

Detailplaneeringu lähteseisukohad Kalme külas Mesika 34 kinnistu üldplaneeringut muutva detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamiseks

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda Elva valla üldplaneeringu muutmist Mesika 34 kinnistu ulatuses. Algatatava detailplaneeringuga kaalutakse ettepaneku tegemist Mesika 34 kinnistu ulatuses tiheasustusala laiendamiseks ja üldplaneeringuga määratud maalise asustuse ala (MA) juhtotstarbe muutmiseks väikeelamu maa-alaks (EV). Samuti kaalutakse ettepaneku tegemist Mesika 34 kinnistu ulatuses väärtusliku põllumajandusmaa vähendamiseks, et võtta kinnistu kasutusele mittepõllumajanduslikul otstarbel. Detailplaneeringuga kaalutakse Mesika 34 kinnistu jagamist elamukruntideks ning loodavatele kruntidele ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoone püstitamiseks. Antakse põhimõtteline lahendus liikluskorralduse, parkimisele, haljastusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

2. Lähtedokumendid

- 2.1 Planeerimisseadus;
- 2.2 ehitusseadustik;
- 2.3 Tartumaa maakonnaplaneering;
- 2.4 Elva valla arengukava;
- 2.5 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“;
- 2.9 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang,

3. Detailplaneeringu ala

Detailplaneeringu ala, suurusega 51255m², on näidatud otsuse lisas 1 ning hõlmab Mesika 34 kinnistut, katastriüksuse sihtotstarbega 100% maatulundusmaa.

4. Detailplaneeringu ülesanded

- 4.1 Alale kaalutakse elukondliku funktsiooni kavandamist koos teenindava teemaa üksuse moodustamisega. Mesika 34 kinnistu jagamisel teel moodustatavate kruntide arv selgitatakse detailplaneeringuga. Ehitustingimuste määramisel lähtutakse Elva valla üldplaneeringu seletuskirja p 6.1 ja Tabel 1. *Üldplaneeringuga määratava juhtotstarbe seos hoonete kasutamise otstarvete ning määratud ehitus- ja kasutustingimused*;
- 4.2 krundite lubatud kasutamise sihtotstarve - üksikelamu ja kaksikelamu maa, tee ja tänava maa ning haljasala maa;
- 4.3 hoonestusala - määratakse detailplaneeringuga;
- 4.4 suurim lubatud hoonete arv elamukrundil – üks põhihoone ja üks abihoone;
- 4.5 suurim lubatud hoonete korruselisus ja kõrgus – põhihoonel kuni kaks korrust, abihoonel 1 korrus. Põhihoone kõrgus 8,5m, abihoonel lubatud kõrgus 5m;
- 4.6 krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada üldplaneeringus lubatud täisehituse protsenti ja lähtuda seletuskirja tabel 1 tingimustest;
- 4.7 hoone arhitektuurilised tingimused – tänava ulatuses järgitakse, et hooned oleks sarnase arhitektuuri, katusetüübi, katusekalde, hoone kõrgusega ja suunatud esifassaadiga

tänava poole. Hooned kavandatakse kaasaegse arhitektuurilise lahendusega, vormilt lihtsad ning harmoneeruvad ümbritseva miljöoga. Järgitakse piirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja ehitusmaterjale. Abihoone on lubatud kavandada põhihoone taha või peab paiknema tänava poolt vaadatuna elamu põhifassaadist tagasiastega. Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Seadmed peavad olema varjestatud. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist;

- 4.8 juurdepääs detailplaneeringu alale kavandatakse avalikult kasutatavalt Mesika tänavalt. Antakse ligipääsetavuse põhimõtted ja pakutakse lahendused erinevate liikujagruppide vajadusi arvestades. Detailplaneeringuga määratakse liikluskorralduse põhimõtted. Parkimine lahendatakse kruntidel. Planeeringuala sisene tee nähakse ette avalikult kasutatavana. Planeeringuala sisese tupiktee kavandamine ei ole lubatud;
- 4.9 antakse tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus, tehnovõrkudega liitumise asukohad, mis jäävad planeeringualast välja, näidatakse tehnovõrkude joonisel ning kirjeldatakse seletuskirjas. Kohustuslik on liitumine ühisvee ja -kanalisatsiooniga. Antakse vertikaalplaneerimise ja sademevee ärajuhtimise põhimõtted. Sademevett ei tohi juhtida naaberkiinnistutele;
- 4.10 määratakse haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestatakse, et ala piirneb lõunapoolses küljes raudteega ning idapoolses küljes üldplaneeringus kavandatud tootmismaaga. Arvestatakse raudteelt tulenevate mõjudega (müra, vibratsioon), seletuskirjas antakse vastavad keskkonnatingimused ning leevendavad meetmed. Kruntide ja raudtee vahele kavandatakse vähemalt 150m laiune kõrghaljastatud rohevöönd. Detailplaneeringuga antakse rohevööndi haljastamise tingimused. Tingimuste andmisel arvestatakse, et rohevöönd peab töötama puhveralana raudtee ja elamukruntide vahel. Kruntide ja tootmismaa juhtotstarbega ala vahele kavandatakse puhverhaljastus. 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. Vajadusel võib kruntide piiramiseks kavandada piirdeaia, tänavapoolne piirdeaed peab olema läbipaistev, lubatud on kasutada võrkaeda või võrkaeda koos hekiga kõrgusega kuni 1,2 m maapinnast. Väravad ei tohi avaneda tänavale;
- 4.11 servituudid - märgitakse servituudi määramise vajadus;
- 4.12 detailplaneeringu seletuskirjas antakse detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine. Antakse mõju kirjeldus, hindamise tulemused, vajalikud tingimused ja seiremeetmed;
- 4.13 detailplaneeringus analüüstitakse kas ja milline on avalik ja ruumilise arengu huvi üldplaneeringu muutmiseks. Kuidas kavandatav lahendus sobitud asustusstruktuuri ja toetab kvaliteetset ruumilist arengut, kas ja kuidas on põhjendatud väärtusliku põllumajandusmaa kasutuselevõtt mittepõllumajanduslikul eesmärgil ja ehitamisel. Hinnatakse mõju põllumassiivi terviklikkusele ja põllumajanduslikule kasutusele;
- 4.14 Elva vald on arvatud kõrgendatud radooniriskidega maa-alade loetellu. Planeeringus antakse radoonihjemeetmed;

- 4.15 Lahenduse koostamisel arvestatakse KSH eelhinnangus antud suuniste ja leevendavate meetmetega.

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 strateegilistele dokumentidele (üldplaneering), planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused, sh põhjendused, kas ja milles väljendub avalik huvi üldplaneeringus määratud maalise asustuse ja väärtusliku põllumajandusmaa asendamiseks elamuarendusega, planeeringulahenduse sobivus alale, detailplaneeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks, muu vajalik teave detailplaneeringu kohta;
- 5.4 Detailplaneeringu eskiislahendus esitatakse vallavalitsusele ülevaatamiseks ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku korraldamiseks pdf formaadis;
- 5.5 Detailplaneeringu projekt esitatakse vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja pdf formaadis;
- 5.6 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.

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, detailplaneeringut tutvustatakse planeeringuala piirinaabritele;
- 6.3 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 algatamise taotluse esitamisest.

8. Uuringud: Uuringute vajadus selgitatakse detailplaneeringu koostamisel.

Lähteseisukohad koostas planeeringuspetsialist Maarika Uprus