

## **Detailplaneeringu lähteseisukohad Elva linnas Pikk tn 2 ja Pikk tn 4 kinnistute detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamiseks**

### 1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus

- 1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk on detailplaneeringu alal kolme krundi moodustamine, ehitusõiguse määramine kahe korterelamu püstitamiseks, juurdepääsu, parkimise ja haljastuse põhimõtete määramine. Servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine.
- 1.2 Planeeritav ala asub Elva linna üldplaneeringus määratud keskuse juhtotstarbega maa-alal, kus uute hoonete ehitamise aluseks on detailplaneering.

### 2. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- 1.1 Planeerimisseadus;
- 1.2 Ehitusseadustik;
- 1.3 Tartumaa maakonnaplaneering;
- 1.4 Elva valla arengukava;
- 1.5 Elva Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 18 kehtestatud Elva linna üldplaneering;
- 1.6 Elva Vallavolikogu 25.02.2019 määrus nr 76 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“;
- 1.7 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded.

### 3. Detailplaneeringu ala

Detailplaneeringu ala on näidatud korralduse lisa 2 ning hõlmab:

- Pikk tn 2 kinnistut, pindala 3050 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, katastritunnus 17007:001:0048. Ehisregistri andmetel on kinnistu hoonestatud ühe hoonega;
- Pikk tn 4 kinnistut, pindala 1553 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 60% elamumaa ja 40% ärimaa, katastritunnus 17007:001:0035. Ehisregistri andmetel on kinnistu hoonestatud nelja hoonega.

### 4. Detailplaneeringu ülesanded

- 4.1 Detailplaneeringu ala kruntimine – Pikk tn 2 krundi jagamine kaheks krundiks;
- 4.2 Kruntide lubatud kasutamise sihtotstarbed – keskusesse sobivad sihtotstarbed (elamu, kaubandus-, toitlustus-, teenindusasutus, büroo).
- 4.3 krundi ehitusõigus - määratakse vastavalt Elva linna üldplaneeringule (seletuskirja punktid 2.2, 3.1, 3.2, 3.2.2, 3.2.3 ja 3.3.1) ja joonisele 1 „*Maa- ja vee-alade üldised kasutamise- ja ehitustingimused*“.
- 4.4 kruntide hoonestusala asukoht – määratakse detailplaneeringuga, hoonestusalasse peavad mahtuma ka terrassid ja rõdud;
- 4.5 suurim lubatud hoonete arv krundil – 2;
- 4.6 hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused - tingimuste määramisel arvestatakse piirkonnas väljakujunenud hoonestusega. Arvestatakse piirkonnas asuvate hoonete (Pikk 2 ja 4 olemasolevad hooned, Kesk tn 34, 35, 38 ja 40, Pargi 2, 2a ja 4) ajaloolise arhitektuurilise lahendusega. Katusekallete määramisel lähtutakse Pikk 2 ja 4 hoonete katusekaldest. Hoonetele koostatakse värvipassid, mis kooskõlastatakse vallaarhitektiga.
- 4.7 koormusindeks – krundil korterite arvu määramisel lähtutakse koormusindeksist 100 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta juba hoonestatud krundil (Pikk 4) ja seni hoonestamata krundil (planeeritav Pikk 2a) 120 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta. Pikk 4 olemasolevasse hoonesse

- täiendavate korterite planeerimisel arvestatakse koormusindeksi ja parkimiskohtade piisavusega;
- 4.8 hoonete mahus lahendatakse abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.
- 4.9 parkimine - lahendatakse kruntidel, äripindadele nähakse ette ka inva- ja jalgrataste parkimine. Uute parklate kavandamisel nähakse ette vett läbilaskvad katendid (murukivi, sõelmed jms). Parkla rajamisel vältida asfaltkatet. Krundi suurima ehitusaluse pinna määramisel tuleb arvestada, et kõvakattega alad (sh hoone alune pind, parkla, rajatis) krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa;
- 4.10 antakse tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus, tehnovõrkudega liitumise asukohad, mis jäävad planeeringualast välja, näidatakse tehnovõrkude joonisel ning kirjeldatakse seletuskirjas. Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumpade-, konditsioneeride välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujaille mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud.
- 4.11 servituudid - märgitakse servituudi määramise vajadus;
- 4.12 haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted – üldjuhul keskuse maal krunte piiretega ei piirata. Pikk 2 ja Pikk 4 kruntide vahele piirialale nähakse ette haljasriba koos puhverhaljastuse ja piirdega vähemalt krundi piiril oleva parkimisala ulatuses. Kõrghaljastuse eemaldamisel ehitusalalt nähakse ette kõrghaljastuse asendusistutus. Kruntidele kavandatakse jäätmemajad (või maasisesed konteinerid), lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud. Kruntidele nähakse ette vabaaja veetmise võimalused, sh laste mänguväljak. Planeeringualale võib kavandada ühise puhkeala.
- 4.13 Pikk 2 krundi Pikk ja Kesk tänavaga piirneval osal säilitatakse ajalooliselt avalikus kasutuses olev roheala. Rohealal nähakse ette kõrghaljastuse säilitamine, seda ei piirata piirdeaiaga, säilitatakse ala läbiv jalgteed ning alale ei määrata ehitusõigust;
- 4.14 detailplaneeringu kontaktvööndis näidatakse naaberkruntide maakasutus ja neil asuvad ehitused.

## 5 Detailplaneeringu vormistamine ja menetlus

- 5.1 Detailplaneering vormistatakse ja esitatakse kehtestamiseks vastavalt *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavatele nõuetele*; detailplaneeringu avaliku väljapaneku jaoks esitatakse detailplaneering täiendavalt pdf formaadis ja väljatrukk ühes eksemplaris;
- 5.2 detailplaneeringu kehtestamisel esitatakse detailplaneering ja selle lisad täiendavalt pdf formaadis ja väljatrukk ühes eksemplaris;
- 5.3 detailplaneeringu joonised:
- 5.3.1 koostatakse geodeetiline alusplaan (dgn või dwg), mis enne planeeringulahenduse väljatöötamist registreeritakse Elva Vallavalitsuses;
  - 5.3.2 planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs;
  - 5.3.3 detailplaneeringu põhijoonis ja tehnovõrkude joonis;
  - 5.3.4 detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised.
- 5.4 detailplaneeringu koostamisel võib arvestada juhendit „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

## 6 Detailplaneeringu koostamisse kaasatavad isikud

- 6.1 detailplaneering kooskõlastatakse asjakohaste valitsusasutustega;
- 6.2 detailplaneeringu koostamise käigus tehakse koostööd planeeritaval maa-alal paiknevate ja rajatavate tehnovõrkude ja –rajatiste omanike/valdajatega ja planeeringuala piirinaabritega.

7 Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

<i>Koostamise etapid</i>	<i>Eeldatav etapi lõppaeg<sup>1</sup></i>
Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamine ja vallavalitsusele esitamine, vajadusel muudatuste tegemine	aprill 2021
Detailplaneeringu projekti koostamine ja vallavalitsusele esitamine, vajadusel muudatuste tegemine	august 2021
Detailplaneeringu kooskõlastamine	september 2021
Detailplaneeringu vastuvõtmine, avalik väljapanek, avalik arutelu, vajadusel muudatuste tegemine	detsember 2021
Detailplaneeringu vallavalitsusele esitamine ja kehtestamine	veebruari 2022

(<sup>1</sup>) võib muutuda, kui on vaja korrata detailplaneeringu kooskõlastamist, korraldada täiendavalt avalikku väljapanekut ja arutelu, kui tekib planeeringuvaidlus jms.

8 Vajalikud uuringud:

Algamisel ei ole uuringute vajadus teada.

Lähteseisukohad koostasid planeeringuspetsialist Maarika Uprus ja vallaarhitekt Jaanika Saar