Elva valda ning saada osa Verevi järve ja metsapargi läheduses olevast heast elukeskkonnast. Vallavalitsuse hinnangul on see enam valla huvides, kui vaid ühe pereelamu rajamine. Üldplaneeringu ruumilise arengu üheks eesmärgiks on elanike arvu suurendamine, mis on valla arengule oluline (positiivne majanduslik ja sotsiaalne mõju, mh valla eelarvele, kohalikele teenusepakkujatele). Seetõttu on mitmepereelamu kavandamine krundile põhjendatum.

Rahandusministeeriumi arvamus: Lisaks üldplaneeringus olevatele tingimuste rakendamisel detailplaneeringus tuleb lähtuda PlanS §-s 8 sätestatud planeerimise põhimõttest, et planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Käesoleval juhul pole üldplaneeringust tulenevat rakendatud olemasolevaid väärtusi säilitavalt. Üldplaneeringus lubatud elamutüüp ei tähenda, et seda võiks väljaehitatud ja kehtivate planeeringutega kavandatud keskkonda sobivust analüüsivalt rakendada.

Elva Vallavalitsuse selgitus: Vallavalitsus selgitab, et nimetatud arvamuse osas on antud vastus ja selgitused Detailplaneeringu seletuskirjas ja käesoleva kirja eelmistest punktides.

Rahandusministeeriumi arvamus: Detailplaneeringu menetlemisel peab kohalik omavalitsus lähtuma planeerimisseaduses sätestatud menetlusnõuetest ning planeerimise põhimõtetest. PlanS § 10 lõike 1 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. Käesoleval juhul on vallavalitsus lähtunud vaid kinnistuomaniku huvist.

Elva Vallavalitsuse selgitus: Rahandusministeerium põhjendab, et Detailplaneeringu menetluses peab vallavalitsus kaaluma ja tasakaalustama erinevaid huve, sh avalikku huvi. Rahandusministeerium väidab, et vallavalitsus on lähtunud ainult kinnistuomaniku huvist. Vallavalitsus ei ole esitatud väitega nõus ja selgitab, et Detailplaneeringu lahenduse koostamisel ei ole lähtutud ainult H. Raudsepa 3 kinnistu omaniku huvist, vaid on arvestatud kõigi menetluses osalenud isikute õiguste ja huvidega, sh avaliku huviga. Detailplaneeringuala kinnistu omanik on üks menetluse osapool, mistõttu tuleb mh arvestada tema õigusega teostada omandit ja vabadusega tegeleda ettevõtlusega. Vallavalitsus on menetluses välja selgitanud ka avaliku huvi. Detailplaneeringu menetluses on olnud võimalus kaasa rääkida kõikidel isikutel, sh Elva linna ja selle ümbruse elanikel, kellele H. Raudsepa tänav ja laiemalt Elva valla ruumiline areng korda läheb. Vallavalitsus on läbi viinud Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu.

Vallavalitsusele ei ole teada, et avalikkus oleks Detailplaneeringu kehtestamise vastu, nagu on väidetud P. P. poolsetes arvamustes. Eriarvamusele on jäänud kaks kodanikku, kes vallavalitsusele arusaadavalt kaitsevad oma isiklikke ja ärihuvisid. Vallavalitsuse hinnangul ei saa need huvid Detailplaneeringu elluviimise korral kahjustatud ning isegi kui saavad, siis mitte määral, mis õigustaks Detailplaneeringu kehtestamata jätmist. Vallavalitsus palub Rahandusministeeriumil eeltoodus veendumiseks täiendavalt tutvuda Detailplaneeringu seletuskirjaga.

Rahandusministeeriumi arvamus: Kehtiva detailplaneeringu osalise muutmise ehk selle ühele krundile uue detailplaneeringu kehtestamise vajaduse aluseks ei saa olla pelgalt kinnistuomaniku soov ja planeeringu kehtestamise aeg, selleks tuleb kohalikul omavalitsusel kaaluda PlanS §-des 8, 10 ja 12 sätestatud planeerimise põhimõtteid. Samuti kõiki teisi asjaolusid, mis võivad mõjutada või mõjutavad olemasolevat või varasemalt kavandatud elukeskkonda, arvestades planeeringu liiki ja eesmärki (PlanS § 4 lg 5). Seejuures on oluline hinnata ka asjakohaseid mõjusid, mis on sätestatud PlanS § 4 lõike 2 punktis 5. Üldplaneeringus lubatud elamutüüp ei tähenda, et seda võiks väljaehitatud ja kehtivate planeeringutega kavandatud keskkonda sobivust analüüsivalt rakendada.

Elva Vallavalitsuse selgitus: Vallavalitsus selgitab, et Detailplaneeringu seletuskirja on täiendatud ning hinnatud on asjakohaseid mõjusid – sotsiaal-majanduslikke mõjusid, mõju looduslikule keskkonnale ning mõju piirkonna miljöölisusele. Rahandusministeeriumi arvamus osas on antud vastus ja selgitused Detailplaneeringu seletuskirjas ja käesoleva kirja eelmistest punktides.

Rahandusministeeriumi arvamus: PlanS § 4 lõike 2 punkti 6 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldaja (Elva Vallavalitsuse) ülesandeks kehtestatud planeeringu järgimine, ülevaatamine ja selle elluviimine osas, mis puudutab planeerimisalase tegevuse korraldajale õigusaktiga pandud ülesannete täitmist. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada vallas veevarustust ja kanalisatsiooni, samuti teede ehitamist ja korrashoidu, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita. Ministeerium ei saa seadusega kohalikele omavalitsusele pandud ülesande üle otsustada. Erinevate kütmissüsteemide mõju on ümbritsevale elukeskkonnale erinev, võib kaasneda saasterisk, müra jms. Detailplaneeringust ei selgu PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 ülesande „müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine“ täitmine soojusvarustuse kavandamisel ehk kuidas välditakse õhusaaste vedel- ja tahkekütuse kasutamisel ja müra õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpade rakendamisel.

Elva Vallavalitsuse selgitus: Rahandusministeeriumi hinnangul on Detailplaneeringuga lahendamata PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 ülesanne „müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine“ täitmine soojusvarustuse osas. Vallavalitsus selgitab, et Detailplaneeringu soojavarustuse lahendus on antud Detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.7.8. Antud punkti on täiendatud ning lisatud tingimused, et vältida soojavarustuse rajamisel müra-, vibratsiooni- ja saasteriski. Muu hulgas on keelatud kütteallikana kasutada seadmeid, mille tööshoidmiseks kasutatakse raskeõli või kivisütt ning soojuspumpade kasutamisel tuleb järgida nõuet, et pumpade müra vastab normtasemetele. Samuti on täiendatud seletuskirja punkti 3.8 insolatsioonitingimuste osas. Hoone projekteerimisel tuleb tagada planeeritud ja naaberkinnistutel asuvate eluruumide insolatsiooninõuded lähtuvalt EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Kavandatud hoone asukoht ja orientatsioon on valitud selline, et eluruumides oleks tagatud piisav ehk 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Detailplaneeringuga on kohustus liita kavandatav hoone ühisvee ja -kanalisatsioonivõrku, mistõttu ei suurene planeeringutegevusega pinnase ja põhjavee reostusohu.

Vallavalitsus on seisukohal, et täiendatud Detailplaneeringus on täidetud PlanS § 126 lõike 1 punktis 12 toodud ülesanded.

Rahandusministeeriumi arvamus: Kohalik omavalitsus on selgituses tuginenud elamumaadele, mitte liikluskoormust põhjustavale elanike arvule. Transpordiameti juhendi 11/2014 „Jalakäijate- ja jalgrattateede projekteerimine“ https://www.mnt.ee/sites/default/files/content-editors/Failid/Juhendid/projekteerimine/2014-11_jalakajate_ja_jalgrattateede_projekteerimine.pdf ptk

5.1.3 kohaselt hoonestatud alal eraldatakse jalakäijad autoliiklusest, välja arvatud õue- ja jalakäijate tänavatel, kortermajade rajoonides, linnastute keskuste teedel, kõikidel ringliiklusteedel nagu ka ühistranspordi vööndis ühistranspordi põhimarsruutidel. H. Raudsepa tänav teenindab koos planeeritava 14 hoonega vaid kaheksat majapidamist, seega on kehtiva detailplaneeringu 2 sõiduki asemel 10 lisandumine märkimisväärne liikluskoormuse suurendamine. PlanS § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Rahandusministeeriumi hinnangul ei ole planeeringulahendamise kujundamisel järgitud PlanS § 8 põhimõtet.

Elva Vallavalitsuse selgitus: Detailplaneeringu liiklus- ja parkimiskorraldus on antud Detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.4. Vallavalitsus selgitab, et viie ridaelamuboksi kavandamisega lisandub piirkonna liikluskoormusele prognoositavalt kümme sõidukit. Arvestades seda, et Hugo Raudsepa tänavale on kaks ühendust ümbritseva tänavavõrguga, võib seda käsitleda kvartalisese tänavana juurdepääsuks kuni kümnele majapidamisele. Planeeringuala logistiline paiknemine linnakeskuse lähedal soodustab jalgsi ja jalgrattaga liikumist, mis omakorda vähendab autode pidevat kasutusvajadust ja liikluskoormust Hugo Raudsepa tänavale. Seetõttu on H. Raudsepa tänavale puhul otstarbekas rakendada jagatud tänavaruumi põhimõtet, kus lisaks autoliiklusele soodustakse liikumisi ka jalgrattaga ja jalgsi. Elva vallal on plaanis tänav rekonstrueerida ja viia mustkatte alla eeldatavalt 2023. aastal pärast kommunikatsioonide rajamist.