

## **Detailplaneeringu lähteseisukohad (seisuga 12.12.2018)**

### **Elva linnas Verevi järve rannaala detailplaneeringu (edaspidi planeering) koostamiseks**

#### 1. Planeeringu koostamise eesmärk ja vajadus

- 1.1 Planeeringu koostamise eesmärgiks on välja selgitada Verevi järve rannaalale rannahoone-ujula ehitamise võimalikkus. Planeeringuga soovitakse luua võimalused kaasaegse supelranna väljaarendamiseks, koos aastaringselt mitmefunktsioonilise kasutusega hoone ja supelranda teenindavate rajatiste püstitamiseks. Määratakse haljastuse ja liikluskorralduse põhimõtted ning parkimine.
- 1.2 Planeeritava ala kohta on kehtiv detailplaneering. Algatatava planeeringuga soovitakse muuta Tartu mnt 16 maaüksuse detailplaneeringuga määratud krundi ehitusõigust ja suurendada hoonestusala. Elva linna üldplaneeringuga on määratud Verevi järve rannaala Tartu mnt 16 krundil supelranna maa-alaks (PR). Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav piirkond veekogu ääres inimeste puhkamiseks ja suplemise võimaldamiseks koos selleks vajalike rajatistega. Üldplaneeringus on Verevi järve kalda ehituskeeluvööndiks 50 m, Tartu mnt 16 krundil on see hoonestuslal vähendatud 50 meetrilt 20 meetrini. Algatatav detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks – ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritava hoonestusala ulatuses.
- 1.3 Planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärgiks on käsitleda erinevaid planeeringulahenduse alternatiive, selgitada välja planeeringuala hoonestamise võimaliku mahu ning keskkonnatingimustega arvestav kõige sobilikum planeeringulahendus. Hinnata kavandatava tegevuse mõju avalikule välisruumile - Verevi järvele ja kaldaalale, liiklusele, linnaruumile (sh visuaalne mõju).

#### 2. Lähteseisukohtade koostamise alused ja lähtedokumendid

- 1.1 Planeerimisseadus;
- 1.2 Ehitusseadustik;
- 1.3 Tartumaa maakonnaplaneering;
- 1.4 Elva valla arengukava;
- 1.5 Elva Linnavolikogu 30.05.2011 otsusega nr 36 kehtestatud Tartu mnt 16 maaüksuse detailplaneering;
- 1.6 Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 18 kehtestatud Elva linna üldplaneering;
- 1.7 Elva Vallavolikogu 18.06.2018 otsus nr 70 „Elva linnas Verevi järve rannaala detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“.

#### 3. Planeeringuala

- 3.1 Tartu mnt 16 katastriüksus (17001:002:0010), katastriüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa (lähteseisukohtades edaspidi katastriüksus 1);
- 3.2 Verevi järve katastriüksus osaliselt suplusakvatooriumi ulatuses (17001:002:00053), katastriüksuse sihtotstarve 75% veekogude maa ja 25% üldkasutatav maa (lähteseisukohtades edaspidi katastriüksus 2);
- 3.3 Tartu mnt T4 katastriüksus osalisel asukohaskeemil näidatud ulatuses (17002:008:0100), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa (lähteseisukohtades edaspidi katastriüksus 3);

- 3.4 Järve tänav T1 katastriüksus osaliselt asukohaskeemil näidatud ulatuses (17001:003:0030), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa (lähteseisukohtades edaspidi katastriüksus 4);
- 3.5 Tartu mnt T3 katastriüksus osaliselt kuni Tartu mnt 18 kinnistuni (17001:001:0026), katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa (lähteseisukohtades edaspidi katastriüksus 5).

#### 4. Planeeringu ülesanded

##### 4.1 Katastriüksus 1:

- 4.1.1 hoonestusala asukoht – kehtiva detailplaneeringuga määratud asukohas;
- 4.1.2 kasutamise lubatud sihtotstarve – supelranna maa (PR), kultuuri- ja spordiasutuse maa (ÜK);
- 4.1.3 hoonete suurim lubatud arv – 1;
- 4.1.4 hoone suurim lubatud ehitisealune pind – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4.1.5 hoone lubatud maksimaalne kõrgus – 9 m;
- 4.1.6 hoone suurim lubatud sügavus – määratakse planeeringuga;
- 4.1.7 suurim lubatud täisehitusprotsent – määratakse planeeringuga;
- 4.1.8 hoone ehituslikud tingimused – määratakse planeeringuga;
- 4.1.9 katastriüksusel nähakse ette supelranna teenindamiseks vajalikke rajatisi.

##### 4.2 Katastriüksus 2:

- 4.2.1 kasutamise lubatud sihtotstarve – looduslik veekogu (VL), supelranna maa (PR);
- 4.2.2 katastriüksust ei hoonestata, suplusakvatooriumis nähakse ette supelranna teenindamiseks vajalikke rajatisi (platvorm, hüppetorn, liumägi vms).

##### 4.3 Katastriüksus 3:

- 4.3.1 kasutamise lubatud sihtotstarve – tee ja tänava maa (LT);
- 4.3.2 katastriüksust ei hoonestata, säilib olemasolev tänav, nähakse ette parkimiskohad.

##### 4.4. Katastriüksus 4:

- 4.4.1 kasutamise lubatud sihtotstarve – tee ja tänava maa (LT);
- 4.4.2 katastriüksust ei hoonestata, säilib olemasolev tänav, nähakse ette parkimiskohad.

##### 4.5 Katastriüksus 5:

- 4.5.1 kasutamise lubatud sihtotstarve – tee ja tänava maa (LT);
- 4.5.2 katastriüksust ei hoonestata, säilib olemasolev tänav, näidatakse mahasõidu uus asukoht kinnistutele Tartu mnt 18, 18a, 18b, 18c.

##### 4.6 Määratakse planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted, näidatakse juurdepääsud ja parklad.

##### 4.7 Määratakse planeeringuala haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted (sh vertikaalplaneerimine). Detailplaneering peab käsitlema tallamiskoormuse vähendamise võimalusi planeeringualal (analüüs ja leevendavad meetmed).

##### 4.8 Planeeringuala kruntidel piirete rajamist ette ei näha.

##### 4.9 Antakse tehnovõrkude ja –rajatiste lahendus, tehnovõrkudega liitumise asukohad, mis jäävad detailplaneeringu alast välja, näidatakse tehnovõrkude joonisel ja kirjeldatakse seletuskirjas.

##### 4.10 Järve ääres nähakse ette slipi asukoht.

##### 4.11 Märgitakse servituudi määramise vajadus.

##### 4.12 Planeeringu kontaktvööndis näidatakse naaberkruntide maakasutus ja neil asuvad ehitised.

##### 4.13 Tehakse ettepanek Verevi järve kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritaval hoonestusalal.

4.14 Planeeringuala on arhitektuurivõistluse nõudega ala.

4.15 Antakse planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused, nende tegemise järjekord.

## 5. Planeeringu vormistamine ja menetlus

5.1 Planeering vormistatakse planeeringu kaustana ja lisade kaustana.

5.2 Planeeringu kaust koosneb tekstiosast (tiitelleht, sisukord, seletuskiri) ja joonistest.

5.3 Planeeringu joonised:

5.3.1 Koostatakse geodeetiline alusplaan (dwg või dgn), mis enne planeeringulahenduse väljatöötamist registreeritakse Elva Vallavalitsuses;

5.3.2 planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs, vabas mõõtkavas;

5.3.3 planeeringu põhijoonis ja tehnoorkude joonis, topo-geodeetiliselt alusplaani mõõtkavas 1:500 või 1:1000;

5.3.4 planeeringu lahendust illustreerivad joonised (2D ja 3D visualiseering), vabas mõõtkavas;

5.3.5 üldplaneeringu jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

5.4 Planeeringu koostamisel võib arvestada juhendit „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

5.5 Planeeringu eskiislahendus esitatakse vallavalitsusele üle vaatamiseks digitaalselt pdf formaadis.

5.6 Planeeringu projekt esitatakse vallavalitsusele vastu võtmise ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja ja digitaalselt pdf formaadis;

5.7 Nõuetekohane planeering esitatakse vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberkandjal.

5.8 Digitaalselt esitatakse planeering kehtestamiseks vastavalt *Planeeringute dokumentide Maa-ametile (maakatastripidajale) esitamise juhendile*. Iga dokumendi kohta koostatakse üks fail:

5.8.1 seletuskiri – pdf formaat;

5.8.2 põhijoonis – pdf formaat;

5.8.3 tehnoorkude joonis – pdf formaat;

5.8.4 illustreeriv joonis – pdf formaat;

5.8.5 kontaktvööndi analüüs – pdf formaat;

5.8.6 kooskõlastused – esitada koondtabelina, kus on kirjas kooskõlastuse sisu kokkuvõte.

5.8.7 Joonised esitatakse ka originaalformaadis CAD failidena (dwg või dgn). Märkus: jooniste CAD failist koostatakse pdf raster formaat punktihedusega 300 dpi. Pdf fail peab olema mõõtkavane ja vastama sama joonise paber-väljatrükile.

5.8.8 Planeering allkirjastatakse digitaalselt planeerija (PlanS § 4 lg 5,6,7) poolt.

5.8.9 Paberkandjal esitatakse planeeringu dokumendid kahes köites, millest: esimene köide sisaldab detailplaneeringut ja teine köide sisaldab detailplaneeringu lisasid.

5.8.10 Lisade kaust peab sisaldama kõiki menetlusdokumente, planeeringu koostamiseks vajalikke uuringuid, võrguvaldajate tehnilisi tingimusi jms.

5.9 Detailplaneeringu menetlemisel lähtutakse planeerimisseaduses (§ 142 lg 3) üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest, kuna detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks ja detailplaneeringu koostamisel viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine.

6. Planeeringu koostamisse kaasatavad isikud

- 6.1 Planeering kooskõlastatakse asjakohaste valitsusasutustega (vt KSH VTK tabel 6.1).
- 6.2 Planeeringu koostamise käigus tehakse koostööd planeeritaval maa-alal paiknevate ja rajatavate tehnovõrkude ja –rajatiste omanike/valdajatega, planeeringuala piirinaabritega, asjakohaste isikute ja asutustega (vt KSH VTK tabel 6.1).

7. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava:

Koostamise etapid	Eeldatav etapi lõppaeg
Detailplaneeringu (DP) lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) väljatöötamise kavatsuse koostamine, dokumentidele seisukohtade küsimine, vajadusel dokumentide täiendamine ja avalikustamine veebilehel	jaanuar 2019
DP ja KSH aruande koostamine	september 2019
DP ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek, avalik arutelu ja kooskõlastamine	märts 2010
DP vastuvõtmine, avalik väljapanek, avalik arutelu, vajadusel muudatuste tegemine	september 2020
Detailplaneeringu heakskiitmine ja kehtestamine	detsember 2020

8. Vajalikud uuringud:

- 8.1 Enne planeeringulahenduse koostamist tehakse krundil 1 aluspinna geoloogilised uuringud (ehitisele soodsamate geoloogiliste tingimustega asukoha väljaselgitamiseks).
- 8.2 Detailplaneeringu alal viiakse läbi taimestiku uuring (orienteeruv aeg juuni-juuli 2019).