



ELVA VALLAVALITSUS  
KORRALDUS

Elva

23. aprill 2019 nr 2-3/367

**Rõngu alevikus Valga mnt 2, Valga mnt 4 ja Valga mnt 6a kinnistute detailplaneeringu kehtestamine**

*Asjaolud ja menetluse käik*

Rõngu Vallavalitsuse 05.10.2017 korraldusega nr 216 algatati Rõngu alevikus Valga mnt 4 ja Valga mnt 6a kruntide detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamine. Taotluse detailplaneeringu algatamiseks tegi Rõngu Pagar OÜ (edaspidi Huvitatud isik). Huvitatud isik taotles kruntidele täiendava ehitusõiguse määramist Rõngu Pagar OÜ tegevusega seotud ettevõtluse laiendamiseks.

Planeeritav ala asub Rõngu aleviku keskses ja jääb riigiteede nr 3 (Jõhvi-Tartu-Valga) ja nr 52 (Rõngu-Otepää-Kanepi) ristumiskoha lähedusse. Menetluse käigus laiendati planeeringuala Valga mnt 2 kinnistule, kuna see moodustab planeeritava alaga funktsionaalse terviku.

Planeeringuala kruntide andmed:

Valga mnt 2, katastritunnus 69402:002:0080, sihtotstarve 100% ärimaa, pindala 1134 m<sup>2</sup>;

Valga mnt 4, katastritunnus 69402:002:0081, sihtotstarve 100% ärimaa, pindala 1564 m<sup>2</sup>;

Valga mnt 6a, katastritunnus 69402:002:0310, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindala 5818 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuga nähakse ette nimetatud kruntide üheks krundiks liitmine (detailplaneeringu põhijoonisel Pos 1).

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti poolt 09.07.2018 ja Maanteeameti poolt 22.11.2018 nr 15-2/18/6664-7. Detailplaneeringu tehnilised tingimused on väljastatud Telia Eesti AS poolt 10.12.2018 nr 31287620, Elektrilevi OÜ poolt 12.02.2018 nr 3515220367 ja AS Emajõe Veevärk poolt 14.12.2018 nr 18-00112.

Elva Vallavalitsuse 08.01.2019 korraldusega nr 18 võeti detailplaneering vastu ja määrati avaliku väljapaneku kestuseks 25.01.2019 kuni 07.02.2019 ning avaliku väljapaneku kohtadeks Elva Vallavalitsus (Kesk tn 32 Elva linn) ja Rõngu teenuskeskus (Valga mnt 9 Rõngu alevik). Detailplaneeringu avalikust väljapanekust teavitati vallavalitsuse veebilehel ning ajalehes Postimees 14.01.2019. Planeeringuala piirinaabreid teavitati kirjalikult 11.01.2019.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitati detailplaneeringu kohta üks kirjalik arvamus. OÜ Kimar Transport (edaspidi arvamuse esitaja) esitas 06.02.2019 Elva Vallavalitsusele kirjaliku arvamuse, soovides täpsemat selgitust, kuidas on detailplaneeringus kavandatava liikluskorraldusega tagatud OÜ Kimar Transport sõidukitele ligipääs Valga mnt 4a krundile. Elva Vallavalitsus saatis arvamuse esitajale 20.02.2019 kirja nr 6-1/6-17, milles selgitas, et detailplaneeringuga ei halvendata ligipääsu Valga mnt 4a krundile, kuna sellele on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt Võru-Otepää-Kanepi riigiteelt Pagari põik tänava kaudu (asub reformimata riigimaal). Seetõttu puudub vajadus planeeritavale krundile (põhijoonisel Pos 1, moodustatakse Valga mnt 2, Valga mnt 4 ja Valga mnt 6a ühendamisel) Valga mnt 4a krundi kasuks teeservituudi seadmise vajaduse määramine. Arvestati arvamuse esitaja sooviga ja täpsustati planeeringulahendust, et säilitada planeeritavast krundist läbisõidu võimalus Valga mnt 4a krundile. Detailplaneeringu põhijoonisel 3 muudeti Valga mnt 4a krundi piirile jääva olemasoleva parkimisala lahendust.

19.03.2019 vallavalitsusele saadetus kirjas kinnitas arvamuse esitaja, et on planeeringulahendusega nõus ning ei pea detailplaneeringu avaliku arutelu korraldamist vajalikuks. Elva Vallavalitsus ei korraldanud detailplaneeringu avalikku arutelu.

12.04.2019 sõlmiti Elva Vallavalitsuse ja Huvitatud isiku vahel haldusleping detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks nr 13-16/27.

### *Planeeringulahendus*

#### *1. Pos 1 planeeritav ehitusõigus*

Krundi kasutamise sihtotstarve – ärimaa ja/või ühiskondliku hoone maa;  
suurim hoonete alune pind – 3400 m<sup>2</sup>;  
suurim lubatud hoonete arv krundil – 6;  
hoonete suurim lubatud abs.kõrgus – 90 m;  
suurim lubatud korruselisus – kuni 3 maapealset ja 1 maa-alune;  
krundi planeeritav suurus – 8514 m<sup>2</sup>;  
hoonestusalale on lubatud püstitada ka tankla (automaattankla) ja autopesula (selvipesula).

#### *2. Liiklus- ja parkimiskorraldus*

Juurdepäas avalikule teele on planeeritud olemasolevate juurdepääsude kaudu riigiteele nr 3. Olemasoleva liiklusskeemi korrastamiseks on planeeritud juurdepääsud ühesuunalistena. Põhjusel, et hoonete sissepääsud on kavandatud eelkõige parkla põhjapoolsesse ossa, on parkla logistilise skeemi tõttu põhjapoolne juurdepääs ette nähtud sissesõiduks ja lõunapoolne väljasõiduks. Projekteerimisel on lubatud lõunapoolne sissepääs muuta kahesuunaliseks. Kauplusehoone ees olev maanteeäärne parkimisala asendatakse kõnniteega, olemasolev juurdepääs krundile Valga mnt 2 ja Võru mnt 1 säilib. Piki maanteed on planeeringuala ulatuses planeeritud säilitada ja välja arendada jalgratta- ja jalgteed. Olemasolev jalakäijate ületuskoht säilitatakse olemasolevas asukohas. Põhijoonisel on antud parkimiskohad 54 sõidukile.

#### *3. Tehnovõrkude lahendus*

Krundil säilib olemasolev veevarustus ja olemasolev kanalisatsiooniühendus. Planeeringus on antud torustike ümbertõstmise lahendus. Krundil on välja ehitatud sademeveetorustik, mille eesvooluks on maanteeäärne sademeveetorustik. Parkla sademevee lahendamiseks on planeeritud uus sademeveetoru parklast, mis suubub olemasolevasse eesvoolutorusse. Juhul kui hoone ehitatakse olemasolevale sademeveetorule, tuleb toru ümber tõsta planeeringus esitatud põhimõttel. Parklast, tankla ja pesula alalt kogutav sademevesi tuleb puhastada enne krundilt väljumist õli-liiva püüduris. Hoonete kütmine on lahendatud lokaalselt. Elektrivarustus on kavandatud olemasoleva alajaama baasil, hoonestusalale jäävad kaablid tõstetakse ringi, kui olemasolevale kaablile kavandatakse hoone. Sidevarustuse planeerimise aluseks on 04.12.2017 a Telia Eesti AS väljastatud tehnilised tingimused nr 29419733.

Tuletõrje veevarustus tagatakse olemasoleva ja planeeritud hüdrantidega. Olemasolev kuivhüdrant asub planeeringualast u 100 m kaugusel asuva tiigi ääres. Täiendav hüdrant on planeeritud krundile Jõhvi-Tartu-Valga maantee poolsesse külge. Kuna olemasolevast veetorustikust ei piisa hüdrandi toiteks, tuleb tuletõrjeveekoguse tagamiseks hüdrandile lisada juurde mahuti.

Parkla ümberehitusel on vajalik ümber tõsta olemasolev elektriautode laadimispunkt. Laadimisjaama uus asukoht on esitatud tehnovõrkude joonisel, asukoht on näitlik ja täpsustub parkla projekteerimisel.

#### *4. Haljastuse lahendus*

Olemasolevad puud planeeringuala lõunaservas on planeeritud säilitada. Kavandatava parkla ja kõnniteede alla jäävad puud likvideeritakse. Planeeringulahenduses on kavandatud uushaljastust parkla liigendamiseks ning krundipiiriäärsele alale. Valga mnt 6 krundi poolsele krundipiirile on planeeritud hekk. Vähim lubatud haljasala osakaal on 10% krundi pindalast.

Planeeringulahenduse on koostanud AB Artes Terrae OÜ, töö nr 1786DP1. Planeeringu eesmärgid ja lahendus on täpsemalt toodud planeeringu seletuskirjas ja joonistel, mis on käesoleva otsuse lahutamatud lisad.

#### *Kehtiva detailplaneeringu muutmine*

Kehtestatava detailplaneeringu alal kehtib Rõngu Vallavolikogu 30.04.2009 otsusega nr 18 kehtestatud „Valga mnt 2, 4, 4a, osaliselt 6a kinnistu ning reformimata riigimaa detailplaneering“ (OÜ GPP töö nr DP04-07). Detailplaneeringu kehtestamisega muutub Valga mnt 2, 4, 4a, osaliselt 6a kinnistu ning reformimata riigimaa detailplaneering kehtetuks Valga mnt 2, Valga mnt 4 ja Valga mnt 6a kinnistute osas.

#### *Detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine*

Elva Vallavalitsus ja Huvitatud isik on 12.04.2019 halduslepinguga 13-16/27 kokku leppinud detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused, tegevuste järjekorra ja planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise ning väljaehitamise rahastamise.

1. Huvitatud isik ehitab oma kulul välja kogu detailplaneeringukohased toimivad ja otstarbekohaselt kasutatavad rajatised vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.10 toodud toimingute järjekorras või üheaegselt:
  - esimeses järjekorras parkla ja sademeveekanaliseerimise, sh tõstab ümber Valga mnt 6a kinnistul asuva elektriautode laadimispunkti. Parklas säilib olemasolev liikluskorraldus, kuna kauplusehoonet laiendatakse teises etapis (olemasoleva liikluskorralduse säilitamine on lubatud, kuna hoonest tulenevat liiklusohutlikku pimedat nurka ei teki);
  - teises järjekorras olemasoleva kauplusehoone ees oleva riigitee nr 3 äärsel kõnniteel (detailplaneeringu seletuskiri p 2.4) koos ehitusõiguse elluviimisega olemasoleva kauplusehoone laiendamise teel, parkla liikluskorraldust muudetakse vastavalt planeeringulahendusele (detailplaneeringu seletuskiri p 2.4) ja Maanteeameti kooskõlastusele;
  - kolmandas järjekorras tehnikommunikatsioonid (detailplaneeringu seletuskiri punkt 2.2).
2. Huvitatud isik sõlmib vajalikud servituudi seadmise lepingud (sh seab vastavad märged kinnistusraamatusse).

#### *Kaalutus*

Planeeringuala asub Rõngu alevikus, kus kehtib Rõngu valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu ala juhtotstarbeks määratud keskuse maa, kus on eelistatud elamu-, äri- ja ühiskondlike hoonete püstitamine. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus on alevikku sobiva funktsiooniga ning tugendab kaubandustegevuse ja töökohtade pakkumise kaudu selle keskust.

Planeeringulahendus on kooskõlas Rõngu valla üldplaneeringuga, detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning on valmis kehtestamiseks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3, planeerimisseaduse § 139 lg 1, § 140 lg 8, Rõngu Vallavolikogu 26.06.2008 otsuse nr 92 „Rõngu valla üldplaneeringu kehtestamine“ alusel Elva Vallavalitsus

**k o r r a l d a b:**

1. Kehtestada Rõngu alevikus Valga mnt 2, Valga mnt 4 ja Valga mnt 6a kinnistute detailplaneering. Lisa: AB Artes Terrae OÜ töö nr 1786DP1 „Valga mnt 4 ja Valga mnt 6a kinnistute detailplaneering, Rõngu alevik, Elva vald“.
2. Määrata Valga mnt 2, Valga mnt 4 ja Valga mnt 6a kinnistute detailplaneeringu elluviimiseks vajalik kõrvaltingimus:

- 2.1 Elva Vallavalitsusel on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks, kui Huvitatud isik ei täida  
halduslepinguga nr 13-16/27, 12.04.2019 võetud kohustusi.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Toomas Järveoja  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Salle Ritso  
vallasekretär