Elva Vallavalitsuse 12.11.2024 korralduse nr 2-3/566

Lisa 2

**Detailplaneeringu lähteseisukohad Väike-Hansu kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamiseks**

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus
   1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Väike-Hansu kinnistu sihtotstarbe muutmine osaliselt elamumaaks, elamukruntide ja neid teenindava teemaa moodustamine ning elamukruntidele ehitusõiguse määramine elamu, abihoone ja hoonete teenindamiseks vajalike tehnorajatiste püstitamiseks. Parkimiskorralduse, juurdepääsutee lahenduse koostamine ning vajalike servituutide märkimine.
   2. Elva valla üldplaneeringuga on määratud tiheasustuse alaks Metsalaane küla üldplaneeringu joonisel näidatud ala ulatuses. Planeeritaval alal krundite moodustamiseks ja ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks on vajalik koostada detailplaneering.
2. Lähtedokumendid
   1. Planeerimisseadus;
   2. ehitusseadustik;
   3. Tartumaa maakonnaplaneering;
   4. Elva valla arengukava;
   5. Elva valla üldplaneering;
   6. Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise kord;
   7. Elva valla jäätmehoolduseeskiri;
   8. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded.
3. Detailplaneeringu ala

Detailplaneeringu ala, suurusega 60159 m², on näidatud korralduse lisas 1 ning hõlmab Väike-Hansu kinnistut.

1. Detailplaneeringuala kitsendused

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel ulatub planeeringualale avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektriõhuliini 35-110kV (kõrgepingeliin) kaitsevöönd ja puurkaevu kaitsevöönd.

1. Detailplaneeringu ülesanded
   1. Detailplaneeringu alal nähakse ette kruntide moodustamine, elamukrundi suurus määratakse vastavalt Elva valla üldplaneeringu tabelile 1;
   2. detailplaneeringuala läbivad elektri kõrgepinge õhuliinid, elamukrunte ei ole lubatud moodustada elektriõhuliinide kaitsevööndisse;
   3. detailplaneeringuala piirneb olulise liikluskoormusega maanteega (Jõhvi-Tartu-Valga 3), elamukrunte ei ole lubatud moodustada maantee kaitsevööndisse;
   4. kruntide lubatud kasutamise sihtotstarbed – üksikelamu- ja kaksikelamumaa, haljasala maa, muu roheala maa, tee ja tänava maa, linnaehitusliku sobivuse korral võib kaaluda ridaelamu maa-ala, analüüs antakse detailplaneeringu seletuskirjas;
   5. elamukrundi hoonestusala – määratakse detailplaneeringuga;
   6. suurim lubatud hoonete arv elamukrundil – 2 (1 elamu ja 1 abihoone);
   7. suurim lubatud hoonete korruselisus – elamul 2, abihoonel – 1;
   8. suurim lubatud hoonete kõrgus – elamul kuni 8,5m ja abihoonel kuni 6;
   9. määratakse hoone arhitektuurilised tingimused – tingimuste määramisel arvestatakse piirkonna hoonestuslaadiga;
   10. juurdepääs detailplaneeringu alale lahendatakse Konguta teelt, planeeringuga nähakse ette krunte teenindava tänavamaa moodustamine, määratakse liikluskorralduse põhimõtted, parkimine lahendatakse kruntidel;
   11. antakse tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus, kruntidel on kohustus liituda ühisvee ja -kanalisatsiooniga;
   12. märgitakse servituudi seadmise vajadus ja kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajadus;
   13. määratakse haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted;
   14. detailplaneeringu seletuskirjas antakse detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine: olulise liikluskoormusega maantee mõju, kõrgepingeõhuliini mõju ja radoonirisk. Antakse mõju kirjeldus, hindamise tulemused, vajalikud tingimused ja seiremeetmed.
2. Detailplaneeringu vormistamine ja menetlus
   1. Detailplaneeringu joonised:
      1. Koostatakse geodeetiline alusplaan (dwg või dgn), mis enne planeeringulahenduse koostamist registreeritakse Elva Vallavalitsuses;
      2. planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs, vabas mõõtkavas;
      3. detailplaneeringu põhijoonis ja tehnovõrkude joonis, topo-geodeetilisel alusplaanil mõõtkavas 1:500 või 1:1000;
      4. detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised, vabas mõõtkavas. Joonistele kantakse hoonestuse mahuline analüüs.
   2. Detailplaneeringu koostamisel võib arvestada juhendit „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“;
   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 strateegilistele dokumentidele (maakonnaplaneering ja üldplaneering), planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused ning planeeringulahenduse sobivus alale, detailplaneeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks, muu vajalik teave detailplaneeringu kohta;
   4. detailplaneeringu eskiislahendus esitatakse vallavalitsusele ülevaatamiseks pdf formaadis;
   5. detailplaneeringu projekt esitatakse vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja pdf formaadis;
   6. 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.
3. Detailplaneeringu koostamisse kaasatavad isikud
   1. detailplaneering kooskõlastatakse asjakohaste valitsusasutustega;
   2. detailplaneeringu koostamise käigus tehakse koostööd planeeritaval maa-alal paiknevate ja rajatavate tehnovõrkude ja –rajatiste omanike/valdajatega, planeeringut tutvustatakse planeeringuala piirinaabritele;
   3. Kooskõlastused ja arvamused esitatakse tabelina detailplaneeringu seletuskirja juures.
4. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava: detailplaneering esitatakse vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul ja kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul alates algatamisest.
5. Uuringud: Uuringute vajadus selgitatakse detailplaneeringu koostamisel.

Lähteseisukohad koostas planeeringuspetsialist Maarika Uprus