



ELVA VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Elva

1. veebruar 2022 nr 58

**Elva linnas Tähe 2e kinnistu detailplaneeringu
vastuvõtmine**

Asjaolud ja menetluse käik

Elva Vallavalitsuse 26.01.2021 korraldusega nr 2-3/66 algatati Elva linnas Tähe 2e kinnistu detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringu algatamist taotles nimetatud kinnistu omanik (edaspidi Huvitatud isik) vallavalitsusele 28.12.2020 esitatud taotlusega. Detailplaneering algatati eesmärgiga selgitada välja Tähe 2a krundile ehitusõiguse määramise võimalikkus ühe ridaelamu püstitamiseks.

19.01.2021 sõlmiti leping nr 13-16/5 Tähe tn 2e kinnistu detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks Huvitatud isikule.

Detailplaneeringu koostamine algatati 2224 m² suurusel alal ning see hõlmab Tähe tn 2e kinnistut. Tähe 2e katastriüksuse sihtostarve on sihtotstarbeta maa 100%. Kinnistu on hoonestamata. Situatsiooni kirjeldus ja detailplaneeringu ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on täpsemalt toodud detailplaneeringu seletuskirja punktides 5 ja 6.

Detailplaneeringu tehnilised tingimused väljastati ning detailplaneering kooskõlastati Päästeameti Lõuna päästkeskuse poolt 11.01.2022, Elektrilevi OÜ poolt 06.12.2021, Telia Eesti AS poolt 07.12.2021 ja AS Emajõe Veevõrk poolt 08.12.2021.

Detailplaneering saadeti kaasatud isikule M. Sarapuule tutvumiseks 30.12.2021. Isik esitas arvamuse piirkonna liikluskorralduse ja kõnniteede puudumise kohta. F. Koppelile saadeti detailplaneering tutvumiseks 19.01.2022.

Detailplaneeringu lahendus

Detailplaneeringuga olemasoleva katastriüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

Krundi ehitusõigusega määratakse:

- krundi kasutamise sihtotstarve ridaelamu maa 100%;
- hoonete suurim lubatud arv krundil üks hoone (ridaelamu maksimaalne bokside arv 5);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 500m²;

- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus 8,0 m maapinnast;

Planeeritud ehitusõigus on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel 4.

Lisaks ehitusõigusega määratud põhihoonele on lubatud krundile ehitada üks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgune abihoone (jäätmemaja või prügikonteinerite varjualune). Ehitiste arhitektuurinõuded on toodud detailplaneeringu seletuskirja punktis 7.3 ja põhijoonisel 4.

Detailplaneeringuga määratakse krundile hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Hoonestusalasse peavad mahtuma ka terrassid ja rõdud. Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoone püstitamine keelatud, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jäätmemaja või prügikonteinerite varjualune, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate, tehnovõrkude ja haljasalade kavandamine. Hoonestusala piiritlemine on toodud seletuskirja punktis 7.4 ja näidatud põhijoonisel 4.

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt esitatud põhijoonisel 4. Krundile planeeritakse juurdepääs Tähe tänavalt. Juurdepääs lahendatakse ühe mahasõiduga, iga ridaelamu sektsiooni juurde ei ole eraldi mahasõidu kavandamine lubatud. Põhijoonisel on näidatud ridaelamu illustreeriv võimalik parkimis- ja kõnnitee lahendus. Krundil peab olema tagatud iga boksi kohta vähemalt 2 parkimiskohta. Elanike jalgrataste, laste kärude, keldude vms hoiukohad tuleb ette näha ja lahendada hoone projektiga hoonesisiselt ridaelamu mahus. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud seletuskirja punktis 7.5.

Krundi kesk- ja idaosa on ette nähtud ühiskasutuses haljasalana, kuhu rajatakse ka laste mänguväljak. Planeeringujärgselt tuleb koostada Tähe tn 2e krundile terviklik projekt (selle osana ka haljastusprojekt), milles määratakse rajatava välisvalgustuse, väikevormide, teekatete, mänguvahendite, pinkide ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus. Krundil tagatakse, et haljastatud alade pind peab olema suurem, kui hoone ehitisealune ja kõvakattega alade pind kokku. Haljastuse ja piirde rajamise nõuded on toodud seletuskirja punktis 7.6 ja näidatud detailplaneeringu põhijoonisel 4.

Detailplaneeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Lahendus on esitatud seletuskirja punktis 7.9 ja detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel 5.

Detailplaneeringu elluviimise tingimused on antud detailplaneeringu seletuskirja punktis 7.14 ning Huvitatud isikuga 19.01.2021 sõlmitud lepingus nr 13-16/5.

Detailplaneeringu täpsem lahendus on toodud Terav Kera OÜ poolt koostatud töös nr DP-28-20 „Elva linnas Tähe 2e kinnistu detailplaneering“, mis on käesoleva korralduse lahutamatu lisa.

Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud strateegiliseks planeerimisdokumendiks on Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 18 kehtestatud Elva linna üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuga hõlmatud ala Kadaka asumisse, ala juhtotstarve on väikeelamu maa-ala (EV). Väikeelamu maa-alale on lubatud ehitada üksikelamuid, kaksikelamuid või ridaelamuid.

Detailplaneeringu ala asub Elva kesklinna ja Kadaka asumi piirilal. Piirkond on hoonestatud viilkatusega elamutega, esineb ka kahekordseid madalama kaldelise viilkatusega elamuid ning kolmekorruselised lamekatusega korterelamud. Seetõttu sobitud kavandatav ridaelamu erineva hoonestuslaadiga ehitatud

hoonestuse vahele. Detailplaneeringuga viiakse ellu üldplaneeringuga seatud ruumilisi eesmärged. Vastuvõetav detailplaneering vastab õigusaktidele, valla ruumilise arengu eesmärkidele ning on kooskõlas Elva linna üldplaneeringuga.

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

Elva Vallavalitsus

k o r r a l d a b:

1. Võtta vastu Elva linnas Tähe 2e kinnistu detailplaneering.

Lisa: Terav Kera OÜ töö nr DP-28-20 „Elva linnas Tähe 2e kinnistu detailplaneering“.

2. Määrata detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestuseks 16. veebruar kuni 2. märts 2022 ja avaliku väljapaneku kohaks Elva Vallavalitsus (Elva linn Kesk tn 32, I. korrusel infosekretäri juures). Detailplaneeringu avalik väljapanek digitaalses versioonis (pdf) korraldada valla veebilehel <https://www.elva.ee/planeeringud>.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Priit Värvi
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Salle Ritso
vallasekretär