Elva Vallavalitsuse 20.02.2024 korralduse

Lisa 1

**Detailplaneeringu lähteseisukohad Puhja alevikus Nooruse 2 ja Nooruse 4 ning Aia 1 kinnistute detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamiseks**

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus
   1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on detailplaneeringuala sihtotstarbe määramine ärimaaks, ehitusõiguse määramine ärihoone püstitamiseks, juurdepääsude, tehnovõrkude, parkimise ja haljastuse põhimõtete andmine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine;
   2. planeeritav ala asub Puhja alevikus, tiheasustusalal on ehitusõiguse määramise aluseks detailplaneering.
   3. Aia 1 kinnistul kehtiva detailplaneeringu muutmiseks on vajalik koostada sama ala hõlmav uus detailplaneering
2. Lähtedokumendid
   1. Planeerimisseadus
   2. ehitusseadustik
   3. Tartumaa maakonnaplaneering
   4. Elva valla arengukava
   5. Puhja valla üldplaneering
   6. koostamisel olev Elva valla üldplaneering, vastu võetud Elva Vallavolikogu 22.08.2022 otsusega nr 51
   7. Puhja Vallavolikogu 29.01.2014 otsusega nr 1 kehtestatud Puhja lasteaia ja selle lähiümbruse detailplaneering
   8. Elva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri
   9. Elva valla jäätmehoolduseeskiri
   10. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded.
3. Detailplaneeringu ala

Detailplaneeringu ala, suurusega 8777 m2, on näidatud korralduse lisas 2 ning hõlmab Puhja alevikus Nooruse 2, Nooruse 4 ja Aia 1 kinnistuid.

1. Detailplaneeringu ala kitsendused

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel ulatub detailplaneeringualale elektrimaakaabelliini, sideehitise, geodeetilise märgi, puurkaevu, ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatise ning avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

1. Detailplaneeringu ülesanded
   1. Detailplaneeringu ala kruntimine – alal võib ette näha kinnistute liitmise teel ühe krundi moodustamise.
   2. Krundi lubatud kasutamise sihtotstarve – kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja büroohoone maa.
   3. Hoonestusala asukoht – hoone paigutatakse Nooruse tänava äärde.
   4. Suurim lubatud hoonete arv krundil – 1 põhihoone.
   5. Suurim lubatud hoone korruselisus – 2.
   6. Hoone arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused – tingimuste määramisel arvestatakse piirkonna hoonestuslaadiga, hoone peab olema avatud avalikku ruumi. Kavandatava hoone fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud, tänavaäärsed fassaadid ligipääsetavad ja kasutatavad (sissepääsud, muud teenused nt. pakiautomaat, rahaautomaat jms), sh teenuste juurde parkimist võib kavandada tänava äärde, paralleelselt tänavaga. Hoonete värvilahenduses ja materjalikasutuses arvestatakse väljakujunenud miljööga ja eelistatakse traditsioonilisi värvilahendusi ja materjale. Esinduslikumad alad (sissepääsud, teenuste alad) on soovitatav markeerida muust hoonest erinevalt. Selleks kasutatakse piirkonnale omaseid kujundusvõtteid (nt. punane savitellis, puit). Lahenduses sätestatakse, et enne hoonele ehitusloa taotlemist esitatakse hoone eskiislahendus kooskõlastamiseks vallavalitsusele.
   7. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel arvestatakse koostamisel olevas Elva valla üldplaneeringus lubatud täisehituse protsenti ning tingimust, et kõvakattega alad (sh hoone alune pind, parkla, rajatis) krundil ei või olla kokku suuremad, kui krundi haljastatav osa.
   8. Liikluskorraldus ja parkimine – alale on olemasolevad juurdepääsud Nooruse tänavalt ja Elva-Puhja riigiteelt 22150, detailplaneeringuga määratakse liikluskorralduse põhimõtted, juurdepääs riigiteelt lahendatakse vastavalt Transpordiameti tingimustele. Parkimine lahendatakse krundil, alale kavandatakse väiksemad ja liigendatud parkimisalad, mille vahele rajatakse haljasalasid madal- ja kõrghaljastusega. Lahenduses näidatakse ära parkla lumekoristusel tekkiva lume vallitusalad. Lahenduse koostamisel analüüsitakse eri liiklejagruppide vajadusi (jalakäijad, jalgratturid, mootorsõidukite kasutajad) ning määratakse tingimused (juurdepääsuteed ja alad) hea ligipääsetavuse tagamiseks. Parklas luuakse ohutu ja mugav liikumisruum jalakäijatele, mis seotakse hoone sissepääsudega. Organiseerimata liikumisala parklas ei ole lubatud. Liikumisalad seotakse haljastuslahendusega, arvestades sealjuures kuumasaarte tekkimise vältimisega ja luuakse varjualasid kasutades kõrghaljastust.
   9. Tehnovõrgud - antakse tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus, tehnovõrkudega liitumise asukohad, mis jäävad planeeringualast välja, näidatakse tehnovõrkude joonisel ning kirjeldatakse seletuskirjas. Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed paigaldatakse selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujaile mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). 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. Planeeringuala jääb kaugküttepiirkonda.

Sademevesi - antakse sademevee lahendus. Sademevett ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga.

* 1. Servituudid - märgitakse servituudi määramise vajadus.
  2. 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. Planeeringujärgselt koostatavas terviklikus projektis (mille osa on ka haljastusprojekt) määratakse rajatava valgustuse, väikevormide, teekatete ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus. Kaubandushoone laadimis- ja jäätmekäitlusalad kavandatakse avalikust ruumist mittevaadeldavasse asukohta.
  3. Detailplaneeringu kontaktvööndis näidatakse naaberkruntide maakasutus ja neil asuvad ehitised.

1. 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 üldplaneeringule (sh vastavus koostatavale 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.
   4. Lisad asetatakse jooniste järele kronoloogilises järjekorras. Lisade hulka kuuluvad menetlusdokumendid, detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud, võrguvaldajate tehnilised tingimused, Huvitatud isikutega sõlmitud haldusleping jms. Mahuka lisamaterjali korral võib moodustada eraldi lisade kausta.
   5. Detailplaneeringu eskiislahendus esitatakse vallavalitsusele ülevaatamiseks pdf formaadis.
   6. Detailplaneeringu projekt esitatakse vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja pdf formaadis.
   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.
2. Detailplaneeringu kooskõlastamine ja 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.
   3. Detailplaneeringu lahendust tutvustatakse planeeringuala piirinaabritele.
   4. Kooskõlastused ja arvamused esitatakse tabelina detailplaneeringu seletuskirja juures.
3. Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava: detailplaneering esitatakse vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul ja kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul alates algatamisest.
4. 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 ja arengu- ja planeeringuosakonna juhataja Jaanika Saar