



ELVA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Elva

.....2026 nr

Kalme külas Mesika 34 kinnistu üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Asjaolud

Kalme külas Mesika 34 kinnistu omanik Mavex Invest OÜ (edaspidi Huvitatud isik) esitas 19.05.2026 Elva Vallavalitsusele taotluse Kalme külas Mesika 34 kinnistu detailplaneeringu algatamiseks. Huvitatud isik soovib jagada Mesika 34 kinnistu elamukruntideks (ca 17 krunti) ning määrata kruntidele ehitusõigus üksikelamute püstitamiseks. Kruntide teenindamiseks taotleb tänavakoridori moodustamist koos vajalike tee-elementidega, sh kergliiklejate tee. Planeeringulahenduses soovib arvestada ligipääsu vajadusega perspektiivsele raudteeäärsele ühistranspordipeatusele ning raudtee ja elamuala puhverhaljastusega. Lahendatakse tehnovõrkudega varustamine.

Kalme külas Mesika 34 kinnistu suurus on 51255.0m², katastritunnus 69401:001:0157, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, sellest haritav maa moodustab 45021.0 m², looduslik rohumaa 1075.0 m², muu maa 2883.0 m² ja metsamaa 2276.0 m². Kinnistul ei asu ehitisregistri andmetel hooneid.

Vallavalitsus tuvastas taotluse menetlemisel, et detailplaneeringuga taotletav tegevus ei ole kooskõlas Elva valla üldplaneeringuga, sest Mesika 34 kinnistu asub maalise asustuse juhtotstarbega alal ning väärtuslikul põllumajandusmaal. Vallavalitsus edastas 12.06.2026 kirjaga nr 6-1/9-1 Huvitatud isikule kirjaliku arvamuse andmiseks Elva Vallavalitsuse korralduse eelnõu „Kalme külas Mesika 34 kinnistu detailplaneeringu algatamata jätmine“.

Huvitatud isik esitas 24.07.2026 vallavalitsusele eelnõu kohta kirjaliku arvamuse, milles selgitas ja põhjendas detailplaneeringu koostamise vajadust ning palus kaaluda üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist.

Vallavalitsus arutas 28.07.2026 esitatud taotlust, detailplaneeringu koostamise eesmärki ning üldplaneeringu võimalikku muutmist. Vallavalitsuse hinnangul saab kaaluda Mesika 34 kinnistule kompaktse elamuala kavandamist, kuna tegemist on olemasoleva elamupiirkonna loogilise laiendusega, mis võimaldab kasutada juba olemasolevat tehnilist ja sotsiaalset taristut ning tagab hea ligipääsu teenustele. Planeering ei kahjusta piirkonna ruumilist kvaliteeti ega vähenda olulisel määral väärtuslikku põllumajandusmaad või hajaasustuse iseloomu. Väärtusliku põllumajandusmaa piirid ei vasta tegelikule asustus- ja maakasutusolukorrale ning nende korrigeerimine Mesika 34 kinnistu ulatuses võimaldab terviklikumat ruumilahendust. Planeeringuala paikneb olemasoleva tänavavõrgu ja tehnovõrkude vahetus läheduses, asukoht toetab ka säästva liikuvuse eesmärke, kuna üldplaneeringuga on piirkonda ette nähtud tulevane ühistranspordipeatus ning kergliiklusteede ühendused. Olemasoleva asula kompaktne laiendamine aitab vältida valglinnastumist, soodustab taristu efektiivset kasutamist ning vähendab kohaliku omavalitsuse pikaajalisi haldus- ja teeninduskulusid.

Detailplaneering algatatakse Mesika 34 kinnistul, detailplaneeringuala suurus on 51255m². Detailplaneeringuga kaalutakse Mesika 34 kinnistu jagamist elamukruntideks ning loodavatele kruntidele

ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoone püstitamiseks. Antakse põhimõtteline lahendus liikluskorralduse, parkimisele, haljastusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded on toodud käesoleva otsuse lisas 2.

.....2026 sõlmis Elva Vallavalitsus kolmepoolse halduslepingu nr 13-16/..... Huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise rahastamise ja detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise ja väljaehitamise rahastamise osas kokku leppimiseks.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkusse kaalumiseks telliti sellekohane eelhindang

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Elva Vallavalitsus (Kesk 32, Elva linn Elva vald). Detailplaneeringu koostaja on Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ning kehtestaja on Elva Vallavolikogu (Kesk 32, Elva linn Elva vald). Detailplaneeringu koostamise rahastaja on Huvitatud isik.

Kehtiva üldplaneeringu muutmine

Detailplaneeringualal ei ole kehtestatud detailplaneeringut, kehtib Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt asub Mesika 34 kinnistu hajaasustatud piirkonnas, maalise asustuse juhtotstarbega alal (MA). Maalise asustuse ala on väljapoole tiheasustusalasid, suuremaid tootmise-ettevõtluse-, mäetööstuse- ja avaliku huviga maa-alasid jääv ala. Maalise asustuse ala hõlmab endas metsa- ja põllumaid ning teisi looduslikke kõlvikuid. Maalise asustuse ala tingimused on toodud üldplaneeringu seletuskirja punktis 6.2.7 ja tabelis 1. Tingimuste kohaselt on üksikelamuga või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud suurus üks (1) hektar, võimalik peab olema nõuetekohaselt lahendada vee saamine ja reoveekäitlus. Kui puudub ühinemisvõimalus ühisvee ja ühiskanalisisatsiooniga, tuleb reoveekäitlus lahendada immutamisevõimalusega selliselt, et vajalik kuja mahub maaüksuse piiresse või on seatud kuja võimaldav servituut kinnistule, millele see ulatub.

Algatatava detailplaneeringuga kaalutakse ettepaneku tegemist Mesika 34 kinnistu ulatuses tiheasustusalala laiendamiseks ja üldplaneeringuga määratud maalise asustuse ala (MA) juhtotstarbe muutmiseks väikeelamu maa-alaks (EV).

Mesika 34 kinnistu jääb maakonnaplaneeringust tulenevalt väärtuslikule põllumajandusmaale. Väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimused on toodud üldplaneeringu seletuskirja punktis 18.1. Tingimuste kohaselt on väärtuslikule põllumajandusmaale hoonete ehitamine üldjuhul keelatud. Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada uue elamu, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- ehitise ehitatakse väärtusliku põllumajandusmaa massiivi servaalal paiknevale kuni 0,5 hektari suurusele alale, st et põllumajandusest välja arvatav osa võib olla kuni 0,5 hektarit;
- ehitise ehitamine muule maale on võimatu või oluliselt ebaotstarbekam;
- ehitise ehitamine ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist;
- säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

Algatatava detailplaneeringuga kaalutakse ettepaneku tegemist Mesika 34 kinnistu ulatuses väärtusliku põllumajandusmaa vähendamiseks, et võtta kinnistu kasutusele mittepõllumajanduslikul otstarbel.

Kitsendused ja keskkonnamõju

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) mõistes. KeHJS seaduse § 33 lg 2 punkti 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda sellekohane eelhindang, kui koostatakse detailplaneering

planeerimisseaduse § 142 lg 1 sätestatud juhul (detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut).

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajaduse kaalumisel lähtuti KeHJS § 33 lõigetes 3, 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Antud juhul koostati strateegilisele planeerimisdokumendile (algatamise taotlust illustreeriv eskiisjoonis) KSH eelhindang ja küsiti seisukohta Keskkonnaametilt ning Maa- ja Ruumiametilt. Keskkonnaamet andis seisukoha..... Maa- ja Ruumiamet andis seisukoha.....

Detailplaneeringu algatamise taotlust illustreerivale eskiisjoonisele koostati KSH eelhindang.... (käesoleva otsuse lisa 4). KSH eelhindangu tulemused..... ja kaalutlus.....

Eeltoodule tuginedes on Elva Vallavolikogu seisukohal, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine....

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1, planeerimisseaduse § 77 lg 1 ja 4, § 142 lg 2, Elva Vallavolikogu 20.04.2026 määruse nr 8 „Planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses ning nende alusel kehtestatud õigusaktides kohaliku omavalitsuse või kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine“ ning Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva valla üldplaneeringu alusel Elva Vallavolikogu

otsustab:

1. Algatada Kalme külas Mesika 34 kinnistu üldplaneeringut muutev detailplaneering.

Lisad:

1. planeeritava ala asukohaskeem;
2. detailplaneeringu lähteseisukohad;
3. detailplaneeringu algatamise taotlust illustreeriv eskiisjoonis.

2. Jätta algatamata Kalme külas Mesika 34 kinnistu üldplaneeringut muutva detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Lisa 4 KSH eelhindang.

3. Otsusest teavitada Ametlikes Teadaannetes, Elva valla infolehes ja ajalehes Tartu Postimees.

4. Otsusega on võimalik tutvuda Elva Vallavalitsuses (Kesk tn 32, Elva linn) tööpäevadel kell 16.30-ni ning <http://elva.ee/detailplaneeringud>.

Fred Koppel
Vallavolikogu esimees