



ELVA VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Elva

21. detsember 2021 nr 824

**Elva linnas Pikk 2 ja Pikk 4 kinnistute
detailplaneeringu vastuvõtmine**

Asjaolud ja menetluse käik

Elva Vallavalitsuse 12.01.2021 korraldusega nr 2-3/21 algatati Elva linnas Pikk 2 ja Pikk 4 kinnistute detailplaneering (edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringu algatamist taotlesid nimetatud kinnistute omanikud (edaspidi Huvitatud isikud) vallavalitsusele 24.11.2020 esitatud taotlusega. Detailplaneeringu koostamine algatati ca 4600 m² suurusel alal ning see hõlmab Pikk tn 2 ja Pikk tn 4 kinnistuid. Detailplaneeringu algatati eesmärgiga selgitada välja detailplaneeringu ala kruntimise ja ehitusõiguse määramise võimalikkus kahe korterelamu püstitamiseks.

07.01.2021 sõlmiti haldusleping nr 13-16/1, millega anti Huvitatud isikutele üle Pikk tn 2 ja Pikk tn 4 kinnistute detailplaneeringu koostamise õigus ja detailplaneeringu koostamise rahastamine ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine ja väljaehitamise rahastamine.

Detailplaneeringu ala asub Elva kesklinnas, Pikk 2 kinnistu sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 100% ning Pikk 4 kinnistu sihtotstarve on elumumaa 60% ja ärimaa 40%. Situatsiooni kirjeldus ja detailplaneeringu ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on täpsemalt toodud detailplaneeringu seletuskirja punktides 2 ja 3.

Detailplaneeringu tehnilised tingimused on väljastatud ning detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti Lõuna päästekeskuse poolt 03.11.2021, Elva Soojus AS poolt 30.07.2021, Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonna poolt 10.08.2021, Telia Eesti AS poolt 26.07.2021 ja AS Emajõe Veevõrk poolt 14.09.2021.

Detailplaneeringu lahendus

Detailplaneeringuga nähakse ette Pikk 2 kinnistu jagamine kaheks krundiks ning tehakse ettepanek määrata kruntide aadressideks Pikk 2 ja Pikk 2a. Pikk 2 krundi sihtotstarbeks kavandatakse ärimaa 50% ja elumumaa 50%. Pikk 4 kinnistul kruntimist ei kavandata, krundi sihtotstarbeks kavandatakse elumumaa 70% ja ärimaa 30%. Maakasutuse bilanss on toodud detailplaneeringu seletuskirja tabelis 3.

Ehitusõigus seatakse hoonestatavatele kruntidele Pikk 2a ja Pikk 4 korterelamute püstitamiseks ja olemasoleva Pikk 4 elamu-kaupluse rekonstrueerimiseks. Detailplaneeringuga korterite arvu ei määrata, nende määramisel tuleb lähtuda Elva linna üldplaneeringus antud korterelamute koormusindeksist. Kruntide ehitusõigus on esitatud detailplaneeringu joonisel 4.

Detailplaneeringuga nähakse ette hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rekonstrueerida olemasolevat elamu- kauplushoonet. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala piiritlemine on näidatud detailplaneeringu joonisel 4 ja kirjeldatud

seletuskirja punktis 4.4. Seatakse nõuded, et rekonstrueeritav hoone ja projekteeritavad hooned peavad olema igast küljest esindusliku välimusega. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline, linnaruumi rikastav ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Hooned peavad harmoneeruma piirkonnas asuvate hoonete ajaloolis-arhitektuurilise lahendusega. Arhitektuurilised tingimused on antud detailplaneeringu seletuskirja punktis 4.5 ja joonisel 4.

Detailplaneeringu haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on toodud detailplaneeringu seletuskirja punktis 5.1. Detailplaneeringuga võimaldatakse piirde rajamine Pikk 2 ja Pikk 4 kruntide vahelisele piirialale olemasoleva Pikk 2 parkimisala ulatuses. Piirde asukohas nähakse ette ka täiendav puhver haljaspiirde näol. Samuti on piirdeaia osaline rajamine vajalik Pikk 2a ja Pikk 4 kruntide piiridel, et tagada turvalisus planeeringuala vahetus läheduses paikneva kraavi ja tiigi suhtes. Piirete rajamise tingimused on toodud detailplaneeringu seletuskirja punktis 5.2.

Liikluskorralduse põhimõtted on kirjeldatud detailplaneeringu seletuskirja punktis 6. Juurdepääs detailplaneeringu alale on tagatud Pikk tänavalt olemasolevate mahasõitude kaudu. Loodavale Pikk 2a krundile ligipääsuks nähakse ette juurdepääsuservituudi seadmine. Sõidukite parkimine on lubatud ainult kruntidel. Uute parklate kavandamisel tuleb kasutada vett läbilaskvaid katendeid.

Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on näidatud detailplaneeringu joonisel 5 ja toodud seletuskirja punktis 7.

Detailplaneeringu elluviimise tingimused on antud detailplaneeringu seletuskirja punktis 12 ning Huvitatud isikutega 07.01.2021 sõlmitud halduslepingus nr 13-16/1.

Detailplaneeringu täpsem lahendus on toodud Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt koostatud töös nr 2021014 „Elva linnas Pikk tn 2 ja Pikk tn 4 kinnistute detailplaneering“, mis on käesoleva korralduse lahutamatu lisa.

Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud strateegiliseks planeerimisdokumendiks on Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 18 kehtestatud Elva linna üldplaneering (edaspidi *üldplaneering*). Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuga hõlmatav ala Kesklinna asumisse, ala juhtostarve on keskuse maa-ala (K). Detailplaneering loob eeldused piirkonna elamis- ja äripindade suurendamiseks, planeeringuala heakorrastamiseks ja kaasajastamiseks ning seeläbi väärtusliku ja mitmekülgsest kasutatava linnaruumi loomiseks. Detailplaneering toetab üldplaneeringu eesmärki tihendada linna keskuse hoonestust. Pikk 2 hoonestusala on kavandatud vastavalt üldplaneeringule, mis näeb krundi lääneküljele ette uushoonestusala. Pikk 4 krundile kavandatud uus hoone asendab sealseid amortiseerunud abihooneid ning korrastab seeläbi krundi üldilmet ning linnaruumi.

Vastuvõetav detailplaneering vastab õigusaktidele, valla ruumilise arengu eesmärkidele ning on kooskõlas Elva linna üldplaneeringuga.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 134, § 135 lg 1, Elva Vallavolikogu 13.02.2018 otsuse nr 37 „Planeerimisseaduses, ehitusseadustikus ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses ning nende alusel kehtestatud määrustes kohaliku omavalitsuse või kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine“ alusel ja kooskõlas Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 18 „Elva linna üldplaneeringu kehtestamine“

Elva Vallavalitsus

k o r r a l d a b:

1. Võtta vastu Elva linnas Pikk 2 ja Pikk 4 kinnistute detailplaneering.

Lisa: Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ töö nr 2021014 „Elva linnas Pikk tn 2 ja Pikk tn 4 kinnistute detailplaneering“.

2. Määrata detailplaneeringu avaliku väljapaneku kestuseks 17. jaanuar kuni 01. veebruar 2022 ja avaliku väljapaneku kohaks Elva Vallavalitsus (Elva linn Kesk tn 32, I. korrusel infosekretäri juures). Detailplaneeringu avalik väljapanek digitaalses versioonis (pdf) korraldada valla veebilehel <https://www.elva.ee/planeeringud>.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Priit Värv
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaisa Kangro
vallasekretäri asendaja