

## **LÄHTESEISUKOHAD**

### **Põlva linnas Aasa tn 5a detailplaneeringu koostamiseks**

#### **1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamise alus:**

Raido Peedomaa 24.03.2017 esitatud avaldus Põlva Vallavalitsusele algatada detailplaneering Põlva vallas Põlva linnas Aasa tn 5a katastriüksusel (katastritunnus 62001:002:0102). Krundi suurus on 4366 m<sup>2</sup> ning olemasolevaks sihtotstarbeks 100% elamumaa.

#### **2. Detailplaneeringu ala:**

Detailplaneeringu alana käsitletakse Põlva Vallavalitsuse detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse lisas 1 määratud maa-ala Põlva linnas Aasa tn 5a aadressil ja selle lähiümbruses.

#### **3. Detailplaneeringu eesmärk:**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on soov etappidena rajada krundile kolm korterelamut. Üks 4-korruseline ja kaks 3-korruselise hoonet.

#### **4. Lähtematerjalid:**

- 4.1 Põlva Linnavolikogu 07.06.2002 määrus nr 22 "Põlva linna üldplaneering aastani 2015".
- 4.2 Põlva Vallavolikogu 13.01.2016 määrus nr 1-2/3 "Põlva valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015–2027".

#### **5. Geodeetiline alusplaan:**

- 5.1. detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on aktuaalne (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnoõrgud) 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.
- 5.2. geoloogilised uuringud – vajadusel tuleb detailplaneeringu koostamise käigus ilmnenu asjaoludel teostada täiendavad uuringud.

#### **6. Kehtivad planeeringud:**

Põlva Linnavolikogu 07.06.2002 määrus nr 22 "Põlva linna üldplaneering aastani 2015".

#### **7. Piirnevate maakasutuste kohta saab informatsiooni:**

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

#### **8. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded planeeringule:**

##### **8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:**

- 8.1.1. planeeritava ala piir, kruntide piirid
- 8.1.2. krundi kasutamise sihtotstarve
- 8.1.3. senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta
- 8.1.4. olemasolevad planeeringupiirkonda jäävad üle 15 cm tüve läbimõõduga puud
- 8.1.5. planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht
- 8.1.6. olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed

8.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: Detailplaneeringuga ei nähta ette maa-ala kruntideks jaotamist.

### 8.3. Ehitusõigusega määrata:

8.3.1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, lubatud sihtotstarbed: elamumaa.

8.3.2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal, lubatud suurim hoonete arv kolm.

8.3.3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind, suurim lubatud ehitisealune pind 1100 m<sup>2</sup>.

8.3.4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus, 4-korruseline hoone lubatud püstitada katastriüksuse idaserva, maksimaalse kõrgusega 14 m. 3-korruseliste hoonete suurim lubatud kõrgus 11 m.

### 8.4. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

8.4.1. Anda lahendus juurdepääsudeks avalikult kasutatavalt Aasa tänavalt. Parkimine korraldada planeeringuala terviklikku lahendust silmas pidades krundisiseseelt.

8.4.2. Parkimise lahendamisel arvestada vähemalt 1 parkimiskoht korteri kohta. Tähelepanu tuleb pöörata ka külastajate parkimisele.

### 8.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

8.5.1. Hea elukeskkonna saavutamiseks peab vähemalt 10% katastriüksuse pindalast olema kõrghaljastatud.

8.5.2. Planeeringuala paikneb ümbritseva maapinna suhtes madalamal ning varasemalt on piirkonnas olnud probleeme sadevee kogunemise ja ärajuhtimisega. Sellest tulenevalt tuleb detailplaneeringus pöörata täiendavat tähelepanu sadeveeprobleemi lahendamisele.

8.5.3. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb välja selgitada planeeringuala läbiva avaliku jalgte kasutatavus. Vajadusel tuleb leida lahendus inimeste liikumiseks vajalikel suundadel.

### 8.6. Ehitistevahelised kujud:

Vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

### 8.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

8.7.1. olemasoleva olukorra iseloomustus

8.7.2. anda planeeritavate hoonete ja rajatiste vajalike tehnovõrkudega varustatuse põhimõtteline lahendus ja asukoht vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

### 8.8. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Planeeritav arhitektuur peab olema teostatud heatasemeliselt ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Planeeringuga lahendada korruselisus ja katusekallete vahemik. Kasutatavad katusekalded peavad olema piirkonnale omased. Välisviimistluse materjalid peavad sobituma keskkonda, traditsioonilisi ehitismaterjale imiteerivad materjalid ei ole lubatud.

### **9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks:**

Lähtuda üldplaneeringu ja Põlva maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" nõuetest, lahendada jäätmekäitluse korraldamine vastavalt kehtivatele normatiividele.

### **10. Servituutide vajaduse määramine:**

Vajadusel määrata.

### **11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused:**

Planeeringuga lahendada kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. Kuritegevuse riske aitavad vähendada inimeste kohalolek, hea nähtavus ja valgustatus, üldine heakord, vastupidavate materjalide kasutamine jmt.

## **12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus:**

Planeeringu koostamisel selgitada välja kõik seadustest tulenevad kitsendused ja arvestada nendega.

## **13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja:**

Planeeringu kehtestamisest tekkivad kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

## **14. Detailplaneeringu vormistamine ja koosseis:**

### **14.1. Seletuskiri**

#### **14.1.1. Tiitelleht**

#### **14.1.2. Sisukord**

#### **14.1.3. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel**

#### **14.1.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

#### **14.1.5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

#### **14.1.6. Seos üldplaneeringuga**

#### **14.1.7. Planeeringu lahendus**

##### **14.1.7.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

##### **14.1.7.2. Krundi ehitusõigus**

##### **14.1.7.3. Krundi hoonestusala piiritlemine**

##### **14.1.7.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

##### **14.1.7.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

##### **14.1.7.6. Ehitistevahelised kujad**

##### **14.1.7.7. Tehnovõrgud**

##### **14.1.7.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

##### **14.1.7.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

##### **14.1.7.10. Servituutide vajaduse määramine**

##### **14.1.7.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

##### **14.1.7.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

##### **14.1.7.13. Planeeringu elluviimise võimalused**

#### **14.1.8. Kooskõlastuste kokkuvõte**

### **14.2. Kaardid ja joonised**

#### **14.2.1. situatsiooniskeem (jooniselt peab nähtuma planeeringuala piir ja paiknemine)**

#### **14.2.2. lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

#### **14.2.3. olemasolev olukord M 1:500**

#### **14.2.4. planeeringu põhijoonis M 1:500 (sisaldab planeeringuala kitsendusi)**

#### **14.2.5. tehnovõrkude planeering M 1:500 (piisava joonise loetavuse korral võib tehnovõrgud kanda planeeringu põhijoonisele)**

#### **14.2.6. detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3-mõõtmeline joonis**

### **14.3. Planeeringu lisade toimik.**

## **15. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine:**

Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt planeerimisseadusele.

Eskiislahendust ja lähteseisukohti tutvustava arutelu korraldamine ei ole vajalik.

#### **16. Detailplaneeringu esitamine**

Detailplaneeringu projekt esitada paberkandjal kahes identses eksemplaris ning digitaalselt koos planeerimise ajal lisatud dokumentatsiooniga Põlva Vallavalitsusele nii vastuvõtmiseks ja avalikuks väljapanekuks kui ka kehtestamiseks. Detailplaneering eelnevalt kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega. Vajalike riigiametitega kooskõlastab Põlva Vallavalitsus.



Eiko Saks  
Vallasekretär