

Vapramäe 9//11//13 detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll

Asukoht: Elva Kultuurikeskus, Kesk 30 Elva linn

Aeg: 02.06.2021 algus kell 18.00

Elva Vallavalitsuse esindajad: vallavanem Heiki Hansen, abivallavanem Kertu Vuks, arengu- ja planeeringuosakonna juhataja Veiko Sepp, vallaarhitekt Jaanika Saar, planeeringuspetsialist Maarika Uprus

Zoomi teel osalejad: Jaak Aru, Maano Koemets, Peeter Laasik

Protokolli lisad:

1. Osalejate registreerimisleht (asub vallavalitsuse arengu- ja planeeringuosakonnas);
2. Avaliku arutelu esitlus

K. Vuks tutvustab arutelu päevakorda, Vapramäe 9//11//13 detailplaneeringu (edaspidi DP) protsessi seisu ning annab sõna DP eskiisi tutvustamiseks Artes Terrae planeerijale Mart Hiobile.

M. Hiob tutvustab DP eskiislahendust. Selgitab planeeringuala kontaktvööndit - krundil on 2 olemasolevat hoonet, millest 1 on mälestis. Et arvestada muinsuskaitse objekti lähedust ning naabusõigusi, pakkusime välja täna arutlusel oleva DP lahenduse. Sissesõidutee asukoht säiliks, parklad hajutatult, mitte ühe tervikuna. Kavandatakse juurde kahte hoonet. Ehituslikult väga hea hoonete paigutus krundil. Ühte rajatavasse hoonesse kavandatakse ravikeskus ja teine oleks teenindav hoone.

Selgitab maakasutuse juhtotstarbe, krundi kasutamise sihtotstarbe, katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe omavahelise seoseid. Esimene tase tuleb üldplaneeringust ja sellega on määratud juhtotstarve, teine tase on detailplaneeringu tase, millega määratakse krundi kasutamise otstarve, edasi tuleb kolmas tase, milleks on katastriüksuse sihtotstarve (määratakse pärast detailplaneeringu kehtestamist) ning sellele järgneb viimane tase, selleks on ehitise kasutamise otstarve. Kõik need tasemed 100% ei pruugi kattuda. Selgitab Vapramäe 9//11//13 krundi käsitlust – üldplaneeringus järgi on tegemist üksikelamu maa juhtotstarbega, kuna soovitakse ehitada ka ühiselamu, siis peaks lisaks väikeelamumaa juhtotstarbele lisama juurde ühiskondliku hoone maa juhtotstarbe. Näitab otstarvete omavahelist seost ilmestavat tabelit:

	Otstarbe nimi	Otstarve	Kirjeldus
Üld- planeering	maakasutuse juhtotstarve	väikeelamumaa	üksikelamu, kaksikelamu ja ridaelamu
		ühiskondliku hoone maa-ala	tugikodu, noortekodu, ravikodu või ühiselamuna
Detail- planeering	krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa	ühiselamu
		tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse maa	tugikodu, noortekodu, ravikodu
Maakataster	katastriüksuse sihtotstarve	elamumaa	elamumaa on alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa
		ühiskondlike ehitiste maa (sotsiaalmaa)	ühiskondlike ehitiste maa, mis on kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitise teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, välisriikide diplomaatiliste ja konsulaaresinduste hoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaaia ja botaanikaia maa
Ehitis ehitus- seadustikus	ehitise kasutamise otstarve	elamud (11000)	muu kolme või enama korteriga elamu (11222) hoolekandeesutuste ja ühiselamute hooned (11300)

Küsimus: Kas DP muudab kõiki nelja taset?

M. Hiob: Muudetakse esimest ja kolmandat taset. Ükskõik mida ei krundile ei saa ehitada, kuna DP annab täpse krundi kasutamise otstarbe. Mida DP lubab, nii saab ehitada ja krundi kasutada.

K. Vuks tutvustab avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekuid ja vallavalitsuse esialgseid arvamusi. Selgitab, et arvamuste osas annab vallavalitsus seisukoha pärast avalikul arutelul osapoolte ärakuulamist.

Küsimus: Kuidas plaanite sotsiaalset mõju hinnata?

K. Vuks: Vallavalitsus tellib sotsiaalsete mõjude hindamise.

J. Aru: Maja tuleb suur ja palju aknaid (20 tk), seetõttu on privaatsus rikutud Raudtee 15 krundil.

Kommentaar: Kui Oskar Alliku maja oleks praegu korras ja seal käiks igapäevane tegevus, siis oleks ju privaatsus nagunii rikutud.

M Hiob: Eskiisil on näidatud piirkond, kuhu võib hoonet planeerida ja näidatud on hoonete võimalikud asukohad. DP ei määra ära hoonete täpset asukohta ja hoone kuju. DP ei määra hoone kuju ja akende arvu, näidatakse DP lahendus. Võib ehitada ka lähemale, kui on näidatud DP lahenduses, aga ei tohi ehitada hoonestusalast välja. Hoonestusala antakse väikese varuga. On vaja valida kas naaberkrundile lähemale tuleb hoone, kust võib tulla lärmi, või panna lähemale õueala, kust võib tulla rohkem lärmi.

Küsimus: Kuidas toimub ühiskondliku funktsiooni osakaalu hindamine?

M. Hiob: Hinnatakse hoonete kasutuse järgi, see annab krundile funktsioonide protsentuaalse osakaalu.

Küsimus: Kui krundile soovitakse hoonet juurde ehitada pärast DP kehtestamist?

M. Hiob: DP näitab hoonestusala ja annab numbriliselt ka pindala, kui suured hooned võib ehitada (maksimaalne ehitisealune pindala). Neid numbreid ületada ei saa. Aga DP-s lubatust väiksemaid hooned võib rajada.

Märkus: Üldplaneeringu muutmiseks peab olema mõjuv põhjus.

K. Vuks: Jah omavalitsus peab üldplaneeringu muutmist põhjendama.

Kommentaari: On esitatud arvamus, et parkimiskohti peaks vähendama. Kui parkimiskohti teha vähem, siis pargitakse tänava äärde. Krundil hakkab käima palju rahvast, tuleks hoopis juurde parkimiskohti rajada.

M. Hiob: Parkimine tuleb lahendada oma krundil, seetõttu parkimiskohtade vähendamine ei ole mõistlik. Praegu on 12 kohta kavandatud.

Küsimus: Täpset parkimiskohtade arvu ilmselt ei DP-ga ei sätestata?

M. Hiob: Standardi järgi tehakse parklakohtade arvutus, täpne arv selgub projekti koostamisel.

K. Vuks: On tehtud ettepanek kavandatavate hoonete aluse pindala vähendamiseks, et need ei domineeriks muinsuskaitse hoonete üle. **M. Hiob** selgitab, et see tuleb lahendada ehitusprojektiga, et kavandatavad hooned ei hakkaks domineerima muinsuskaitsealuste hoonete üle.

K. Vuks küsib MTÜ Oskar Alliku Kodu esindajatelt (A. Daniel-Karlsen ja A. Johanson), kas nad on nõus ehitisealust pindala vähendama. Kogukonnale teeb muret selle arvuline suurus. MTÜ ja planeerija peavad seda teemat arutama, kas on võimalik vähendada või mitte.

A. Johanson: Arutame, ilmselt natuke saab, aga peab jääma vajalik pindala.

K. Vuks: On tehtud ettepanek, mitte anda uutele hoonetele kasutusluba ette kui muinsuskaitsealused hooned on restaureeritud. Vallavalitsus peab sõlmima enne kehtestamist sellekohase lepingu, kuid huvitatud isik on andnud selle kohta oma arvamuse, et see ei ole proportsionaalne.

Ettepanek: Korrastamine ja restaureerimine ei ole sünonüümid, DP-s peaks olema sõnastus ühtne.

Küsimus: Millised on vallavalitsuse võimalused pärast DP kehtestamist sundida hooneid restaureerima.

K. Vuks: Ega pärast DP kehtestamist ei olegi võimalust sundida.

Repliik: Me ei räägi enam Oskar Alliku vanade majade restaureerimisest vaid uute hoonete tegemisest. Vanad hooned võivad olla ka ohtlikud.

M. Hiob: Muinsuskaitseametiga tehti koostööd eritingimuste koostamisel, amet leidis, et kuna krundil ei alustata äritegevust, tuleks lubada hooned konserveerida. Kuna ärilist sissetulekut pole, siis restaureerimise kohustust eritingimustesse ei pandud.

P. Laasik: Juba umbes 10 aastat tagasi räägiti nende hoonete kordategemise vajadusest, restaureerimine on kallid ja pikaajaline. Kui hoonete üleandmine toimus, mis on 10 aasta jooksul nende jaoks tehtud. Kas on soovi olnud hoonete heaks midagi teha?

J. Saar: 10 aasta jooksul on avariiliste tööde jaoks raha küsitud ja huvitatud isik peaks seda täpsemalt selgitama.

A. Daniel-Karlsen: Pole olnud selliseid finantse, et need hooned korda teha. Oleme 7 korda teinud heakorralgud, korrastasime territooriumi ja korrastasime hooneid seest, eemaldasime ohtlikke puid. Hoonet on konserveeritud ja tehtud kaitsealusele hoonele projekt.

A. Kaare: Miks seda tegevust peab just sellel krundil tegema? Kas Elva vallas ei ole maad kus ei peaks üldplaneeringut muutma. Üldplaneering on kokkulepe, me hakkame seda kokkulepet murdma.

A. Kärh-Haller: Elva puuetega inimeste ühing toetab seda ettevõtmist, see on väga vajalik tegevus. Meil on vaja kohti ja kompetentsi. Asukoht on alati kellegi jaoks probleem.

M. Hiob: Abi vajavad noored peavad olema inimeste ja majade keskel, kuna nad on vaja uuesti ühiskonda tuua. Teistmoodi inimesed tahetakse alati silma alt ära ja teenust kuhugi eemale.

T. Soovere: Kuidas see noori parandab, kui näeb vihaste naabrite nägusid pidevalt.

Kommentaari: Vapramäe tänaval ei ole kõnniteid ja see on ohtlik. Arutatakse liikluskorralduse küsimusi.

Kommentaari: Kui teha asutus, mis vajab suures koguses päästevett (10 l/sek), siis Emajõe Veevärgi andmetel sellist võimsust ei ole hetkel.

M. Hiob: On erinevad lahendused, kui võimsust ei ole. Tehnilised küsimused lahendame põhilahenduse koostamisel, hetkel arutame eskiislahendust. Päästeamet annab hinnangu DP lahendusele.

Küsimus: Kuidas saab ehitada A energiaklassi hoonet. A energiaklassi hoone saaks ehitada kui oleks lisa energiatootmine võimalik. See hoone ei ole kaugkütte piirkonnas.

M. Hiob: tehakse ka 0 energiaklassi hooneid. Vaatamata sellele, et pole kaugkütte piirkond, peab saama ikkagi ehitada.

K. Vuks: Palume hoone arhitektil täiendada DP seletuskirja hoone energiatõhususe teemal.

K. Vuks tutvustab laekunud küsimusi ja kommentaare, mis ei puuduta detailplaneeringu lahendust, vaid on suunatud huvitatud isiku tegevusele. Sõna vastamiseks antakse MTÜ esindajatele.

Küsitakse, millise sihtrühmale teenust osutama hakatakse ja kas on tegemist kinnise lasteasutusega.

A. Daniel-Karlsen selgitab mis sihtrühmale teenust osutama hakatakse ja kinnitab, et tegemist ei ole kinnise lasteasutusega, lapsed tulevad vabatahtlikkuse alusel.

A. Kaare kommenteerib eelarvetabelit, mille huvitatud isik saatis. Küsimus on, kui suur see asutus tuleb. Eelarve järgi tundub, et tuleb suur asutus elurajooni. Mahud ei ole hoomatavad. Eelarve järgi peaks tulema sinna vähemalt 15 last ja suur personal. Mitu ametikohta tuleb?

A. Daniel-Karlsen: Planeeritud on kuni 10 kohta. Sellised asutused peavad olema väikesed. Turvalise arengu tagamiseks 2 täiskasvanut 1 lapse kohta.

Küsimus: Kes hakkab kontrollima, mitu last sinna tuleb? Kes sinna teenusele saavad?

A. Daniel-Karlsen: Elva piirkonnast saaks kindlasti 10 teenust vajavat last. Praegu me ei saa seda öelda, kust need lapsed tulevad.

H. Hansen: Informatsioon huvitatud isiku poolt ei ole selge, kui soovime kompromisse saada DP-s, siis tuleb anda selgeid vastuseid. Küsijad ei saa aru, mitu last sinna ikkagi tuleb, kas alates 10-st lapsest või kuni 10 last.

A. Daniel-Karsen: Täismaja mahutab 10 last, alustame vähema arvuga kindlasti alguses. Finantseerimine tuleb kombineeritult, seetõttu ei saa ka nendele küsimustele väga täpselt vastata.

Küsimus: Mida tähendab miljööteraapiakeskuses sõna keskus?

A. Daniel-Karsen: See on rohkem ideeline keskus, kindlasti me koolitame ka inimesi. Põhieesmärk ei ole koolitusteenus, eesmärk on lastele turvalise kodu pakkumine. Oleme teinud ka veebipõhiseid koolitusteenuseid.

A. Kaare selgitab, et vallavalitsus on vahendanud kirjalikult huvitatud isiku poolseid vastuseid ja selgitusi oma tegevuse kohta ning need on vastakad sõnumid (loeb ette väljavõtteid kirjadest).

K. Vuks: Praegu te kinnitate, et põhitegevus ei ole koolitamine. Aga kogukond on saanud huvitatud isiku poolt erinevaid sõnumeid, seetõttu on ka kogukond segaduses.

J. Aru: Räägite tegevuste arendamisest, vallavalitsus peab aru saama, milline juriidiline isik asub osutama seda teenust. MTÜ on põhikirja järgi kinnisvara arendaja, palun täpsustage, kes asutavad selle ravikodu.

A. Daniel-Karsen: MTÜ põhikiri on muutmisel, algselt oli kinnisvara väljaarendamine. Seda teenust ei hakka tegema keegi teine, vaid ikka MTÜ Oskar Alliku kodu. Põhikiri on muutmisel.

Küsimus: Kuidas hakkate käitlema psühhotroopseid ravimeid?

A. Daniel-Karsen: Ravikodu ei jaga ravimeid, lastel on kaasas oma ravimid. Meie ravimite käitlusega ei tegele.

Küsimus: Mis saab jõulutunneli rahast, kas omavalitsus võtab vastasel juhul üle kohustused?

A. Johanson: Meil on leping jõulutunneliga, kui ei saa ehitada uusi hooneid, saab raha kasutada olemasolevate hoonete kordategemiseks. Rahvusringhääling ei luba kasutada raha muul otstarbel.

K. Vuks: Kas Rahvusringhääling teeb raha tagasinõude kui möödub x aastat ja pole ehitama hakatud.

A. Johanson: Tagasinõuet ei teha.

Küsimus: Miks hakati jõulutunnelis raha koguma, kui polnud teada, kas saab üldse ehitada, üldplaneeringut muuta? See on nende inimeste petmine, kes raha annetasid.

A. Johanson: Oleme otsinud võimalusi aastaid, see ei ole petmine. Saame teha korda ka olemasolevad hooned.

Arutatakse turvalisuse teemal - kas tuleb iga kord helistada häirekeskusesse?

A. Daniel-Karsen: Selliste diagnoosidega lapsi on väga palju ja igal pool meie ümber ning ka meie kodudes. Üldise korrarikkumise korral tuleb helistada häirekeskusesse. Ravikodus võtame need lapsed enda vastutusele. Ühe lapse kohta tuleb 2 täiskasvanut.

J. Aru: Kes vastutab ikkagi nende laste eest. Kui laps hulgub ringi ja tal on oma kodu, siis vastutab lapsevanem. Aga kui laps on ravikodus, kes siis vastutab, kelle poole ma pöördun?

A. Daniel-Karsen: Esmaspäevast kuni reedeni vastutab ravikodus olevate laste eest ravikodu, nädalavahetusel vastutab nende laste eest lapsevanem või eestkostja. Näiteks Pepleri ravikodus on kindlad reeglid ja ka kriisiplaan.

Küsitakse millal ehitus valmis saaks ja millal tulevad esimesed lapsed ravikodusse.

M. Uprus selgitab, et planeeringu menetlus kestab eeldatavalt veel vähemalt aasta. Kui kompromissi ei saavutata, võib juhtuda, et PD koostamine lõpetatakse, volikogu ei pruugi DP-d vastu võtta või seda ei kehtestada.

A.Kaare: Ei usu selle projekti teostumisse. Ehitame majad ja sisse ei ole midagi panna. Lastest ei ole puudu kes teenust vajavad. Teenuse jaoks on vaja rahastamist, aga see ei ole selge. Aga see on oluline info mis täna öeldi, et raha võib kasutada ka vanade majade renoveerimiseks. Siit saab edasi liikuda kompromissi suunas. Ehitatavad suuremahulised hooned on väga suur maksimum. Saame kokku 1000 m² ja 10 last. Ettepanek kasutada raha vanade hoonete restaureerimiseks. Mastaap tuleb teha aedlinlikumaks ja väiksemaks, 466m² hoonete alust pinda on hirmutav. Põhihoone asukohta võiks ka muuta, kõige ilusamad männid kasvavad sellel kohal. Kui ehitusealust pinda ja ruumiprogrammi vähendada, tuleks põhihoonega minna krundi sissepoole, tekiks kolmest hoonest ilus ring koos sisehooviga.

M. Hiob: Kas hoonete suurus on probleem, või hirm, et hoone ehitatakse ja jääb tühjaks? Hoone arhitekt saab selgitada, milline tuleb ruumiprogramm. DP põhilahenduse koostamisel saame seda viimast ettepanekut DP-s läbi kavandada.

K. Saaremägi: Tuleks täiendada sidevõrgu tingimusi. Miks võetud ainult Telialt tehnilised tingimused, on veel teisi teenusepakkujaid.

M. Hiob võtab info teadmiseks.

T. Soovere: Detailplaneering antakse kohtusse, kuna piirinaabrina ei ole selle DP lahendusega nõus.

H. Hansen: Ei ole kuulnud huvitatud isiku poolt argumenti, miks just see krunt sobiks kõige paremini teenuse osutamiseks. Vallavalitsus pakkus ka teist asukohta, kus maa juhtostarve oleks sobinud, aga huvitatud isik keeldus.

A.Daniel-Karlsen: See on krunt mis meil on, see oleks Peedu idee toetada kauni loodusega neid kes on nõrgemad. Me armastame elada Peedul just sellepärast, et seal on hea miljöö, need lapsed vajavad seda miljööd veel rohkem. Oleme 10 aastat seda ideed kandnud, et sinna krundile teenust arendada.

Koosolek lõppes kell 21.05.

Protokollis planeeringuspetsialist Maarika Uprus