



ELVA VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Elva

31. mai 2022 nr 251

**Elva linnas Käärdi tee 5 kinnistu detailplaneeringu
vastuvõtmine**

Asjaolud ja menetluse käik

Elva Vallavalitsuse 16.11.2021 korraldusega nr 2-3/750 algatati Elva linnas Käärdi tee 5 kinnistu detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringu algatamist taotles nimetatud kinnistute omanik Sarbas Kapital OÜ (edaspidi Huvitatud isik) vallavalitsusele esitatud taotlusega. Detailplaneeringu koostamine algatati 2193 m² suurusel alal ning see hõlmab Käärdi tee 5 kinnistut, sihtotstarbega 100% elamumaa. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Käärdi teelt ja Nõmme tänavalt. Lähipiirkonnas asuvad valdavalt elamumaa funktsiooniga kinnistud.

Detailplaneering algatati eesmärgiga selgitada välja detailplaneeringu ala kaheks krundiks jagamise ning ehitusõiguse määramise võimalikkus kahe ridaelamu püstitamiseks. Lisaks lahendatakse juurdepääs, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

15.11.2021 sõlmiti leping nr 13-16/80 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks Huvitatud isikule.

Detailplaneeringu ala asub Elva linna üldplaneeringu kohaselt Kadaka asumis Nõmme ja Käärdi tee ristumiskoha lähedal. Situatsiooni kirjeldus ja detailplaneeringu ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on täpsemalt toodud detailplaneeringu seletuskirja punktides 2 ja 3 ning kajastatud joonisel 3.

Detailplaneeringu tehnilised tingimused on väljastatud ning detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti Lõuna päästkeskuse poolt 03.05.2022, Elektrilevi OÜ poolt 24.03.2022, Telia Eesti AS poolt 28.03.2022 ja AS Emajõe Veevõrk poolt 01.04.2022.

Detailplaneeringu lahendus

Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalade, ehitusõiguste ja arhitektuurinõuete määramisel ning liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamisel on lähtutud planeeringuala olemasolevast situatsioonist, kontaktvööndi analüüsist (seletuskirja p 3) ja Elva linna üldplaneeringust.

Planeeringuala on jagatud kaheks ridaelamu krundiks. Kruntide planeeritud sihtotstarbeks on määratud ridaelamu maa.

Ehitusõigus määratakse planeeritud uutele ridaelamukruntidele. Mõlemale krundile on lubatud ehitada üks põhihoone (ridaelamu) ja üks mitte ehitusloakohustuslik abihoone. Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8,5 m. Mitte ehitusloakohustusliku abihoone võib olla ehitisealuse pinnaga kuni

20 m² ja suurima lubatud kõrgusega 5 m. Abihoone funktsioon võib olla näiteks jäätmemaja, jalgrataste hoiukoht, kuur vmt abihoone.

Uushoonestuse kavandamisel on aluseks võetud hoonestatava krundi konfiguratsiooni ja piirkonnas välja kujunenud ehitusjooni (Pos 1 puhul Nõmme tänava äärset ehitusjoont ning Pos 2 puhul Käärdi teest teisel pool asuvate hoonete ehitusjoont), piirkonna hoonestuslaadi ning seeläbi hinnatud kavandatud elamute sobivust olemasolevasse keskkonda. Eeltoodust lähtuvalt on planeeringuga määratud kohustuslik ehitusjoon Pos 1 puhul Nõmme tänava äärde ning Pos 2 puhul Käärdi tee äärde planeeringuala kagu piirile. Ridaelamu esifassad peab olema liigendatud, kuid põhimahut peab paiknema ehitusjoonel. Ridaelamu fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud.

Kavandatud hoonestusalade piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusalade sees on näidatud kavandatud ehitiste võimalik asukoht. Hoonete suurus ja paiknemine hoonestusalas täpsustatakse projekteerimise etapis. Kruntide hoonestusalade piiritlemine on kirjeldatud seletuskirja p 4.3.

Juurdepäas planeeringualale toimub krundile Pos 1 Nõmme tänava ning krundile Pos 2 Käärdi tee kaudu. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud kavandatud kruntide juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Tänavate maa-ala, liikluskorraldus ja parkimiskorraldus on toodud seletuskirja p 4.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on toodud seletuskirja p 4.5.

Planeeritud ehitiste arhitektuurilised tingimused on kajastatud joonise nr 4 vastavas tabelis. Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Projekteerimisel tuleb arvestada piirkonna hoonestuslaadiga. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kaasaegne ja piirkonda rikastav. Kohustuslik on arhitektuurse mahu liigendamine, et sobituda väikelinna keskkonda ja vältida hoonete massiivsust.

Detailplaneeringu seletuskirja p 4.10 on hinnatud detailplaneeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid mõjusid.

Detailplaneeringu elluviimise tingimused on antud detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.14 ning Huvitatud isikuga 15.11.2021 sõlmitud lepingus nr 13-16/80.

Detailplaneeringu täpsem lahendus on toodud Tartu Arhitektuurbüroo OÜ poolt koostatud töös nr DP10421 „Käärdi tee 5 kinnistu detailplaneering“, mis on käesoleva korralduse lahutamatu lisa.

Detailplaneeringu vastavus strateegilistele dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud strateegiliseks planeerimisdokumentiks on Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 18 kehtestatud Elva linna üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuga hõlmatav ala Kadaka asumisse, ala juhtostarve on väikeelamute maa-ala. Antud juhtotstarbega maa-alale on lubatud püstitada üksikelamuid, kaksikelamuid ja ridaelamuid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ellu viia üldplaneeringu kohast piirkonna arengut. Üldplaneeringu kohaselt on minimaalne lubatud krundi suurus väikeelamu maa-alal väljakujunenud hoonestusega aladel ridaelamu sektsiooni kohta 300 m². Käärdi tee 5 kinnistule planeeritakse kaks kolme sektsiooniga ridaelamut, mis tagab nõutud minimaalse krundi suuruse. Üldplaneeringu kohaselt on suurim täisehitusprotsent kuni 30%. Käesoleva planeeringu ettepanekuga nähakse ette maksimaalseks täisehitusprotsendiks ligikaudu 20%.

Lisaks toetab detailplaneeringu lahenduse elluviimine ka Elva valla arengukava, mille kohaselt on valla rahvastik vähenenud. Arengukava üheks oluliseks ülesandeks on Elva valla elanike arvu kasvatamine

läbi uute elamupiirkondade arendamise. Elva linn on atraktiivne elukeskkond tänu oma loodusliku ilme ning mitmekesiste puhke- ja sportimisvõimaluste tõttu. Arengukavas tuuakse välja, et probleemiks on elamispindade väheesus. Käesoleva detailplaneeringu lahendus toetab Elva valla arengukava läbi elamispindade kavandamise ning atraktiivsema linnaruumi loomise.

Vastuvõetav detailplaneering vastab õigusaktidele, valla ruumilise arengu eesmärkidele ning on kooskõlas üldplaneeringu ja arengukavaga.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, 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 Käärdi tee 5 kinnistu detailplaneering.

Lisa: Tartu Arhitektuuribüroo OÜ töö nr DP10421 „Käärdi tee 5 kinnistu detailplaneering“.

2. Määrata detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestuseks 16. juuni kuni 30. juuni 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 Värv
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Salle Ritso
vallasekretär