

## **Detailplaneeringu lähteseisukohad Elva linnas Tähe tn 2e kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamiseks**

### 1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus

- 1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundile ridaelamu ehitusõiguse võimalikkuse väljaselgitamine, juurdepääsu, parkimise ja haljastuse põhimõtete määramine. Servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine.
- 1.2 Planeeritav ala asub Elva linna üldplaneeringus määratud väikeelamumaa juhtotstarbega maa-alal. Ehitusloakohustusliku ridaelamu ehitusõiguse võimaldamiseks on vajalik koostada 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 Tähe tn 2e kinnistut, pindala 2224 m<sup>2</sup>, sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%, katastritunnus 17101:001:0409. Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

### 4. Detailplaneeringu ülesanded

- 4.1 Krundi kasutamise sihtotstarbe muutmine, lubatud kasutamise sihtotstarve elamumaa;
- 4.2 Lubatud ehitise kasutamise otstarve - 11102 ridaelamu või kaksikelamu sektsioon (juhul kui on oma katus ja sissepääs maapinnalt);
- 4.3 krundi ehitusõigus määratakse vastavalt Elva linna üldplaneeringule (seletuskirja punktid 3.1, 3.2, 3.2.1, 3.3.8) ja joonisele 1 „Maa- ja vee-alade üldised kasutamise- ja ehitustingimused“.
- 4.4 krundi hoonestusala asukoht määratakse detailplaneeringuga, hoonestusalasse peavad mahtuma ka terrassid ja rõdud;
- 4.5 määratakse hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, tingimuste määramisel arvestatakse piirkonnas väljakujunenud väikeelamute miljöoga (kalkdatus, puitlaudis või krohvitud fassaad, traditsioonilised värvilahendused);
- 4.6 koormusindeks – vähemalt 300m<sup>2</sup> krundi pinda ühe ridaelamu sektsiooni kohta;
- 4.7 hoone mahus lahendatakse abiruumid jalgrataste, lapsekärude, keldude jms hoidmiseks.
- 4.8 liikluskorraldus – krundi juurdepääs antakse ühe mahasõiduga (iga sektsiooni juurde ei ole eraldi mahasõidu kavandamine lubatud, ühise mahasõidu laius lahendatakse planeeringuga), parkimine lahendatakse krundil;
- 4.9 antakse tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus, tehnovõrkudega liitumise asukohad, mis jäävad planeeringualast välja, näidatakse tehnovõrkude joonisel ning kirjeldatakse seletuskirjas. Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid)

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.

- 4.10 märgitakse servituudi määramise vajadus;
- 4.11 määratakse haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted – piirde rajamine on lubatud. Krundile kavandatakse jäätmemaja (või maasisesed konteinerid), lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud. Krundile nähakse ette vabaaja veetmise võimalused, sh laste mänguväljak.
- 4.12 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  | veebbruar 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:  
Algatamisel ei ole uuringute vajadus teada.

Lähteseisukohad koostasid planeeringuspetsialist Maarika Uprus ja vallaarhitekt Jaanika Saar