

Ettepanekute alusel täiendatud detailplaneeringu lähteseisukohad Elva linnas Vapramäe tn 9//11//13 krundi Elva linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamiseks

1. Planeeringu koostamise eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on välja selgitada Vapramäe tn 9//11//13 krundile miljöteraapiakeskuse rajamise võimalikkus – olemasolevale kahele hoonele lisaks kahe täiendava hoone ehitusõiguse määramine. Vapramäe tn 9//11//13 kinnistu jääb Elva linna üldplaneeringus väikeelamu maa (EV) juhtotstarbega alale. Algatatud detailplaneering teeb ettepaneku muuta Elva linna üldplaneeringus määratud maakasutus- ja ehitustingimusi Vapramäe tn 9//11//13 kinnistu osas. Üldplaneeringu muutmiseks ja ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks on vaja koostada detailplaneering.

2. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- 2.1 Planeerimisseadus;
- 2.2 ehitusseadustik;
- 2.3 Tartumaa maakonnaplaneering;
- 2.4 Elva valla arengukava;
- 2.5 Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 18 kehtestatud Elva linna üldplaneering;
- 2.6 Elva Vallavolikogu 25.02.2019 määrus nr 76 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“;
- 2.7 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- 2.8 „Vapramäe tn 9//11//13 detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“ AB Artes Terrae OÜ töö nr 20002ET1;
- 2.9 Elva Vallavolikogu 24.08.2020 otsus nr 1-3/186 „Elva linnas Vapramäe 9//11//13 kinnistu Elva linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

3. Detailplaneeringu ala suurusega ca 7000 m² asub Elva linnas Peedu asumis ja hõlmab:

- 3.1 Vapramäe tn 9//11//13 krundi, katastritunnus 17004:005:0004, katastriüksuse sihtotstarve 100% elumumaa, pindala 6054 m². Krundil asub kaks hoonet: elamu (ehr kood 104001341), elamu (ehr kood 104001342).
- 3.2 Vapramäe tänav T4 osaliselt, detailplaneeringu algatamise otsuse lisas asukohaskeemil näidatud ulatuses, katastritunnus 17004:004:0035, katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.
- 3.3 Raudtee tänav T3 osaliselt, detailplaneeringu algatamise otsuse lisas asukohaskeemil näidatud ulatuses, katastritunnus 17004:005:0022, katastriüksuse sihtotstarve 100% transpordimaa.

4. Detailplaneeringu ülesanded

- 4.1 Määratakse Vapramäe tn 9//11//13 krundi ehitusõigus. Krundi ehitusõiguse määramisel arvestatakse Elva linna üldplaneeringus määratud maa-alade kasutamise- ja ehitustingimusi. Tehakse ettepanek üldplaneeringu (seletuskirja punktid 3.2.1 ja 3.3.6) muutmiseks Vapramäe tn 9//11//13 krundi osas.

- 4.2 Vapramäe tn 9//11//13 krundi detailplaneeringujärgsed kasutamise sihtotstarbed – väikeelamute maa (EV) ja ühiskondliku hoone maa (Ü). Krundi kasutamise sihtotstarvete osakaal määratakse detailplaneeringuga. Seletuskirjas tuuakse lisaks krundi kasutamise sihtotstarvetele välja planeeringujärgsed katastriüksuse sihtotstarbed ja hoonete võimalikud kasutamise otstarbed (Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*);
- 4.3 Hoonete suurim lubatud arv krundil – kuni neli (4);
- 4.4 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja hoonete maksimaalne kõrgus määratakse detailplaneeringuga.
- 4.5 Detailplaneeringuala ei krundita ning olemasolevad katastripiire ei muudeta.
- 4.6 Vapramäe tn 9//11//13 krundil asub ehitismälestis nr 30430 Alliku villa. Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud muinsuskaitse eritingimustega – nõuded uushoonestuse liigendatusele, asukohale, krundi täisehitusele, parkimise hajutamisele, krundisisesele teede võrgule, tehnovõrkudele ja haljastusele (muinsuskaitse eritingimused p 4.1, 4.2, 4.3).
- 4.7 Kavandatavad hooned peavad arhitektuuriselt, stiililt ja mahult sobituma olemasolevasse miljöösse, harmoneerima olemasoleva keskkonna ja maastikuga ega tohi domineerida kinnistul olemasoleva kahe elamu üle.
- 4.8 Detailplaneeringualalt on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavale Vapramäe tänavale ning Raudtee tänavale.
- 4.9 Parkimine lahendatakse krundisiseselt, planeeringus näidatakse juurdepääsud ja parkimiskohad.
- 4.10 Kinnistu liidetakse ühisvee ja -kanalisatsiooniga, krundil asuv olemasolev puurkaev likvideeritakse. Detailplaneeringuga antakse tehnovõrkude ja –rajatiste lahendus, tehnovõrkudega liitumise asukohad, mis jäävad planeeringualast välja, näidatakse tehnovõrkude joonisel ning kirjeldatakse seletuskirjas.
- 4.11 Detailplaneeringuga märgitakse servituudi määramise vajadus.
- 4.12 Detailplaneeringu kontaktvööndis näidatakse naaberkruntide maakasutus ja neil asuvad ehitised.
- 4.13 Seletuskirjas antakse detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused, nende tegemise järjekord, arvestades muinsuskaitse eritingimustes toodud nõuet, et uue hoonestuse ehitusõigusega kaasneb mälestise ja olemasolevate ajalooliste hoonete eelnev või ehitamisega üheaegne korrastamise kohustus.
- 4.14 Planeeringulahenduses kirjeldatakse detailplaneeringu vastavust strateegilistele planeerimisdokumentidele, tuuakse välja põhjendused ja kaalutlused Elva linna üldplaneeringu muutmiseks.
- 4.15 Koostatakse detailplaneeringu elluviimisega kaasneda võivate sotsiaalsete mõjude hinnang, detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldatakse, milliste tulemusteni on hindamise käigus jõutud ja kuidas tulemusi detailplaneeringu koostamisel on arvestatud.

5. Detailplaneeringu vormistamine ja menetlus

- 5.1 Detailplaneering vormistatakse ja esitatakse vastavalt *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavatele nõuetele*;
- 5.2 Detailplaneeringu koostamisel kasutatakse geodeetilist alusplaani, mis enne planeeringulahenduse koostamist registreeritakse Elva Vallavalitsuses;
- 5.3 Detailplaneeringu koosseisu kuulub üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek;

- 5.4 Detailplaneeringu avalike väljapanekute jaoks esitatakse detailplaneering täiendavalt pdf kujul ja väljatrükk ühes eksemplaris;
- 5.5 Detailplaneeringu kehtestamisel esitatakse detailplaneering ja sellel lisad täiendavalt pdf kujul ja väljatrükk ühes eksemplaris.
- 5.6 detailplaneeringu joonised:
- 5.6.1 planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs;
 - 5.6.2 detailplaneeringu põhijoonis ja tehnovõrkude joonis;
 - 5.6.3 detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised;
 - 5.6.4 üldplaneeringu muutmissetpanekut sisaldav joonis.
- 5.7 detailplaneeringu koostamisel võib arvestada juhendit „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.
- 5.8 Detailplaneeringu menetlemisel kohaldatakse planeerimisseaduses (§ 142 lg 2) üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust, kuna detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.
6. Detailplaneeringu koostamisse kaasatavad isikud
- 6.1 Detailplaneering kooskõlastatakse asjakohaste valitsusasutustega – Päästeamet ja Muinsuskaitseamet.
 - 6.2 Detailplaneeringu koostamise käigus tehakse koostööd planeeritaval maa-alal paiknevate ja rajatavate tehnovõrkude ja –rajatiste omanike/valdajatega, Vapramäe tn 9//11//13 kinnistu piirinaabritega ning isikutega, kes avaldavad soovi olla kaasatud.
7. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Koostamise etapid	Eeldatav etapi lõppaeg
Detailplaneeringu KSH eelhinnangu ja muinsuskaitse eritingimuste koostamine, ettepanekute küsimine.	juuni 2020 (etapp on läbi viidud)
Detailplaneeringu algatamine.	august 2020 (detailplaneering on algatatud)
Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine ja avalikustamine.	oktoober 2020
Detailplaneeringu eskiisi koostamine.	november 2020
Detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek (30 päeva), avalik arutelu, vajadusel eskiislahenduses muudatuste tegemine, detailplaneeringu kooskõlastamine	veebruar 2021
Detailplaneeringu põhilahenduse koostamine, detailplaneeringu vastuvõtmine.	aprill 2021
Detailplaneeringu avalik väljapanek (30 päeva), avalik arutelu, vajadusel muudatuste tegemine.	juuni 2021
Detailplaneeringu heakskiitmine ja kehtestamine	september 2021

Lähteseisukohad koostas:
planeeringuspetsialist Maarika Uprus
vallaarhitekt Jaanika Saar