

5.1. ELAMU MAA-ALA (E, EV, EK)

Elamu maa-ala (E)	Üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaaja, ridaelamu, korterelamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.
Väikeelamu maa-ala (EV)	Üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Väikeelamu maa-alale on lubatud kavandada kuni nelja korteriga ridaelamuid ja/või kuni nelja korteriga korterelamuid, kui need arhitektuurselt ja ehituslikult üksikelamute piirkonda sobituvad ja moodustavad üksikelamutega harmoonilise terviku.
Korterelamu maa-ala (EK)	Enam kui nelja korteriga ridaelamu ja/või enam kui nelja korteriga korterelamute ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Hoonestuse ja piirete kavandamisel tuleb lähtuda järgnevast:

- uute kruntide vähim suurus:
 - Piirissaarel Piiri, Saare ja Tooni külas 800 m². Lubatud ainult üksikelamute rajamine;
 - mujal tiheasustusega aladel ja kompakitse hoonestusega aladel:
 - üksikelamu 1500 m²;
 - kaksikelamu üldjuhul 1500 m²;
 - korterelamu üldjuhul 2000 m²;
 - ridaelamu 400 m² boksi kohta. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamute rajamine;
 - korterelamul koormusindeks vähemalt 150;
 - erandid eeltoodud krundi suuruste osas on lubatud põhjendatud juhul – nt kui piirkonnas väljakujunenud krundistruktuur seda toetab; olemasoleva hoonestuse vahele jääva tühja krundi hoonestamine, kui see ei muuda piirkonna üldilmet; kaksikelamu rajamisel, kui järgitakse piirkonnale omast üksikelamute mahtu; viiakse läbi arhitektuurikonkurss vms;
- hoonete maksimaalne maapealne kõrgus/korruselisus:
 - üksik- ja kaksikelamu kõrgus põhihoonel üldjuhul kuni 9 m, abihoonel mitte enam kui põhihoone kõrgus;
 - ridaelamu kuni 2 korrust;
 - korterelamu kuni 3 korrust;Kõrgemate hoonete kavandamisel tuleb enne detailplaneeringu algatamist või projekteerimistingimuste andmist koostada täpsem lahendus ja 3D mudel kavandatu arhitektuuriliseks visualiseerimiseks;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel kuni 25% krundi pindalast;



4. linna lühialal elamute kavandamisel tuleb detailplaneeringut koostades arvestada, et teenuste, sh avalike teenuste hea kättesaadavusega elukoha lähedal. See tähendab, et teenused (sh kool, lasteaed, kaubandus-teeninduspinnad) peavad üldjuhul olema kättesaadavad elukohast 1 km raadiuses. Täiendavate teenuste planeerimise vajadus selgitatakse välja valla ja arendaja koostöös, võttes olemasolevale ehitatud keskkonnale lisaks arvesse ka juba kehtestatud detailplaneeringutega planeeritud lahendusi. Kui selgub, et teenused 1 km raadiuses puuduvad, on vallal õigus nõuda detailplaneeringu lahenduses nende vajadusega arvestamist;
5. hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused peavad vastama piirkonna hoonestusele;
6. arvestada ühtset ehitusjoont (kui see on väljakujunenud), hoonete mahtu, paigutust ja arvu krundil, katusekallet, välisviimistlust;
7. korterelamu krundil kõrvalotstarbeline eraldiseisev hoonestus ei ole lubatud, välja arvatud teenindavate ehitiste (prügimajad, jalgrattaparklad vms) rajamine. Esimese korruse pinnad võib võtta kasutusele ärilisel või ühiskondlikul eesmärgil;
8. piirded:
 - a. maksimaalne lubatud kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Soovitav on kasutada haljaspiireid;
 - b. korterelamute krunte üldjuhul piiretega ei piirata, v.a majandushoovid vms.

