



ELVA VALLAVALITSUS KORRALDUS

Elva

2. märts 2026 nr 93

Elva linnas Mahlamäe 21 kinnistul projekteerimistingimuste andmiseks avatud menetluse korraldamine

Elva Vallavalitsus on 20.01.2026 korraldusega nr 41 väljastanud projekteerimistingimused Mahlamäe 21 kinnistule ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Projekteerimistingimustega määrati muuhulgas ka püstitatava üksikelamu arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused.

Taotleja esitas 28.01.2026 uue projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/16746 Mahlamäe 21 kinnistul ehitusloakohustusliku üksikelamu püstitamiseks. Taotleja ei ole nõus vallavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimustes määratud hoone arhitektuuriliste tingimustega, mis puudutab hoone katusekallet. Taotleja taotleb elamu katusekalde vahemikuks 10-45 kraadi, kuna soov on ehitada ühekordne elamu ilma katusekorrusega. Väljastatud tingimuste kohaselt tuleb elamu kavandada kahe korruselise ja viilkatusega, mille teine korrus peab olema katusekorrus. Hoone põhimahu katusekalle 30-45 kraadi, lamekatusega hooneosana võib kavandada ühe korruselise veranda või muu juurdeehitusena.

Vallavalitsus kaalus, kas on võimalik alata Mahlamäe 21 kinnistul uus projekteerimistingimuste menetlus, lähtudes esitatud taotlusest, Elva Vallavalitsuse 20.01.2026 korraldusega nr 41 koostatud piirkonna analüüsist ning kohapealse paikvaatluse tulemusest. Vallavalitsus saab detailplaneeringu koostamise kohustusega alal asendada detailplaneeringu projekteerimistingimuste avatud menetlusega, kui on täidetud planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 5 tingimused. Mahlamäe 21 kinnistu asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kus ei ole kehtestatud detailplaneeringut. Projekteerimistingimused saab väljastada juhul, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ja arvestab piirkonna hoonestuslaadiga ning üldplaneeringus määratud vastava ala üldiste kasutus- ja ehitustingimustega, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimustega. Projekteerimistingimustega ei ole võimalik kavandada hoonet, mis ei arvesta piirkonna hoonestuslaadiga ja Elva valla üldplaneeringu tingimustega.

Piirkonna analüüsi kohaselt on Elva linnas Mahlamäe 21 katastriüksuse sihtotstarve 100% elumumaa, kinnistul asub ehitisregistri andmetel üksikelamu. Kinnistu asub Mahlamäe asumis ja jääb Elva valla üldplaneeringuga määratud väikeelamu juhtotstarbega alale. Üldplaneeringuga on määratud väikeelamu maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused seletuskirja tabelis 1. Mahlamäe 21 kinnistule olemasoleva elamu asemele kavandatav üksikelamu sobitub otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, sest Mahlamäe 21 asumis Mahlamäe tänava kontaktvööndis asuvad üksikelamud ja neid teenindavad abihooned.

Mahlamäe tänava piirkonnas asuvad valdavalt viilkatusega elamud, nii ühe- kui kahekorruselised, kahekorruselistel elamutel on teine korrus katusekorrus. Viimistlusmaterjalina on kasutatud traditsioonilisi viimistlusmaterjale - puitu, kivi, krohvi. Seetõttu tuleb elamu kavandada viilkatusega,

lamekatusega hooneosana võib kavandada ühe korruselise veranda või muu juurdeehitusena. Fassaadide viimistlemisel tuleb kasutada piirkonda sobivaid traditsioonilisi viimistlusmaterjale. Profiilmetall, plastik ja ümarpalk ei ole sobilikud.

Analüüsi tulemusena jõudis vallavalitsus järeldusele, et arvestades piirkonna hoonestuslaadi, hoone mahtu ja otstarvet, tuleb elamu kavandada kas ühekorruseline, katusekaldega 10-30 kraadi või kahe korruseline viilkatusega maht, mille teine korrus peab olema katusekorrus ning põhimahu katusekalle 30-45 kraadi. Lamekatusega hooneosana võib kavandada ühe korruselise veranda või muu juurdeehitusena.

Koostatud projekteerimistingimuste eelnõu on esitatud käesoleva korralduse lisas.

Projekteerimistingimuste andmine korraldatakse avatud menetlusena, kuna tegemist on detailplaneeringut asendavate tingimuste andmisega. Avatud menetlus selgitab välja tingimuste andmise võimalikkuse ning annab avalikkusele võimaluse menetluses osaleda ja sellest õigeaegselt teada saada. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatakse Elva valla veebilehel ja edastatakse arvamuse andmiseks naaberkinnistute omanikele.

Projekteerimistingimustega taotletava tegevusega ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruks nimetatud tegevust, mistõttu ei ole vaja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist või algatamata jätmist.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 4, PlanS § 125 lg 5 p 1 ja 2, lg 6, ehitusseadustiku § 26 lg 4, § 31 lg 1 ja 2, Elva Vallavolikogu 13.02.2018.a otsuse nr 1-3/37 „Planeerimisseaduses, ehitusseadustikus, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses ning nende alusel kehtestatud kohaliku omavalitsuse või kohaliku omavalitsuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine“ alusel Elva Vallavalitsus

k o r r a l d a b:

1. Korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena Elva linnas Mahlamäe 21 kinnistul ehitusloakohustusliku hoone (üksikelamu) ehitusprojekti koostamiseks.

Lisa: projekteerimistingimuste eelnõu.

2. Korraldada projekteerimistingimuste eelnõu avalikustamine valla veebilehel ning esitada arvamuse avaldamiseks Mahlamäe 21 kinnistu omanikele, taotluse esitajale ja piirinaabritele ning vajadusel kooskõlastamiseks asjakohastele asutustele.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Karin Abel
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Salle Ritso
vallasekretär