



## ELVA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Elva

24. august 2020 nr 1-3/186

### **Elva linnas Vapramäe 9//11//13 kinnistu Elva linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

#### *Asjaolud*

Oskar Alliku Kodu MTÜ (edaspidi Huvitatud isik) esitas 03.12.2019 Elva Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Elva linnas Vapramäe 9//11//13 kinnistul. Huvitatud isik soovib kinnistule rajada Peedu Miljööteraapia Keskuse, mille eesmärk on lastele abi ja toe osutamine psüühiliste traumadega toimetulemisel ning vanemate nõustamisel. Lisaks olemasolevale kahele hoonetele soovitakse saada ehitusõigust ravikodu peamaja ja töökodade maja püstitamiseks. Krundi täisehituse osakaaluga ca 20% ja hoonete ehitisealuse üldpinnaga kokku ca 1100 m<sup>2</sup>. Krundi sihtotstarbe muutmist osaliselt ühiskondlike hoonete jaoks. Parkimise, heakorra, tehnovõrkudega varustatuse ja haljastuse lahendamist.

Vapramäe 9//11//13 kinnistu pindala on 6054 m<sup>2</sup>, katastritunnus 17004:005:0004, katastriüksuse sihtotstarbe 100% elamumaa. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul kaks elamut. Kinnistul ei ole kehtivat detailplaneeringut. Alal kehtib Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 18 kehtestatud Elva linna üldplaneering. Vapramäe 9//11//13 kinnistu jääb üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa (EV) juhtotstarbega maa-alale.

Elva Vallavalitsus korraldas 6.01.2020 detailplaneeringu asjaolude selgitamiseks arutelu, kus osalesid Huvitatud isik, Vapramäe tn 9//11//13 kinnistu lähinaabrid ja Elva vallavalitsus. Huvitatud isik selgitas Miljööteraapia keskuse kontseptsiooni, kavandatava tegevuse eesmärgid ja vajadust. Kinnistu piirinaabrid avaldasid arvamust, et kavandatava tegevusega kaob rahulik elukeskkond ning rikutakse Peedul väljakujunenud miljööd, tõuseb liikluskoormus ja müra tase.

Huvitatud isik esitas 13.01.2020 Elva Vallavalitsusele avalduse, milles täiendas 03.12.2019 esitatud taotlust. Huvitatud isik soovib loobuda töökodade hoone ehitamisest ja säilitada krundi sihtotstarbe elamumaana. Taotletav krundi täisehituse osakaal on ca 11% ja hoonete ehitisealne pind kokku ca 700 m<sup>2</sup>.

Elva Vallavalitsusele on esitatud kavandatava tegevuse poolt- ja vastuarvamusi. Tegevuse vastu esitasid arvamusi Peedu piirkonna elanikud (11.12.2019) ja Vapramäe 9//11//13 kinnistu piirinaaber (17.01.2020). Arvamuse esitajad toovad välja, et planeeritavad hooned ei sobi piirkonna miljöösse ja tiheasustusega elurajooni, ravikodu tegevusega häiritakse kodurahu, suureneb liikluskoormus ja müra ning tekivad parkimisprobleemid Vapramäe tänavas.

Tegevust toetavaid arvamusi esitasid Eesti Psühhiaatrite Selts (20.12.2019), K. Kooskora (19.12.2019), Peedu Kooli- ja kogukonnajuhataja (19.12.2019) ja koolipsühholoog Ü. Särg (15.12.2019). Tegevuse toetajad toovad välja, et miljööteraapia idee eeldab rahustavat, vaikset ja harmoonilist elukeskkonda. Peedu väike kogukond pakub kodust ja turvalist miljööd ning ümbritsev looduskeskkond toetab miljööteraapilise tegevuse läbiviimist. Tegevuse toetajad ei näe ravikodu tegevuses ohtu kogukonnale ja

looduskeskkonnale, vaid leiavad, et väikelinna kogukond loob tasakaalu kaotanud laste sotsiaalseks, emotsionaalseks ja tervislikuks rehabilitatsiooniks hea võimaluse.

12.03.2020 sõlmiti haldusleping nr 13-16/14 detailplaneeringu koostamise tellimiseks, detailplaneeringu rahastamiseks ning detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks. Lepingu kohaselt on detailplaneeringu koostamise tellijaks Elva Vallavalitsus, detailplaneeringu koostajaks AB Artes Terrae OÜ ning detailplaneeringu koostamise rahastajaks ja detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitajaks ja väljaehitamise rahastajaks Huvitatud isik.

Kavandatava tegevuse kohta koostas keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu Keskkonnaagentuur Viridis OÜ.

Elva Vallavalitsus esitas 20.05.2020 kirjaga nr 6-1/5-12 Keskkonnaametile seisukoha saamiseks Vapramäe 9//11//13 kinnistu detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu koos lisadega.

Keskkonnaamet andis 08.06.2020 kirjaga nr 6-5/20/8481-2 otsuse eelnõule seisukoha vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 6.

AB Artes Terrae OÜ koostas Vapramäe 9//11//13 krundi detailplaneeringule muinsuskaitse eritingimused, mis kooskõlastati Muinsuskaitseameti poolt 05.06.2020.

#### *Üldplaneeringu muutmise ettepanek*

Huvitatud isik soovib Vapramäe 9//11//13 kinnistule rajada miljöõteraapia keskuse, kinnistu maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Kinnistu asub Peedu asumis, kus maakasutuse valdavaks juhtotstarbeks on väikeelamumaa. Elva linna üldplaneeringu kohaselt on väikeelamumaa (EV) juhtotstarbega maa-alal ehitamise tüübiks antud üksikelamu, kaksikelamu ja ridaelamu. Väikeelamumaal on põhihoonete ehitusaluseks pinnaks lubatud kuni 200 m<sup>2</sup>. Peedu asumis on sätestatud, et uue elamu ehitamine juba hoonestatud krundile on lubatud vaid olemasoleva hoone asukohta.

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestatud kahe elamuga, hoonete ehitisealuse pinnaga kokku 260 m<sup>2</sup>, Huvitatud isik soovib olemasolevad hooned säilitada. Lisaks soovitakse ehitusõigust miljöõteraapia keskuse teenindamiseks vajaliku hoonestuse (kuni 2 hoonet) püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku ca 465 m<sup>2</sup>.

Seetõttu teeb algatav detailplaneering ettepaneku muuta Vapramäe 9//11//13 krundi osas Elva linna üldplaneeringus määratud maakasutus- ja ehitustingimusi. Krundi planeerimisel lähtutakse väikeelamumaa (EV) ja ühiskondliku hoone maa-ala (Ü) juhtotstarvete kohastest tingimustest, otstarvete osakaal määratakse detailplaneeringuga.

#### *Kavandatava tegevuse keskkonnamõju*

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJ) § 33 lg 2 punkti 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) kaaluda ja anda eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 sätestatud juhul (detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut). Kavandatava tegevuse kohta Keskkonnaagentuur Viridis OÜ poolt koostatud eelhinnangus hinnati strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleeme, arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust. Eelhinnangu tulemusena toodi välja, et KSH läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kinnistule Vapramäe tn 9//11//13 ja selle lähiümbrusele miljöõteraapilise ravikodu rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud negatiivsed mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning

avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse keskkonnamõju eelhindamises soovitatud tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

- kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal ja selle lähipiirkonnas on juba kujunenud inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud linnakeskkond ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale;

- planeeritaval alal asub riikliku ehitismälestisena kaitse all olev Oskar Alliku villa ja teenijate maja. Hooned on tagasihoidlikus seisundis ja vajavad restaureerimist, mis on üks tegevuse eesmärk. Planeeringuala lähipiirkonnas ei paikne teisi muinsuskaitseobjekte, registreeritud pärandkultuuri objekte, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;

- tavapärasest suuremas koguses jäätmete teke on seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Ehitajal tuleb esitada ülevaade tekkivatest jäätmetest ja anda jäätmete käitlemise lahendus;

- kavandatud tegevuste elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset mõju inimese tervisele, ei ületata piirkonna looduskeskkonna ökoloogilist koormustaluvust ega tekitata piiriülest keskkonnamõju;

- detailplaneeringuga nähakse ette kõigi võimalike mõjude jäämine lubatud normide piiridesse.

Keskkonnaameti poolt esitatud seisukohas tuuakse välja, et arvestades teadaolevat infot kavandatava tegevuse ja edasise arengusuuna kohta, ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa mõju ilmumist kavandatavate tegevuste elluviimisel. Detailplaneeringu läbiviimiseks ei ole KSH algatamine vajalik.

Vastavalt koostatud eelhindangule ja Keskkonnaameti seisukohale kaaluti KSH vajalikkust. Algamisel teada oleva info põhjal ei ole detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamine kohustuslik ja vajalik. Detailplaneeringu menetlusprotsessi käigus on võimalik huvitatud isikul ja kohalikul kogukonnal selgitada oma seisukohti ja eeldatavalt leida kõiki osapooli rahuldav detailplaneeringu lahendus. Vajadusel on võimalik detailplaneeringu koostamise protsessi käigus koostada detailplaneeringu elluviimisega kaasnedavate asjakohaste mõjude hinnang.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 128 lg 1, § 142 lg 1, lg 3 ja lg 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lg 3 ja 5 ning Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 18 kehtestatud Elva linna üldplaneeringu alusel Elva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Elva linnas Vapramäe 9//11//13 kinnistu Elva linna üldplaneeringut muutev detailplaneering.  
Lisa 1. Planeeritava ala asukohaskeem (pdf)  
Lisa 2. Esialgne eskiislahendus (pdf)
2. Jätta algatamata detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju strateegiline hindamine.  
Lisa 3. KSH eelhindang (pdf)
3. Detailplaneeringu koostamist korraldab Elva Vallavalitsus (Kesk tn 32 Elva linn Elva vald), detailplaneeringu võtab vastu ja kehtestab Elva Vallavolikogu (Kesk tn 32 Elva linn Elva vald).
4. Vallavalitsusel koostada detailplaneeringu lähteseisukohad.
5. Otsusest teavitada Ametlikes Teadaannetes, Elva valla infolehes ja ajalehes Tartu Postimees.
6. Otsusega on võimalik tutvuda Elva valla veebilehel [elva.kovtp.ee/detailplaneeringud](http://elva.kovtp.ee/detailplaneeringud).
7. Otsus jõustub teatavastegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Maano Koemets

vallavolikogu esimees