

Detailplaneeringu lähteseisukohad Vana-Angaste maaüksuse detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamiseks

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus

- 1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk on detailplaneeringu ala kruntimine ja kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamute püstitamiseks. Juurdepääsude, tehnovõrkude, parkimise ja haljastuse põhimõtete määramine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine;
- 1.2 planeeritav ala asub Rõngu valla üldplaneeringus määratud tiheasustusega alal ja väikeelamumaa juhtotstarbega maa-alal, kruntimise ja uute hoonete ehitamise aluseks on detailplaneering.

2. Lähtedokumendid

- 2.1 Planeerimisseadus;
- 2.2 ehitusseadustik;
- 2.3 Tartumaa maakonnaplaneering;
- 2.4 Elva valla arengukava;
- 2.5 Rõngu valla üldplaneering;
- 2.6 Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri;
- 2.7 Elva valla jäätmehoolduseeskiri;
- 2.8 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded.

3. Detailplaneeringu ala

- Detailplaneeringu ala, suurusega ca 8,8 ha, on näidatud korralduse lisa 1 ning hõlmab:
- Käo külas Vana-Angaste kinnistut osaliselt. Vana-Angaste kinnistu pindala on 307794 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%, katastritunnus 69403:004:0076;-
 - Käärdi alevikus Ülase tänava kinnistut. Ülase tänava kinnistu pindala on 753 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, katastritunnus 17101:001:0705.

4. Detailplaneeringu ülesanded

- 4.1 Detailplaneeringu ala kruntimine – lubatud on detailplaneeringuala kruntimine, ehitusõigust omava krundi minimaalsuurus määratakse vastavalt Rõngu valla üldplaneeringu punktidele 3.3 ja 6.3;
- 4.2 Kruntide lubatud kasutamise sihtotstarbed – üksikelamumaa, tee ja tänava maa, virgestuse maa. Rõngu valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 6.3 kohaselt on väikeelamumaa ühepereelamute ehitamiseks ettenähtud maa. Väikeelamumaa juhtfunktsioonile lisaks võib kavandada ärifunktsiooni kuni 20% ulatuses;
- 4.3 kruntide ehitusõigus – määratakse detailplaneeringuga vastavalt Rõngu valla üldplaneeringu punktile 6.3;
- 4.4 hoonestusala asukoht – määratakse detailplaneeringuga. Määratakse kohustuslik ehitusjoon esifassaadiga tänava suunas.
- 4.5 suurim lubatud hoonete arv krundil – 2 (1 eluhoone ja 1 abihoone);
- 4.6 suurim lubatud hoonete korruselisus – elamul 2, abihoonel – 1;
- 4.7 hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused – tingimuste määramisel arvestatakse piirkonna hoonestuslaadiga. Tänavala ulatuses järgitakse, et hooned oleks sarnase

- arhitektuuri, katusetüübi, katusekalde, hoone kõrgusega ja suunatud esifassaadiga tänava poole;
- 4.8 krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et kõvakattega alad (sh hoone alune pind, parkla, rajatis) krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa;
- 4.9 teed – juurdepääs detailplaneeringu alale kavandatakse Ülase tänavalt, detailplaneeringuga määratakse liikluskorralduse põhimõtted. Parkimine lahendatakse kruntidel. Detailplaneeringuga tehakse kavandatava tänava nime ettepanek.
- 4.10 antakse tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus, tehnovõrkudega liitumise asukohad, mis jäävad planeeringualast välja, näidatakse tehnovõrkude joonisel ning kirjeldatakse seletuskirjas. Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed 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 heakorrastuse põhimõtted – detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestatakse Elva-Rannu teelt (22160) tulenevate mõjudega (müra, heitgaasid) ning seletuskirjas antakse vastavad keskkonnatingimused ning leevandavad meetmed. Kruntide ja maantee vahele kavandatakse kõrghaljastatud rohevöönd ning detailplaneeringuga antakse rohevööndi haljastamise tingimused. Kruntide moodustamisel kavandatakse eraldi krunt avalikus kasutuses oleva kvaliteetse ruumi põhimõtteid järgiva puhke- ja mänguala rajamiseks. Detailplaneeringuga antakse puhke- ja mänguala kujundus, alale kavandatakse tegevusvõimalusi erinevatele vanusegruppidele;
- 4.13 detailplaneeringu kontaktvööndis näidatakse naaberkruntide maakasutus ja neil asuvad ehitised.

5. Detailplaneeringu vormistamine ja menetlus

5.1 Detailplaneeringu joonised:

- 5.1.1 Koostatakse geodeetiline alusplaan (dwg või dgn), mis enne planeeringulahenduse koostamist registreeritakse Elva Vallavalitsuses;
- 5.1.2 planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs, vabas mõõtkavas;
- 5.1.3 detailplaneeringu põhijoonis ja tehnovõrkude joonis, topo-geodeetilisel alusplaanel mõõtkavas 1:500 või 1:1000;
- 5.1.4 detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised, vabas mõõtkavas. Joonistele kantakse hoonestuse mahuline analüüs.
- 5.2 Detailplaneeringu koostamisel võib arvestada juhendit „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“;
- 5.3 detailplaneeringu seletuskirjas esitatakse vähemalt: planeeringuala kirjeldus ja üldandmed, olemasolevat olukorda iseloomustavad andmed, planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused, planeeringu koostamise eesmärk ja planeeringulahenduse kirjeldus eesmärkide saavutamiseks, vastavus üldplaneeringule, planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused ning planeeringulahenduse sobivus alale, detailplaneeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks, detailplaneeringu elluviimise võimalused, elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord (sh ehitamise aegsed tingimused), detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed, muu vajalik teave detailplaneeringu kohta;
- 5.4 lisad asetatakse jooniste järele kronoloogilises järjekorras. Lisade hulka kuuluvad menetluskirjandused, detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud,

- võrguvaldajate tehnilised tingimused jms. Mahuka lisamaterjali korral võib moodustada eraldi lisade kausta;
- 5.5 detailplaneeringu eskiislahendus esitatakse vallavalitsusele ülevaatamiseks pdf formaadis;
 - 5.6 detailplaneeringu projekt esitatakse vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks ühes eksemplaris paber kandjal ja pdf formaadis;
 - 5.7 Kehtestamiseks esitamisel peab detailplaneering vastama Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, lisaks esitatakse detailplaneering ja lisad ühes eksemplaris paber kandjal.
6. Detailplaneeringu koostamise kaasatavad isikud
- 6.1 detailplaneering koostatakse asjakohaste valitsusasutustega;
 - 6.2 detailplaneeringu koostamise käigus tehakse koostööd planeeritava maa-alal paiknevate ja rajatavate tehnovõrkude ja –rajatiste omanike/valdajatega ja planeeringuala piirinaabritega;
 - 6.3 Koostõlused ja arvamused esitatakse tabelina detailplaneeringu seletuskirja juures.
7. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava: detailplaneering esitatakse vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul ja kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul alates algatamisest.
8. Vajalikud uuringud: detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on vajalik koostada olemasolevat situatsiooni kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan.

Lähteseisukohad koostas planeeringuspetsialist Maarika Uprus