

## Tähe 2e kinnistu detailplaneeringu avalik arutelu protokoll

6.04.2022

Elva Vallavolikogu saal (Kesk 32 Elva linn)

Arutelu algus: 18.00

Arutelu lõpp: 18.50

Arutelul osalejad: Osalejate nimekiri asub vallavalitsuse arengu- ja planeeringuosakonnas

Protokolli lisa: arutelu esitlusslaidid

Vallavalitsus avab arutelu ja selgitab, et detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 16. veebruarist 2. märtsini. Avaliku väljapaneku jooksul esitati planeeringu kohta arvamusi ridaelamu sobivuse, haljastuse ja liikluskorralduse osas.

Vaadatakse dp põhijoonist, eraldi tutvutakse krundi ehitusõiguse tabeliga. Arutelu käigus vaadatakse üle esitatud arvamused ning arutatakse, kas detailplaneeringu lahendust on võimalik täpsustada ja leida kompromiss.

1. Arutatakse arvamust, et krundi pind on liialt väike 5 bokside ridaelamu ehitamiseks. Võimalusel kaaluda bokside vähendamist.

Arutletakse, kas saaks vähendada bokside arvu või vähendada hoone alust pinda.

Arvamus: Olen suhelnud piirkonna elanikega ja esitatud arvamuses tõin välja nn kollektiivse arvamuse. Osad elanikud arvasid, et peaks bokside arv olema väiksem, osad olid rahul, et tuleb ridaelamu.

Arendaja arvamus: Praegu ehitisealune pind 500m<sup>2</sup>. Ilusad männid kasvavad tee ääres, mis osaliselt ka säilivad. Oleksime nõus ehitisealust pinda vähendada ja hoonet paigutama tahapoole, et männid säiliks. Kui 100m<sup>2</sup> võrra vähendaksime ja nihutaksime tahapoole, jäävad alles 5-6 mändi. Bokside arvu jätaks samaks.

Vallavalitsus: Praegu on boksidele arvestatud pinda 100m<sup>2</sup>, Käärdisse ehitatud ridaelamul on boksidealune pind 50m<sup>2</sup>, siin võiks jääda vahepeale.

Küsimus: Suur paju jääb kavandatava parkla alale, kas see säilib?

Vastus: Elektrilevile peab säilima juurdepääs alajaamale ja nende kasuks on servituut. Elektrilevil on õigus see paju eemaldada.

Arvamus: Kavandatav hoone jääb liiga lähedale Tähe 2 piirile.

Vastus: Kui detailplaneeringus vähendada hoone ehitusalust pinda, saab minna Tähe 2 piirist kaugemale.

Kohalolijad on nõus, et detailplaneeringut muudetakse ja vähendatakse hoone ehitisealust pinda.

2. Arutatakse arvamust, et lähiümbruse elanikud ei soovi, et ridaelamu oleks stiililt kandiline (pikendades sedasi lähedal olevate Õuna tn kortermajade rivi üksikelanamute suunas). Kardetakse (seni) üsna ilmetu väljanägemisega Käärdis ridaelamu kordumist. Eelistatakse pigem viilkatusega ja puidust fassaadiga elamu püstitamist, et hoone ei mõjuks võõrkehana.

Arvamus: Elan vastas oleval kinnistul, hoone võiks tulla viilkatusega.

Vallavalitsus selgitab, et detailplaneeringus on tingimus, et ridaelamu esifassaad peab olema liigendatud, et vältida stiililt nõ kandilist hoonet. Hoone kavandatakse viilkatusega, katusekalde nurk on näidatud detailplaneeringus 5-20 kraadi. Kinnistu omanik on andnud teada, et hoone kavandatakse puitvoodriga, täpselt ei osata veel öelda, kas vooder pannakse horisontaalselt või vertikaalselt. Samuti on lisatingimus on, et enne hoonele ehitusloa taotlemist tuleb hoone eskiislahendus esitada vallavalitsusele kooskõlastamiseks. Tingimus annab vallavalitsuse lisavõimaluse suunata hoone arhitektuurilist sobivust keskkonda.

Arutatakse, kas täpsustada detailplaneeringus antud arhitektuurilisi tingimusi.

Vallavalitsus: Käärdis Rukki tänavale ehitatud ridaelamul on samuti kaldkatus, kuid sellel on kolmes küljes sirged parapetid, mis moodustavad visuaalselt kandilise hoone ning taju, et tegemist on lamekatusega hoonega. Tähe 2e hoonele saame seada tingimuse, et katuse-räästas peab olema seinast üle-ulatuvusega st. et parapeti lahendus ei ole lubatud. Praegu on katusekalle 5-20 kraadi, arutame, kas seda muuta järsumaks – näiteks 20-35 kraadi. Kui katusekalle teha väga suur, siis jääb hoones teisel korrusel kasulikku pinda väga väheks. Hoone liigendamiseks saab teha bokside paiknemises tagasiasteid ja liigendatust. Ilmetut fassaadi tuleb lahenduses vältida, siledat krohvitud fassaadi selles piirkonnas mitte lubada. Fassaadilaudist on soovitatav ka erinevalt kombineerida.

Arendaja: Kavatsime hoone teha ka puitkonstruktsiooniga, mitte ainult puitfassaadiga. Oleme nõus ka siin esitatud ettepanekutega, saame neid arvestada hoone kujundamisel.

Arvamus: Võiks olla paarismaja ikkagi. Ridaelamu ei sobi, ei ole ilus. Ärikasum pigem.

Vallavalitsus: Saab kaaluda sellist lahendust esifassaadil, et tunduks nagu oleks tegu viie üksteise kõrval paikneva elamuga. Näiteks mitte moodustada sirget katuseharja, et tekiks visuaalselt teine efekt. Sissepääsude katusealused või rõdukatused (viilu motiiviga) saavad olla ka tänavaga risti suunas ning hoone põhimaht siis taga rahulikum. Pigem ootame, et tuleks väikelinnalik ja sobiv projekt.

Arendaja: Katusekalde nurka 5 kraadi ei tee, see on liiga lame. Viilkatus saab olla ka ebasümmeetriline, on erinevaid lahendusi. Et ei tekiks ühte siledat mahtu, mis meenutab korterelamut, saab kasutada erinevaid lahendusi fassaadil, varikatusega lodžad.

Arvamus: On hirm, et väikesed majad on ümberringi ja see maja tuleb suur nende läheduses.

Vallavalitsus selgitab, et siin aitab ka haljastus, mis varjab hoonet ja vaateid. Kui säilitada traditsiooniline vaade tänava ääres koos puudega.

Kohalolijad on nõus, et detailplaneeringut täiendatakse arhitektuuriliste lisatingimuste osas.

3. Arutatakse arvamust, et soovitakse väga näha kõnnitee rajamist Puiestee tänavast Uue tänava alguseni, kuna see lõik on liiklusohulik, ristmike rohke ja ning laste poolt väga kasutatud liiklemiseks nii rattaga kui jalgsi. Ridaelamu rajamisega seoses suureneb liikluskoormus ilmselt veelgi ning väheneb liiklusohutus.

Vallavalitsus selgitab, detailplaneeringut täiendatakse, vald rajab kõnnitee Puiestee tänava ristist kuni Uue tänava alguseni enne kavandatud ridaelamule kasutusloa väljastamist.

Arutletakse kummale poole kõnnitee kavandada, kas arenduse poole või teisele poole. Arvatakse, et võiks ikkagi teha Õuna tänava poole. Erinevad arvamused kõnnitee asukoha osas. Õuna tänava ristist tulevad autod Tähe tänavale, peab leidma asjakohase lahenduse. Kui kergteed kavandatakse, saab vald konsulteerida ka piirkonna elanikega.

Kohalolijad on nõus ning leitakse kompromiss.

#### 4. Arutatakse arvamus haljastuse osas. Elujõulised puud kavas maha võtta.

Leiti, et seda teemat on juba käsitletud ka eelmiste arvamuste juures. Kui vähendada ehitisealust pinda ja nihutada hoone asukohta, saab säilitada rohkem tänavaäärseid puid.

Arendaja: Männid Tähe tänava ääres soovime säilitada ja seda saaks detailplaneeringu korrigeerimisel arvestada.

Kohalolijad on nõus ja saavutatakse kompromiss.

Küsimus: Kas läbipääs Tähe tänavalt Puiestee tänavale läbi selle krundi kaob ära. On harjutud käima läbi krundi. Kas tuleb aed?

Planeerija: Jah läbipääs kaob ära, krundi piirile võib rajada piirdeaia 1m-1,2 m kõrge.

Arendaja: Otseselt ei ole veel selge, kas rajame piirdeaia. Vaatame kas see aed sinna sobib, võib olla on ilma aiata isegi ilusam.

#### 5. Arutatakse arvamust, et kinnistu peab liituma kaugküttega.

Vallavalitsus selgitab, et kinnistu ei asu kaugküttepiirkonnas, mistõttu kohustust liitumiseks ei ole.

Uuritakse arendajalt, kas arendaja on nõus liituma kaugküttega või on see liiga kulukas.

Arendaja: Kaugküttetrassi rajamisel on ühe meetri trassi hind ca 300 eurot, kui Elva Soojus tuleks kaasfinantseerima, siis saaksime teha.

Vallavalitsus selgitab, et kui piirkonnas oleks rohkem liituda soovijaid, saaks vald arutada Elva Soojusega. Üks võimalus on tuua trass otse Puiestee tänavalt, aga siis tuleks see läbi erakrundi ning omanik peab sellega nõustuma. Teine võimalus on tuua Õuna tänava ristilt.

Uuritakse arendajalt, kas pärast planeeringu kehtestamist on plaanis hakata kohe ehitama.

Arendaja annab teada, et on plaanis hakata kohe ehitama.

Avaldatakse arvamust, et uues julgeoleku olukorras tuleks teha ka uutele hoonetele keldrid.

Uuritakse, kas praegu krundi ääres asub pakendikonteiner viiakse ära.

Vallavalitsus selgitab, et see tuleb teise kohta viia.

Arutelu lõpus saavutatakse kompromiss, lepatakse kokku, et detailplaneeringus tehakse vastavad korrektuurid ning täpsustatud detailplaneeringut tutvustatakse arvamusi esitanud isikutele. Arvamusi esitanud isikud on kokkuleppega nõus. Arendaja konsulteerib ka Elva Soojusega, kas saaks kaasfinantseeringut soojatrassi rajamiseks ja võibolla oleksid ka piirkonna teised kinnistud nõus liituma.

Protokollis planeeringuspetsialist Maarika Uprus