

## Elva linnas Pikk 2 ja Pikk 4 kinnistute detailplaneeringu kohta esitatud arvamused ja Elva Vallavalitsuse seisukohad

Pikk 2 ja Pikk 4 kinnistute detailplaneeringu (edaspidi Detailplaneering) kohta A. Altraja poolt 01.02.2022 esitatud arvamused:

1. *Detailplaneeringuga kavandatud kinnistute jagamine on vastuolus üldplaneeringuga ja ka maakorralduslike põhimõtetega. Pikk tn 2 kinnistu on kavandatud detailplaneeringuga jagada kaheks kinnistuks. Selle tulemusena kaotaks aga Pikk tn 2a kinnistu juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt.*

*Üldplaneeringu punkti 3.1 kohaselt peab reeglina olema tagatud krundile otsene juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt, s.t krundi piir peab omama ühisosa avalikult kasutatava tänava piiriga. Pikk tn 2a kinnistu osas ei ole eelnimetatud tingimus täidetud. Samuti ei ole maakorralduslikult põhjendatud luua detailplaneeringuga olukorda, kus moodustatavalt kinnistust puuduks juurdepääs avalikule kasutatavale teele olukorras, kus praegusel hetkel on juurdepääs olemas. Isegi kui Pikk tn 2 ja Pikk tn 2a kuuluksid pärast detailplaneeringu kehtestamist ja kinnistute jagamist ühele omanikule, siis detailplaneeringuga on kavandatud Pikk tn 2a kinnistule korterelamu moodustamine, mis omakorda tähendab, et kinnistu tulevased omanikud erineksid Pikk tn 2 kinnistu omanikest. Lisaks on oluline, et detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.4 on esitatud ebatõene väide, nagu oleks juurdepääs planeeringualale tagatud Pikalt tänavalt. Pikk tn 2a kinnistule ei ole juurdepääsu avalikult teelt tagatud.*

**Elva Vallavalitsuse seisukoht:** Arvestatakse esitatud arvamusega, Pikk 2 kinnistu kaheks krundiks jagamisest loobutakse ning juurdepääs planeeringualale tagatakse avalikult kasutatavalt Pikalt tänavalt (täiendatud seletuskirja p 4.1 ja 4.2 ning põhijoonist 4). Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

2. *Üldplaneeringuga ei ole lubatud Pikk tn 4 kinnistule täiendava hoonestusala kavandamine. Elva Linnavolikogu 24. aprilli 2017 otsusega nr 18 on kehtestatud Elva linna üldplaneering (edaspidi „üldplaneering“). Üldplaneeringu joonisele nr 3 „Hoonestustingimused kesklinnas“ on sinise värvusega kantud üldplaneeringuga kavandatud uued hoonestusala. Pikk tn 4 kinnistu osas ei näe üldplaneering ette täiendavat hoonestusala Pikk tn 10 kinnistu poole. Seega on detailplaneeringuga Pikk tn 4 kinnistule kavandatud täiendav hoonestusala selges vastuolus üldplaneeringu lahendusega. Ka Pikk tn 2a krundile kavandatud hoonestusala on oluliselt suurem kui on ette nähtud üldplaneeringuga määratud võimalik uushoonestusala. Hoonestusala suuruse ja asukoha kindlaksmääramisel ei ole arvesse võetud asukohast tulenevaid erisusi, sh vaatekoridoride säilimist ning rohealade maksimaalset säilimist.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Vallavalitsus selgitab, et Elva linna üldplaneeringu joonise nr 3, Hoonestustingimused kesklinnas, alusel on Pikk tn 2 krundil asuva olemasoleva väärtusliku hoone kõrvale ette nähtud täiendav uushoonestusala (näitlikuna). Käesolev detailplaneering täpsustab antud hoonestusala paiknemist ja ulatust. Pikk tn 4 krundile vastavat hoonestusala kavandatud ei ole, seal on lubatud olemasoleva hoone välisilme muutmine, laiendamine,

lammutamine või uushoonestamine vastavalt detailplaneeringule või projekteerimistingimustega.

Pikk tn 2 krundile kavandatud hoonestusala piirneb Kesk tn 40 kinnistu kõrghaljastatud tagaosaga, mille lähedal ei asu ehitisi. Planeeritud hoonestusala ja Kesk tn 40 kinnistu vahele jääv 8 m kuja tagab vajaliku tuleohutuse ega halvenda Kesk tn 40 kinnistul paikneva hoone insolatsiooni tingimusi. Pikk tn 2 krundile kavandatud hoone kaugus jääb Kesk tn 40 olemasolevast hoonest vähemalt 30 m kaugusele. Pikk tn 10 kinnistu piirist 4 m kaugusele kavandatud Pikk tn 4 krundi hoonestusala määramisel on samuti lähtutud eelpool nimetatud tuleohutusnõuetest ja asjaolust, et Pikk tn 10 kinnistu puhul ei ole perspektiivis ette näha selle eeldatavat hoonestamist (looduslikud tingimused – kraav ja kitsa siiluga katastriüksuse osa) Pikk tn 4 krundiga piirneval küljel. Märgitud tingimustel on võimalik kavandada Pikk tn 4 krundi hoonestusala 4 m kaugusele selle piirist.

**Elva Vallavalitsuse seisukoht:** Arvestatakse esitatud arvamusega, Pikk 2a krundi ei moodustata, mis võimaldab muuta hoonestusala asukohta ja suurust. Muudetud detailplaneeringu lahendus arvestab asukohast tulenevaid erisusi, sh vaatekoridoride säilimist ning rohealade maksimaalset säilimist.

Pikk tn 4 krundi keskosas asuvad praegusel ajal eriilmelised ja kehvas seisukorras abihooned ning piirdeaed, mis ei toeta linnaruumist vaadeldava keskuse ala asukohaspetsiifilist väärikut. Pikk tn 4 krundile kavandatud uus ehitis asendab sealsed sobimatud abihooned korterelamuga ning korrastab seeläbi krundi üldilmet. Planeeritud hoonestusala Pikk tn 4 krundil tagab üldplaneeringuga sätestatud linnaehituslikud tingimused ja sobivuse antud keskkonda. Täiendava hoonestusala planeerimisel Pikk tn 4 krundile on arvestatud üldplaneeringus toodud maakasutus- ja ehitustingimustega. Üldplaneeringus on ettenähtud keskuseala tihendamine, mis toetab üldist printsiipi ressursikasutuse osas (olemasolev taristu). Uushoonestus ei halvenda naaberkinnistute ehitistes insolatsiooninõudeid, tagatud on normikohased tuleohutuskujad ja olulised vaated (täiendatud seletuskirja p 4.4 ja joonist 4). Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

- 3. Detailplaneeringu realiseerimine oleks vastuolus üldplaneeringu eesmärgiga, kuivõrd vähendaks rohealaid ja keskuse ala puhkeväärtust. Üldplaneeringu punkti 2.1 kohaselt on Elva linnas tähtsaimal kohal rohealade kõrge puhkeväärtus ja avalikult kasutatavad veekogud. Antud detailplaneeringuga vähendatakse rohealade mahtu, kuivõrd suureneb kinnistute täisehitusprotsent ning samuti takistatakse ka Elva linnasüdame kaasajastamise projektlahendusega ettenähtud liikumisteede väljaehitamist raudteejaamast kuni Arbi järve kaldani (selles osas vt täpsemalt vastuväite punkti 2).*

*Üldplaneeringu punkti 2.1 kohaselt tuleb kõikide maakorralduslike ning planeerimise ja ehitust puudutavate taotluste menetlemisel kaaluda eraldi avaliku ruumi määramise võimalusi ja selle kujundamisega seotud küsimusi. Omanik rõhutab, et kavandatud kujul detailplaneeringu realiseerimine vähendab avaliku ruumi kasutusvõimalusi ning on seetõttu vastuolus üldplaneeringuga.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Elva linna üldplaneeringu joonistel *Puhkealad ja rohevõrgustik* ning *Hoonestustingimused kesklinnas* on fikseeritud linna rohealad/üldkasutatav haljasala. Vastavalt nendele joonistele ei vähenda planeeringuga kavandatud tegevus Elva linnale oluliste haljasalade ulatust, kuna planeeringu tegevused ei ulatu sealsetele rohealadele. Planeeringualal ja selle lähiümbruses paiknevad olulised rohealad koos jalakäijate läbipääsuga säilivad, millega tagatakse Elvale omane rohelinna maine ja looduslik tasakaal. Vallavalitsus

selgitab, et vastavalt Elva linnasüdame kaasajastamise projektile, ei kuulu detailplaneeringuala antud projektala koosseisu, vaid piirneb sellega Pargi tänava piiril.

**Elva Vallavalitsuse seisukoht:** Arvestatakse esitatud arvamusega, detailplaneeringut täpsustatakse haljastuse täiendavate põhimõtetega (täiendatud seletuskirja p 5.1 ja joonist 4). Seletuskirja tabelis 4 antakse kõrghaljastuse bilanss koos kompenseeritavate puude arvuga. Pikk tn 2 krundi idaküljel paiknev haljasala koos avalikult kasutatava jalgteega säilitatakse, haljasala ei piirata piirdega ning sellele ei anta ehitusõigust. Detailplaneeringu elluviimine ei vähenda avaliku ruumi kasutusvõimalusi, detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

- 4. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala kaugus naaberkrundist on vastuolus üldplaneeringuga. Üldplaneeringu punkti 3.1 kohaselt tuleb ehitise projekteerimisel jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti. Detailplaneeringu järgi on moodustatavale uuele kinnistule Pikk tn 2a nähtud ette 12 meetri kõrgune korterelamu ning Pikk tn 4 kinnistule samuti 12 meetri kõrgune korterelamu. Pikk tn 2a kinnistule planeeritud hoonestusala ja Kesk tn 40 kinnistu piiri vahemaa on detailplaneeringu kohaselt aga 4 meetrit, samamoodi on 4 meetrine vahemaa Pikk tn 4 kinnistule kavandatud uue hoonestusala ning Pikk tn 10 kinnistu piiri vahel. Vastavalt üldplaneeringule peab aga Pikk tn 2a krundi hoonestusala ning Kesk tn 40 kinnistu piiri ja ka Pikk tn 4 hoonestusala ning Pikk tn 10 kinnistu piiri vahemaa olema vähemalt 6 meetrit. Samamoodi peab vahemaa hoonestusalade ning Pikk tn 2a ja Pikk tn 4 kinnistute piiriga olema vähemalt 6 meetrit ehk kahe hoone vahemaa peab olema vähemalt 12 meetrit juhul kui kokku ei lepita teisiti. Sellist kokkulepet detailplaneeringu lahendusest ei nähtu. Detailplaneeringu lahenduse järgi on hoonestusalade ja kinnistu piiride vahemaa kõigest 2-4 meetrit. Seega on detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala suurus ja asukoht üldplaneeringuga selges vastuolus.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Vallavalitsus selgitab, et üldplaneeringu kohaselt ehitise (v.a maa-aluse tehnorajatis) projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jätta selle (st hoone) minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutusejärelevalveasutus või kui detailplaneering/projekteerimistingimused ei näe ette teisiti.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalade piiritlemisel on lähtutud planeeringuala olemasolevast situatsioonist, tuleohutuskujadest, parkimislahenduse ja hoonestamise võimalustest ning kõrghaljastuse ja oluliste vaatekoridoride säilitamise võimalustest. Hoonestusalade ja olemasolevate ning planeeritud ehitiste minimaalne vahekaugus on kaheksa meetrit, millega tagatakse ehitistele vajalikud tuleohutusnõuded. Käesoleva detailplaneeringu koostamine on toimunud Pikk tn 2 ja Pikk tn 4 krundiomanike vahelise koostööna, millega on lepitud kokku kruntide piirimuutused ja sellega kaasnevad hoonestusalade ulatused ning kaugused ühisest piirist. Planeeritud hoonestusalade kaugused Pikk tn 10 ja Kesk tn 40 maaüksuste piiridest on kavandatud 5,5 m kaugusele. Detailplaneeringuga on näidatud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rekonstrueerida olemasolevat elamu-kauplus hoonet. Hoonestusalasse peavad mahtuma ka hoone küljes olevad terrassid ja rõdud. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud. Hoonestusalasse ja väljaspoole hoonestusala võib rajada teid, platse, parkimiskohti ja muid rajatisi ning istutada puid ja põõsaid (arvestada punktis 5.1. Planeeritud haljastus ja heakord toodud nõuetega). Pikk tn 2 krundile kavandatud hoone

projekteerimisel ja ehitamisel on vajalik tagada krundil kasvava II väärtusklassi puu (harilik jalakas) säilimine ja optimaalsete kasvutingimuste tagamine. Kavandatud hoonestusalade piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel 4. Hoonestusalade sees on näidatud planeeritud ehitiste võimalik asukoht. Uusehitiste suurus ja paiknemine hoonestusalas täpsustatakse projekteerimise etapis.

**Elva Vallavalitsuse seisukoht:** Arvestatakse esitatud arvamusega, detailplaneeringut täiendati. Vähendatud on kavandatavate hoonete maksimaalset kõrgust (12m-lt 11m-le) ning Pikk 2 krundile kavandatud hoone on viidud kaugemale Kesk 40 krundi piirist (täiendatud seletuskirja p 4.4 ja joonist 4).

- 5. Monofunktsionaalse sihtotstarbe ettenägemine detailplaneeringuga on vastuolus üldplaneeringu põhimõtetega keskuse maa-ala osas. Üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuala keskuse maa-alal (K). Üldplaneeringu punkti 3.2.3 kohaselt tuleb linna keskust arendada kui aktiivses kasutuses olevat ja mitmekülgset linnakeskkonda, kus erinevate kokkusobivate funktsioonide koosmõjul elavdatakse linnakeskkonda. Detailplaneeringuga on kavandatud moodustada Pikk tn 2a kinnistu, mille sihtotstarbeks saaks olema 100% elamumaa. Selline lahendus oleks vastuolus keskuse maa-ala arendamise põhimõtetega, mis on fikseeritud üldplaneeringus.*

**Elva Vallavalitsuse seisukoht:** Arvestatakse esitatud arvamusega, Pikk 2 kinnistu jagamisest loobutakse. Pikk 2 krundile määratakse segaotstarve - elamumaa 70%, ärimaa 30% (täiendatud seletuskirja p 4.2 ja joonist 4). Monofunktsionaalset sihtotstarvet keskuse maa-alal ei moodustata, detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

- 6. Detailplaneeringuga ettenähtud piirded on vastuolus üldplaneeringuga. Üldplaneeringu punkti 3.2.3 kohaselt kehtivad linna keskuses asuvate elamute kruntide piiramisel elamu maa-ala tingimustes antud piirete kavandamise põhimõtted. Üldplaneeringu punkti 3.2.3 kohaselt korterelamu krunte piiretega üldjuhul ei piirata. Samuti näeb ka üldplaneeringu punkt 3.2.3 ette, et keskuse maa-alal asuvaid krunte ei piirata. Ometi on detailplaneeringuga nähtud ette piirded, mis lõhuvad roheala ning takistavad ala kasutust.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Vallavalitsus selgitab, et käesoleval ajal ümbritseb Pikk tn 4 kinnistut piirdeaed, mille rajamisel on kasutatud erinevaid piirdetüüpe – nt puidust lippaid, puitraamidega võrkaed ja metallraamiga väravad. Piirdeaia seisukord on väga kehv. Pikk tn 2 kinnistul asub võrkaia fragment hoone lõunanurga juures. Katastriüksust ümbritsevate tänavate ja Kesk tn 40 kinnistu piiridele piirdeaeda rajatud ei ole. Pikk 2 kinnistul Pargi tänavaga piirnevat roheala ei ole piiratud. Samuti ei näe detailplaneering ette nimetatud roheala piiramist.

**Elva Vallavalitsuse seisukoht:** Arvestatakse esitatud arvamusega, detailplaneeringu muudetud lahendus näeb ette haljaspiirde rajamise vajaduse Pikk tn 2 ja Pikk tn 4 kruntide vahelisele piirile olemasoleva parkimisala ulatuses, et tagada turvalisus ja privaatsus autode sõidu- ja manööverdusala ning Pikk tn 4 krundi idaosas paikneva haljastatud õueala (võimaliku mängu- ja puhkeala) vahele. Lubatud on kuni 1,4 m kõrguse heki kasutamine, mille põhimõtteline paiknemine on näidatud joonisel 4. Piirdeaiaid on lubatud säilitada/uuendada Pikk tn 4 krundi tänavapoolsel piiril hoonest idas ja Pikk tn 4 ning Pikk tn 6 kruntide ühisel piiril.

Ülejäänud planeeringuala ulatuses piirdeaedasid ette nähtud ei ole (seletuskirja p 5.2). Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

- 7. Detailplaneeringus ei ole esitatud arvutust, millest nähtuks, kas krundi kõvakattega alad on suuremad kui krundi haljastatav osa. Üldplaneeringu punkti 3.2.3 kohaselt eelistatakse linna keskuses segafunktsiooniga hooneid ning otstarbekas on üldplaneeringus teiste juhtotstarvete juures välja toodud tingimuste üks-ühene ülekandmine sõltuvalt kavandatud maakasutuse juhtotstarbest (ehk olukorras, kus detailplaneeringuga on kavandatud korterelamu, tuleb arvestada lisaks üldplaneeringus keskuse maa-alale ettenähtud tingimustele ka üldplaneeringus korterelamute maa-alale ettenähtud tingimusi). Arvestades asjaolu, et detailplaneeringuga on kavandatud nii Pikk tn 2a kinnistule kui ka Pikk tn 4 kinnistule korterelamu, siis peab detailplaneering vastama ka üldplaneeringu punktile 3.2.2, mis käsitleb korterelamute maa-ala. Üldplaneeringu punkti 3.2.2 kohaselt tuleb krundi suurima ehitusalune pinna määramisel arvestada, et kõvakattega alad krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa. Praegusel juhul ei ole detailplaneeringus esitatud arvutusi iga krundi osas, mis näitaks, kui suured on kõvakattega alad ja kui suur haljastatav osa.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Vallavalitsus selgitab, et detailplaneeringu lahenduses on arvestatud tingimusega, et kõvakattega alad krundil ei või olla kokku suuremad kui krundi haljastatav osa. Planeeringualal säilivad kaks krunti aadressidega Pikk tn 2 ja Pikk tn 4. Kruntide ühist piiri on parimate hoonestustingimuste saavutamise ja olemasoleva olulise kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise eesmärgil osaliselt muudetud ajutiste kruntide (POS A1 ja POS A2) moodustamisega (joonis 6). Detailplaneeringut on täiendatud, kõnniteede katendina on soovitatav kasutada suurema vuugiga plaatsillutise rajamise põhimõtet (seletuskirja p 6.1). Uute parklate rajamisel kasutada vett läbilaskvaid katendeid (nt murukivi, armeeritud muru, sõelmed jms). Pikk tn 2 olemasoleva parkimisala katend muuta osaliselt vett läbilaskvaks (põhimõtteline lahendus kajastatud joonisel 4).

**Elva Vallavalitsuse seisukoht:** Arvestatakse esitatud arvamusega, detailplaneeringu lahendust on täpsustatud. Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud tingimusega, et krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel ei või kõvakattega alad krundil olla kokku suuremad kui krundi haljastatav osa. Detailplaneeringus on antud vastav arvutus (tabel 5). Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

- 8. Detailplaneeringus on jäetud nõuetekohaselt lahendamata detailplaneeringu kohustuslikud ülesanded 2.1 Detailplaneeringus on jäetud tegemata parkimisarvutus ja detailplaneeringu parkimislahendus on vastuolus valdkonnastandardiga. Üldplaneeringu punkti 5.1.3 kohaselt tuleb detailplaneeringus määratavad parkimisalalahendused kavandada ja realiseerida kooskõlas Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Praegusel juhul ei ole detailplaneeringu raames tehtud parkimisarvutust. Näiteks näib Pikk tn 2a kinnistule olema kavandatud 6 parkimiskohta koos märkusega, et parkimiskohtade täpne arv selgitatakse välja hoone projekteerimisel. Samas ei ole detailplaneeringus ära näidatud korterelamusse kavandatud korterite arvu ja toalisust, millest omakorda sõltub Linnatänavate standardi kohaselt parkimiskohtade arv. Standard näeb täiendavalt ette, et kui korterite arvu ei ole esitatud, siis peab olema tagatud vähemalt üks parkimiskoht hoone 80m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta (linnatänavate standardi tabel 9.1) ning korruselamute alal üks parkimiskoht 50m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Antud juhul ei ole detailplaneeringus toodud välja ei korterite*

*arvu ega kavandatavate hoonete brutopindasid, mistõttu ei ole võimalik objektiivselt hinnata korterelamute mõju ning parkimiskohtade vajadust. Vastuolus standardiga on detailplaneeringu lahendus, kus jäetakse vajalike parkimiskohtade arv ära näitamata. Üldplaneeringu punkti 3.2.2 kohaselt tuleb korterite arvu määramisel lähtuda põhimõttest, et hoonestamata krundi puhul peab ühe korteri kohta krundi pinda olema vähemalt 120m<sup>2</sup>. Kuivõrd Pikk tn 2a krundi suuruseks on kavandatud 1077m<sup>2</sup>, siis on Pikk tn 2a krundile võimalik kavandada mitte vähem kui 8 korterit, kuid parkimiskohti on krundile ette nähtud üksnes 6. PlanS § 126 lg 1 p 5 ja 6 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks ka ehitise ehituslike tingimuste määramine ja ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine. Detailplaneeringutes, mis käsitlevad korterelamule ehitusõiguse andmist on tavapärane, et määratakse kindlaks ka kavandatav korterite arv. Antud juhul ei ole korterite arvu detailplaneeringus käsitletud.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Vallavalitsus selgitab, et detailplaneeringus on antud parkimislahendus. Kavandatud hoonete normikohane parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad. Standardist lähtuvalt võtta olemasolevate hoonete parkimiskohtade arvutamisel aluseks linnakeskuse olemasoleva hoone norm, mis näeb ette keskmiselt 0,7 parkimiskohta korteri kohta. Äripinnale tarvilike parkimiskohtade arvutamisel lähtuda IV keskuse klassi asutuste normist 1/90. Planeeritud korterite puhul tagada vähemalt 1 parkimiskoht korteri kohta. Äripinna tarvis on kruntidele ette nähtud üks inva-parkimiskoht ja krundisisene jalgrataste parkimisvõimalus (standardi järgi vähemalt 6 parkimiskohta).

Ehitiste projekteerimisel ja korterite arvu määramisel tuleb lähtuda koormusindeksist, mille kohaselt on hoonestatud krundil vajalik tagada 100 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta. Võttes aluseks kruntidele kavandatud elamumaa sihtotstarbe osakaalu (70%) ja koormusindeksit, on Pikk tn 2 krundi hoonetesse võimalik kavandada kuni 21 korterit ning Pikk tn 4 krundile kuni 11 korterit. Täpne korterite arv selgitatakse hoonete projekteerimise käigus, kus tuleb arvestada, et olemasolevatesse ja planeeritud hoonetesse saab kortereid kavandada mahus, millega on tagatud krundi maakasutuse sihtotstarbe osakaal, krundi koormusindeks, normikohane parkimine (vt ptk 6.2) ja tingimus, et krundi kõvakattega ala ei ületa haljastatavat ja vett läbilaskvat pinda.

**Elva Vallavalitsuse seisukoht:** Arvestatakse esitatud arvamusega, detailplaneeringu lahendust on täiendatud. Detailplaneeringus on lahendatud detailplaneeringu kohustuslikud ülesanded, antud parkimislahendus ning maksimaalne korterite arv.

9. *Detailplaneeringuga kavandatud hoonete küttelahendus on vastuolus Elva Linnavolikogu 17.12.2012 määrusega nr 43. Detailplaneeringus on välja toodud, et planeeritud elamute soojavarustus on võimalik lahendada nii lokaalselt kui ka perspektiivis kaugküttega. Samas ei ole vaidlust, et krundid asuvad kaugküttepiirkonnas. Elva Linnavolikogu 17.12.2012 määrusega nr 43 on määratud piirkond II kaugküttepiirkonnaks. Seega tuleks eeldada, et elamute soojavarustus tuleks tagada kaugkütte kaudu. Määruse §-s 3 on välja toodud erandid, mille korral on põhjendatud muude kütteviiside kasutuse lubamine. PlanS § 126 lg 1 p 4 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks ka tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine. Antud juhul ei ole elamute soojavarustust detailplaneeringuga sisuliselt lahendatud, vaid soojavarustus on jäetud lahtiseks. Vastuolus PlanS § 126 lg 1 p-ga 4 on lähenemine, nagu võiks küttesüsteemi lahendus selguda alles hoonete projekteerimisel, kuna*

*detailplaneeringus peab olema üheselt ära näidatud soojatrassi ning ka liitumispunkti asukoht. Samuti on vastuolus Elva Linnavolikogu määrusega olukord, kus kaugküttepiirkonnas on lubatud ilma põhjendusteta kasutada alternatiivseid kütteviise. Kaugküttepiirkonnas alternatiivse kütteviisi kasutamine saab olla väga erandlik ning selleks peavad esinema kaalukad põhjendused (määruse § 3) ning sellised põhjendused tuleb esitada juba detailplaneeringus. Antud juhul seda tehtud ei ole. Lisaks näeb ka detailplaneeringu lähteseisukohtade punkt 4.10 ette, et detailplaneeringus tuleb anda tehnovõrkude lahendus koos tehnovõrkudega liitumise asukohaga, kuid detailplaneeringus ei ole kaugküttega liitumise asukohta ära näidatud. Detailplaneeringuga on lubatud ka lokaalse kütteviisi valik, sh näiteks ahiküte, kuid sellisel juhul peab olema planeeritud ka abihoonete asukoht, et oleks tagatud küttematerjali ladustamiseks vajaliku ehitise asukoht (nt puukuur). Veelgi enam – uute korterelamute kavandamisega muudetakse võimatuks olemasolevatele hoonetele lisaks abihoonete kavandamine, mistõttu tuleb olemasolevate hoonete suhtes detailplaneeringuga samuti tagada, et kasutatav küttelehendus ei vajaks abihoonete olemasolu.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Vallavalitsus selgitab, et lähim võimalik liitumispunkt Elva linna kaugküttemagistraaliga asub käesoleval ajal Kesk tn 30 (17007:001:0052) hoone taga. Liitumiseks tuleb projekteerida ja välja ehitada soojatorustik vastavalt kehtivatele nõuetele ja ehitusseadustikule. Võimalik soojatrassi koridor kulgeb Kesk tn 30 juurest Pikk tn suunas, sealt edasi on võimalik hargnemine planeeringuala juurde. Detailplaneeringu alal on võimalik liituda kaugküttega, kui vald rajab soojustrassi koridori Kesk 30 kinnistu liitumispunktist kuni Pikk 10 kinnistuni. Sealt edasi on võimalik Pikk 2, Pikk 4 ning Kesk 40 kinnistute omanike koostöös rajada soojatorustik nii detailplaneeringu alale kui Kesk 40 rekonstrueeritava hooneni. Kuni soojatrassi rajamiseni on lubatud kasutada detailplaneeringualal lokaalkütet.

**Elva Vallavalitsuse seisukoht:** Arvestatakse esitatud arvamusega, detailplaneeringut on täiendatud ja näidatud olemasoleva ja kavandatava soojatorustiku asukoht ja täpsustatud lokaalküttelehendust (täiendatud seletuskirja p 8.8 ning jooniseid 3 ja 5). Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

10. *Detailplaneeringu koosseisus ei ole koostatud dendroloogilist hinnangut ning detailplaneeringus ei ole järgitud puude minimaalset kaugust hoonetest. Detailplaneeringu lahenduse realiseerimisel on kavandatud kõrghaljastuse likvideerimine. Samas ei ole detailplaneeringu koosseisus esitatud dendroloogilist hinnangut, mis näitaks likvideeritavate puude väärtusklasse ning seda, kas kavandatud puude raie on üleüldse lubatud. Praktikale mittevastav on ka asendusistutuse arvutus detailplaneeringu seletuskirja punktis 5.1. Esiteks on likvideeritavate puude arv vale (kokku 9 puud, mitte 8) ning teiseks ei saa olla asendusistutuse raames istutatavate puude arv samane, mis likvideeritavate puude arv. Detailplaneeringu punkti 5.1 kohaselt peab puude kaugus hoonetest olema vähemalt 5 meetrit. Kui aga hinnata detailplaneeringu põhijoonist nähtub selgelt, et olemasoleva lehtpuu/okaspuu tingmärgid asuvad hoonestusalale lähemal kui 5 meetrit. Seega on detailplaneeringu plaaniline lahendus vastuoluline detailplaneeringu seletuskirjas tooduga.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Vallavalitsus selgitab, et Pikk tn 2 krundil on 09.09.2021. a Arbomare OÜ poolt läbi viidud osaline haljastuse hinnang, mille käigus on määratud kindlaks sealsete puittaimede liigiline koosseis, tervislik seisund ja haljastuslik väärtus. Hinnangu järgi kuulub joonisel 4 kajastatud planeeringulahenduse järgi Pikk tn 2 krundil likvideerimisele üks III väärtusklassi kuuluv puu (harilik tamm – ühepoolse võraga ja alla jäänud kõrval kasvavale

harilikule jalakale) ja kolm viljapuud. Hinnataval alal ei esine eriti väärtuslikke I klassi puid. Kõige dekoratiivsem puu antud alal on II väärtusklassi kuuluv harilik jalakas, mis asub kavandatud hoonestusalast väljaspool, kuid sellele lähemal kui viis meetrit.

Detailplaneeringuga on likvideeritava hariliku tamme asendusistutusteks ette nähtud vähemalt kahe puu istutamine. Asendusistutusteks vajalike puude arv, liik, istikute mõõdud ja asukoht selgitatakse projekteerimise käigus või vastava haljastusprojektiga.

**Elva Vallavalitsuse seisukoht:** Arvestatakse esitatud arvamusega, detailplaneeringus täiendati haljastuse põhimõtteid. Detailplaneeringule on Pikk 2 krundi osas koostatud haljastuse hinnang, mille tulemusi detailplaneering arvestab (täiendatud seletuskirja p 5.1 ja joonist 4).

11. *Detailplaneeringu lahendus rikub planeeringuala vaadeldavust. Detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.1 on toodud välja, nagu ei piiraks uued korterelamud planeeringuala vaadeldavust. Antud hinnangu andmisel on lähtutud ebaõigest asjaolust, nagu avaneksid võimalikud vaated üksnes Pikalt tänavalt. Ka Pargi tänavalt on uued kavandatud korterelamud vaadeldavad, mistõttu tuleb hinnata lisaks Pikale tänavale vaadeldavust ka Pargi tänavalt. Veelgi olulisem on asjaolu, et kui Pikk tn 2 kinnistul praegusel ajahetkel asuva hoone absoluutkõrgus on 53,84 meetrit, siis Pikk tn 2a krundile kavandatava korterelamu absoluutkõrguseks on kavandatud üle 56 meetri (maapinna absoluutkõrgus üle 44m ning kavandatava hoone kõrgus 12m) ehk ca 2,5m kõrgem kui Pikk tn 2 kinnistul asuv olemasolev hoone. Seega oleks vaadeldavuse mõttes sisehoovi kavandatud uus elamu hoopis kõrgem kui tänavaääres paiknev hoone, mis kahtlemata rikuks vaadeldavust ka Pikalt tänavalt ning oleks vastuolus üldplaneeringus toodud põhimõtetega linnaruumis avanevate vaadete mõttes. Omanik lisab käesoleva vastuväidete manusesse vaatekoridorid, millel on kajastatud olukorda ilma Pikk tn 2a ning Pikk tn 4 kruntidele kavandatud korterelamuteta ning võrdluseks vaated ka Pikk tn 2a ja Pikk tn 4 kruntidele kavandatud korterelamutega. On ilmselge, et detailplaneeringu realiseerimise järgselt muutub oluliselt alalt avanevad ja alale avanevad vaated, mistõttu tuleb detailplaneeringu menetluse käigus kriitiliselt hinnata kavandatavate hoonete asukohta, sh hoonestusala asukohta ning hoonete mahtu, arvestades üldplaneeringus toodud põhimõtteid linnaruumi vaadeldavuse osas.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Vallavalitsus selgitab, et uushoonestus on kavandatud tänavaäärsete ehitiste mahust väiksem, et mitte hakata domineerima sealsete põhihoonete üle. Pikk tn 4 krundile kavandatud ehitise puhul on tegemist nn klassikalise hoovimajaga, kuid Pikk tn 2 krundile planeeritud hoone jääb osaliselt vaadeldavaks ka Pargi tänavalt. Planeeringu elluviimisel on vajalik tagada, et mõlemad hoovimajad sobituksid omavahel ning moodustaksid ümbritsevate hoonetega terviku. Eelnevale tuginedes on planeeritud hoonete kõrguste määramisel aluseks võetud kruntidel paiknevate olemasolevate ehitiste kõrgused. Pikk tn 2 krundil oleva hoone kõrgus on 9 m ning Pikk tn 4 krundi hoonel ca 11,5 m. Kavandatud hoovimajade kõrguseks on määratud olemasolevate ehitiste vahepealne kõrgus ehk 11 meetrit, millega moodustub planeeringualale ühtne ja lähiala ehitistega sobituv hoonestus. Ühtlasi tekib sel viisil kõrguslikult sujuv üleminek ka Pikk tn 2 praeguse hoone ja Kesk tn 40 kinnistul asuva ca 14 m kõrguse hoone vahele. Arhitektuurilise harmoonia saavutamiseks sätestatakse detailplaneeringuga tingimus, millega hoovimajade harja ja räästa kõrgused ei või erineda üle 0,5 meetri.

**Elva Vallavalitsuse seisukoht:** Esitatud arvamusega arvestati ning detailplaneeringut täiendati. Pikk 2a krundi ei moodustata, mis võimaldab muuta hoonestusala asukohta ja suurus.



Detailplaneeringus anti täiendavad arhitektuurinõuded ning täpsustati hoonestusala asukohta ja suurust, arvestades linnaruumi vaadeldavust. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

12. *Detailplaneeringus ei ole nõuetekohaselt lahendatud jalgrataste parkimist. Kui detailplaneeringu põhijoonisel on Pikk tn 4 kinnistule jalgrataste parkimiskohad ettenähtud, siis Pikk tn 2 ja 2a krundil jalgrattaparkimiskohti ette nähtud ei näi olevat. Üldplaneeringu punkti 3.2.3 kohaselt tuleb linna keskses tagada standardkohane jalgrataste parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Jalgrataste parkimiskohtade arvu määramisel tuleb samuti aluseks võtta linnatänavate standard, kus on sätestatud nõuded jalgrataste parkimiskohtade arvule. Detailplaneeringu lahendus on selles osas vastuolus standardis tooduga, kuivõrd ei ole Pikk tn 2a krundile jalgrataste parkimiskohti üleüldse ette nähtud ning Pikk tn 4 osas ei ole näidatud parkimiskohtade arvutust.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Vallavalitsus selgitab, et üldplaneeringu punktile 5.1.3 tuginedes tuleb korterelamute projekteerimisel kavandada hoone sees mugavas asukohas panipaigad ratastele. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus tuleb anda kas detailplaneeringuga või hoone projektiga. Detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.3 on välja toodud, et hoonete mahus lahendatakse abiruumid jalgrataste, lapsekärude, keldude jms hoidmiseks. Pikk tn 4 krundil näidatud jalgrataste parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud standardi *Linnatänavad* tabelist 9.3 toodust, mille kohaselt on keskuse maal asutuste, väiksema kaupluse ja kohviku jalgrataste vähim parkimisnormatiiv kuus parkimiskohta. Detailplaneeringu seletuskirja täpsustatakse, et planeeritud hoonete mahus lahendatakse ruumid mainitud inventarile, kus vastavalt standardile tuleb ette näha vähemalt üks jalgrattakoht korteri kohta. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutusel lähtutakse projekteeritavate korterite arvust, mis täpsustatakse hoone projekti koosseisus.

**Elva Vallavalitsuse seisukoht:** Esitatud arvamusega arvestati, detailplaneeringut täiendati jalgrataste parkimisarvutuse osas. Detailplaneeringus on lahendatud jalgrataste parkimine nõuetekohaselt (täiendatud seletuskirja p 4.3 ja joonist 4).

13. *Detailplaneeringu lahendus ei järgi detailplaneeringu lähteseisukohti. Elva valla poolt sätestatud detailplaneeringu lähteseisukohtade punkti 4.13 kohaselt tuleb säilitada Pikk 2 krundi Pikk ja Kesk tänavaga piirneval osal ajalooliselt avalikus kasutuses olev roheala. Rohealal nähakse lähteseisukohtade kohaselt ette kõrghaljastuse säilitamine, seda ei piirata piirdeaiaga, säilitatakse ala läbiv jalgteed ning alale ei määrata ehitusõigust. Ometi on detailplaneeringu lahendus eeltooduga vastuolus, kuivõrd on alale osaliselt määratud ehitusõigus (Pikk tn 2a krundi osas), krundid on piiratud piirdeaiaga ning kavandatud hoonestusala takistab ka roheala kasutust ja liikumisvõimalusi.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Vallavalitsus selgitab, et Pikk tn 2 krundi Pikk ja Pargi tänavaga piirneval rohealal säilib selle senine kasutus. Üldplaneeringu joonistel *Hoonestustingimused kesklinnas* ning *Puhkealad ja rohevõrgustik* on üldkasutatavad haljasalad ja rohealad näidatud rohelise värvitooniga. Kavandatud hoonestusala jääb märgitud rohealast väljaspoole. Pikk tn 2 krundi haljasalal säilib jalgteed ja selle kasutamise võimalus ning kõrghaljastuse osakaal. Samuti ei ole antud alale määratud ehitusõigust.

Pikk tn 2 krundi idakülge diagonaalselt läbivale kõnniteele nähakse ette servituudi seadmise vajadus selle avalikuks kasutuseks juhul, kui antud kõnnitee säilib terviktee ulatuses Pikk

tänavast Kesk tänavani (sh väljaspool planeeringuala Kesk tn 40 kinnistul) ning kõnniteele määratakse avaliku kasutuse servituut terves olemasolevas ulatuses. Kõnnitee avalik kasutus peab säilima ka algatatavas Kesk 40 ja Pikk 10 detailplaneeringus.

**Elva Vallavalitsuse seisukoht:** Esitatud arvamusega arvestati, detailplaneeringut täiendati kõnnitee servituudi seadmise vajadusega (täiendatud seletuskirja p 9). Detailplaneeringus säilitatakse Pikk 2 krundi Pikk ja Kesk tänavaga piirneval osal ajalooliselt avalikus kasutuses olev roheala, seda ei piirata ning rohealal ei anta ehitusõigust. Detailplaneeringu lahendus on lähteseisukohtadega kooskõlas.

14. *Detailplaneering rikub oluliselt omaniku omandiõigust, kuivõrd on sadevesi juhitud omaniku kinnistule. Detailplaneeringu seletuskirja punkti 8.4 kohaselt kavandatakse katustelt kogunev sademevesi juhtida Pikk tn 10 kinnistul asuvasse kraavi, samuti on kavandatud Pikk tn 2 krundi parkimisalalt sademevesi restkaevu abil torustikku ning juhatakse läbi õli-liivapüüdu Pikk tn 10 kinnistul asuvasse kraavi. Detailplaneeringuga on jäetud täielikult lahendamata Pikk tn 2a ja Pikk tn 4 kinnistute parkimisala sademevee kokku kogumine. Vaatamata sellele, et põhijoonisel on kujutatud perspektiivsena võimalikku sõidu- ja parkimisala osaliselt vett läbilaskva katendina, siis ei ole ära näidatud arvutuslikult, kas selline lahendus on piisav sademevee kokku kogumiseks ning kas on tagatud, et Pikk tn 2a ja Pikk tn 4 kinnistute sademeveed ei valgus naaberkinnistutele ega Pikk tn 10 kinnistul asuvasse kraavi. Pikk tn 10 kinnistu kuulub omanikule ning omanikult ei ole saadud ega isegi küsitud selleks nõusolekut. Riigikohtu pikaajalise praktika kohaselt on keelatud juhtida sademevett naaberkinnistule.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Vallavalitsus selgitab, et detailplaneeringualalt kogunevat sademevett ei juhita Pikk 10 kinnistul asuvasse kraavi. Detailplaneeringu lahendust täiendati sadeveelahenduse osas. Valingvihmaga ja pikaegsete kestvate vihmaperioodidega kaasnevate üleujutuste vältimiseks on Pikk tn 2 krundi kõvakattega parkimisalalt võimalik sademevee suunamine restkaevu ning selle ärajuhtimine torustikuga krundisisesele haljasalale, kus see immutatakse. Konkreetne sademevee ärajuhtimise lahendus esitatakse krundi hoonestamise ehitusprojektis.

**Elva Vallavalitsuse seisukoht:** Esitatud arvamusega arvestati, detailplaneeringu lahendust muudeti sademeveelahenduse osas (täiendati seletuskirja p 8.4).

15. *Detailplaneeringu lahendus on vastuolus Elva linnasüdame kaasajastamise projektlahendusega. Elva linnasüdame kaasajastamise projekti eesmärgiks on muuta linna peatänav atraktiivsemaks ning mugavamaks jalgsi ja rattaga liikujale, luuakse juurde tänaväärseid parkimiskohti ning korrastatakse ja rikastatakse haljastust. Projekti üheks eesmärgiks on avada hetkel Elvaga puudulikult seotud Arbi järv nii visuaalselt kui ka kasutuslikult liiklejatele ja puhkajatele. Projektiga on kavandatud Arbi järv ühendada bussi- ning raudteejaamaga lihtsaimat teed pidi, loomaks potentsiaalsetele linna küllastajatele mugavaima liikumise puhkekohta. Pikk tn 2 ja Pikk tn 4 detailplaneeringuga kavandatud täiendav hoonestusala detailplaneeringu järgsele Pikk tn 2a kinnistule muudaks Elva linnasüdame projekti realiseerimise sisuliselt võimatuks, kuivõrd täiendava hoonestuse kavandamine sellesse asukohta takistaks liiklejatele ja puhkajatele juurdepääsu Arbi järve äärde kõige otsemat teed pidi bussi- ning raudteejaamast. Pikk tn 2 kinnistu sihtotstarve on praegusel hetkel ühiskondlike ehitiste maa 100% ning antud kinnistut läbib ka Elva linnasüdame kaasajastamise projektis ettenähtud nn kõige otsem tee bussi- ning*

*raudteejaamast Arbi järveni. Omaniku hinnangul ei ole seetõttu põhjendatud detailplaneeringuga kavandatud Pikk tn 2a kinnistu sihtotstarbe muutmise ühiskondlike ehitiste maast 100% elamumaaks ning Pikk tn 2a kinnistule täiendava hoonestusala kavandamine, kuna see tihendaks põhjendamatult hoonestust alal, mis on ette nähtud Arbi järve ja bussi- ning raudteejaama ühendava tee asukohaks.*

**Elva Vallavalitsuse selgitus:** Vallavalitsus selgitab, et Elva linnasüdame kaasajastamise projekt Pikk 2 ja Pikk 4 kinnistuid ei kajasta ning käesoleval ajal on projekt ellu viidud. Läbi nimetatud kruntide ei ole välja kujunenud liiklejate ja puhkajate avalikku juurdepääsu Arbi järve äärde. Avalik jalgtee kulgeb läbi Pikk 2 kinnistu haljasala ja seda ei ole ettenähtud likvideerida. Jalgteel säilib avalik kasutus. Vallavalitsus selgitab, et Pikk 2a krunti ei moodustata ning Pikk 2 krundil säilib segaotstarve.

**Elva Vallavalitsuse seisukoht:** Detailplaneering ei ole vastuolus Elva linnasüdame kaasajastamise projektlahendusega.

16. *Ettepanek detailplaneeringu lahenduse muutmiseks. Pikk tn 10 ja Kesk tn 40 kinnistute omanik oleks nõus detailplaneeringu lahendusega selliselt, et Pikk tn 2a kinnistule hoonestusala ei kavandata ning praegu Pikk tn 2a kinnistule kavandatud hoonestusala kavandatakse selle asemel Pikk tn 4 kinnistule. Omanik märgib, et Pikk tn 4 kinnistule kavandatud uus hoonestusala (mida üldplaneering küll ette ei näe) ei takistaks ka Elva linnasüdame kaasajastamise projekti elluviimist, küll aga takistaks seda uue hoonestusala ettenägemine detailplaneeringu järgsele Pikk tn 2a kinnistule. Kuna üldplaneering näeb ette, et hoonestusala täpsustatakse detailplaneeringuga, siis on omanik seisukohal, et hoonestusala ümberpaigutamine Pikk tn 4 kinnistule, mis ühtlasi ei too kaasa ühtegi muud üldplaneeringu muutmise vajadust, on kooskõlas üldplaneeringuga.*

**Elva Vallavalitsuse seisukoht:** Esitatud arvamusega arvestati osaliselt, kuna Elva Vallavalituse hinnangul ei ole esitatud ettepanek piisavalt põhjendatud, samuti ei ole ettepanekuga nõus detailplaneeringuala kinnistute omanikud. Detailplaneeringut täiendati ning Pikk 2a krunti ei moodustata, mis võimaldab muuta hoonestusala asukohta ja suurust. Pikk 2 krundile määratakse segaotstarve - elamumaa 70%, ärimaa 30% (täiendatud seletuskirja p 4.2 ja joonist 4). Monofunktsionaalset sihtotstarvet keskuse maa-alal ei määrata.