

Detailplaneeringu lähteseisukohad Rämsi külas Keskuse tee 2a kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamiseks

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus

- 1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk on detailplaneeringu alal ehitusõiguse määramine üksikelamu püstitamiseks, juurdepääsude, tehnovõrkude, parkimise ja haljastuse põhimõtete andmine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine.
- 1.2 planeeritav ala asub Rämsi külas üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal, kus ehitusõiguse määramise aluseks on detailplaneering.

2. Lähtedokumendid

- 2.1 Planeerimisseadus
- 2.2 ehitusseadustik
- 2.3 Tartumaa maakonnaplaneering
- 2.4 Elva valla arengukava
- 2.5 Elva Vallavolikogu 06.05.2024 otsusega nr 121 kehtestatud Elva 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 on näidatud korralduse lisas 2 ning hõlmab Rämsi külas Keskuse tee 2a kinnistut (katastritunnus 17101:001:0565).

4. Detailplaneeringu ülesanded

- 4.1 Detailplaneeringu alal kruntimist ette ei näha.
- 4.2 Krundi lubatud kasutamise sihtotstarve – üksikelamu maa.
- 4.3 Hoonestusala asukoht – nähakse ette detailplaneeringuga.
- 4.4 Suurim lubatud hoonete arv krundil kuni 2:
üks (1) ehitusloakohustuslik hoone – üksikelamu,
- 4.5 üks (1) mitte ehitusloakohustuslik abihoone.
- 4.6 Suurim lubatud hoonete korruselisus – üksikelamul kuni 2 korrust, abihoonel 1 korrus.
- 4.7 Suurim lubatud hoonete kõrgus – üksikelamul kuni 8,5m, abihoonel kuni 5m.
- 4.8 Hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused – tingimuste määramisel arvestatakse piirkonna hoonestuslaadiga.
- 4.9 Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel arvestatakse Elva valla üldplaneeringus väikeelamu maa-alale lubatud täisehituse protsenti ning haljastusele ja kõrghaljastusele ettenähtud tingimusi.
- 4.10 Liikluskorraldus ja parkimine – juurdepääs kinnistule kavandatakse munitsipaalomandis olevalt Rämsi teelt (17101:001:1506) läbi riigi omandis oleva Küla-Rotka kinnistu (60501:001:0415) realservituudi seadmise ja asjaõiguslepingus näidatud ulatuses. Servituudi ala asukoht on näidatud 03.01.2024 sõlmitud realservituudi seadmise lepingus, millega seatakse Keskuse tee 2a kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsutee servituut läbi riigi omandis oleva Küla-Rotka kinnistu.

Planeeringu joonisel näidatakse ära detailplaneeringu alast välja jääv, kuid ala teenindav juurdepääsutee asukoht ning seletuskirjas antakse tingimused tee väljaehitamiseks. Detailplaneeringuga määratakse liikluskorralduse põhimõtted. Parkimine lahendatakse krundil.

- 4.11 Tehnovõrgud - antakse tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus, tehnovõrkudega liitumise asukohad, mis jäävad planeeringualast välja, näidatakse tehnovõrkude joonisel ning kirjeldatakse seletuskirjas. Nähakse ette kinnistu liitumine ühivõrku ja -kanalisatsiooniga. Hoonete välismõjuga tehniliste seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud. Päikesepaneelide kavandamisel sulandatakse need arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandatakse osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.

Antakse sademevee lahendus. Sademevett ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele.

- 4.12 Servituudid - märgitakse servituudi määramise vajadus.
- 4.13 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted – arvestatakse, et haljastatud alade pind peab olema suurem, kui hoonete ehitisealune ja kõvakattega alade pind kokku, vähemalt 10% krundi pindalast kõrghaljastatakse.
- 4.14 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 alusplaanil 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 maakonnaplaneeringule ja 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 kaasnevad asjakohased mõjud ning 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 menetlusedokumentid, detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud, võrguvaldajate tehnilised tingimused, Huvitatud isikutega sõlmitud haldusleping jms.
- 5.5 Detailplaneeringu eskiislahendus esitatakse vallavalitsusele ülevaatamiseks pdf formaadis.
- 5.6 Detailplaneeringu projekt esitatakse vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks ühes eksemplaris paberkandjal 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 paberkandjal.

6. Detailplaneeringu kooskõlastamine ja 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.
 - 6.3 Detailplaneeringu lahendust tutvustatakse planeeringuala piirinaabritele.
 - 6.4 Kooskõlastused 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. Täiendavate uuringute vajadus võib selguda detailplaneeringu koostamise käigus.

Lähteseisukohad koostas: planeeringuspetsialist Maarika Uprus