

LÄHTESEISUKOHAD

Põlva linnas Kesk tn 37 asuva katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus:

Marksi Maja OÜ on esitanud 19.04.2018 Põlva Vallavalitsusele ettepaneku algsel detailplaneering Põlva vallas Põlva linnas Kesk tn 37 (katastritunnus 62001:002:0030) katastriüksustel.

2. Detailplaneeringu ala:

Detailplaneeringu alana käsitletakse detailplaneeringu koostamise algatamise korralduse lisas 1 määratud maa-ala Põlva vallas Põlva linnas Kesk tn 37 (katastritunnus 62001:002:0030) katastriüksusel ning lähiala, mis ulatub Kesk tn T3 (katastritunnus 62101:001:0078), Piiri tn T1 (katastritunnus 622201:001:0211) ja Piiri tn 1 (katastritunnus 62101:001:0075) katastriüksustele.

3. Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on laiendada olemasolevat elamut selliselt, et hoone teisel korrusele oleks võimalik rajada kaks ärikorterit, majutusteenuse pakkumist ei kavandata, ja hoone esimesele korrusele rajada koolituste läbiviimiseks vajalikud ruumid koos mõningate kontoriruumide ja võib-olla ka väiksema kaupluse või kohvikuga. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

4. Lähtematerjalid ja kehtivad planeeringud:

4.1. Põlva Vallavolikogu 20.12.2018 otsusega nr 1-3/60 "Põlva valla üldplaneeringu 2029+ osaline kehtestamine" kehtestatud Põlva valla üldplaneering 2029+.

4.2. Põlva Vallavolikogu 13.01.2016 määrus nr 1-2/3 "Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015–2027".

4.3. Põlva Vallavolikogu 12.03.2014 otsus nr 1-3/17 "Kesk tn 25 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering".

5. Geodeetiline alusplaan:

Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on vajalik koostada olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (ettevõtja nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab katma detailplaneeringu ala. Alusplaan koostada EH2000 kõrgussüsteemis.

6. Piirnevate maakasutuste ja kehtivate planeeringute kohta saab informatsiooni:

Põlva Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnast (Võru tn 1, Põlva, tel 799 9485).

7. Nõuded detailplaneeringu koosseisule ja vormistamisele:

Detailplaneering peab olema planeeringuala terviklik ruumilahendus, mis koosneb seletuskirjast ja joonistest. Planeeringu koosseisus esitatakse:

7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus, kus seletuskirjas ja joonisel on kajastatud planeeritava ala ja katastriüksuste piirid; krundi kasutamise sihtotstarve; senised kokkulepped; planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsendused; olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed (hoonestus, rajatised jm); olemasolev haljastus, maastiku kõrguslik mõõdistus; planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

7.2. Seletuskirjas esitatakse planeeringu koostamise eesmärk ja vastavus üldplaneeringule ning planeeringu- ja mõjuala analüüs, mille tulemusel on planeeringulahendus leitud, planeeringulahenduse sobivus antud alale.

7.3. Detailplaneeringuga lahendada planeeringuala heakord, näidata rajatav haljastus ning anda lahendus jäätmekäitluse kohta. Vajadusel seada kuritegevuse riske vähendavad tingimused ja määrata servituutide seadmise vajadus.

7.4. Määrata krundi hoonetusala, piiritledes krundi osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned ja rajatisi. Määrata kohustuslik ehitusjoon Kesk tänava äärde, mis peab jääma Kesk 29 ja Kesk 37 olemasolevate hoonetega samale teljele.

7.5. Hoonetele esitatavad olulisemad arhitektuursed ja ehituslikud nõuded esitada planeeringu põhijoonisel ja seletuskirjas. Arhitektuursed nõuded peavad olema kooskõlas teiste naabruskonna elamutega Kesk tänaval. Joonisel esitada ehitusõigus planeeritava krundi peal tabelina. Seletuskirjas määrata ehitamise aegsed tingimused. Krundi ehitusõiguses:

7.5.1. määrata krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed ja katastriüksuse sihtotstarve;

7.5.2. määrata kavandatavate hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;

7.5.3. määrata kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;

7.5.4. määrata kavandatavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus meetrites.

7.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused määrata detailplaneeringuga.

7.7. Tehnovõrkude plaanil näidata olemasolevad ja planeeritavate hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, vajalikud liiniservituudid ja kaitsevööndid. Vajalikud võimsused ja võimalikud lahendusvariandid esitada seletuskirjas. Avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatisi mitte planeerida.

7.8. Vertikaalplaneerimine lahendada viisil mis võimaldab sadevete kogumise ja esmase puhastamise krundi piirides seadustest tulenevate nõuete kohaselt.

7.9. Kirjeldada planeeringu elluviimise võimalused, elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord, seada tingimused keskkonnanõuete tagamiseks.

7.10. Üldplaneeringu muutmise ettepaneku sisaldava detailplaneeringu puhul esitada üldplaneeringu muutmise ettepanek koos põhjendusega eraldi peatükis.

7.11. Lisaks seletuskirjale esitatakse planeeringuala situatsiooniskeem (jooniselt peab nähtuma planeeringuala piir ja paiknemine); lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed; olemasoleva olukorra joonis M 1:500; planeeringu põhijoonis M 1:500 (sisaldab planeeringuala kitsendusi); tehnovõrkude joonis M 1:500 (piisava joonise loetavuse korral võib tehnovõrgud kanda planeeringu põhijoonisele) ja planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon ja vajadusel üldplaneeringu muutmise ettepanek joonisena.

8. Koostöö, kaasamine ja kooskõlastamine:

Koostööle ja kaasamisele rakendatakse planeerimisseaduse §-s 127 sätestatud, detailplaneeringu menetlusel lähtutakse üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest. Planeeringu koostamisel tehakse koostööd ja planeering kooskõlastatakse Päästeametiga (planeering käsitleb tuleohutusnõudeid). Planeeringu koostamisse tuleb kaasata planeeringuala ja naaberkinnisasjade omanikud ning need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale teid ja/või tehnovõrke planeeritakse või kelle maakasutust kitsendatakse. Tehnovõrkude valdajatelt taotletakse tehnilised tingimused ja planeering esitatakse neile arvamuse saamiseks. Detailplaneeringu koostamisse võib kaasata isiku, kelle huve planeering võib puudutada või isiku, kes on avaldanud soovi olla selle planeeringu koostamisse kaasatud. Kooskõlastused ja arvamused esitatakse tabelina seletuskirja juures.

9. Detailplaneeringu esitamine

Detailplaneeringu eelnõu (seletuskiri ja joonised) esitatakse avaliku väljapaneku korraldamiseks digitaalselt ning kahes eksemplaris paber kandjal. Detailplaneeringu projekt esitatakse enne vastuvõtmist tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks elektrooniliselt. Kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks esitatakse planeeringu seletuskiri ja nõutud joonised kahes eksemplaris paber kandjal ning digitaalselt koos tehnovõrkude valdajate arvamusega ning muu planeeringu koostamise dokumentatsiooniga (sh koostöö naaberkinnisasjade omanikega).

Kehtestamiseks esitatud planeeringu kausta peab olema köidetud kehtestamisele kuuluv planeeringu materjal: seletuskiri ning joonised. Eraldi köitena lisamaterjal, mille koosseisus peavad olema detailplaneeringu menetlusedokumentid: kirjad ja koosolekute protokollid, väljavõtted ajalehest, kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud haldusaktid, väljavõte kehtivatest üldplaneeringutest, koostatud eksperthinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, koondtabel kooskõlastustega, esitatud arvamused, illustreeriv materjal jms. Planeering esitatakse kehtestamiseks digitaalselt ühes eksemplaris CD-l (joonised dwg/dgn ja pdf formaadis, faili nimed sisuga kooskõlas) ning paber kandjal kolmes eksemplaris. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu puhul esitatakse kehtestamiseks digitaalselt muutmissettepanekut sisaldav üldplaneeringu andmekiht ja/või seletuskiri. Kohalikule omavalitsusele tuleb üle anda kõik tellitud uuringud, ekspertarvamused ja muud planeeringu koostamisega seotud dokumendid (geoloogiline alusplaan, ehitusgeoloogiline uuring jm).

Detailplaneering peab olema esitatud vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul ning kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul alates algatamisest.