

Soinaste külas asuva Rehepapi tee 39a krundi ja lähiala detailplaneeringu

LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteülesande koostamise alus

Kambja Vallavalitsusele 06.03.2024 Industrial Systems Engineering OÜ (juhatuse liige Taimo Piho) poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

2. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Rehepapi tee 39a krundil kehtiva ehitusõiguse suurendamist ning 50% ärimaa/50% tootmismaa sihtotstarbe muutmist 80%tootmismaa/20% ärimaaks.

Planeeringuala suurus on u 0,6 ha.

Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt endise Ülenurme valla territooriumi osas on planeeringualale määratud äri- ja tootmismaa maakasutuse juhtfunktsioon ning planeeringuala asub tiheasustusalal.

Lähteülesanne on kehtiv kolm aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

Planeeringualal kehtib Ülenurme Vallavolikogu 20.09.2005 otsusega nr 92 kehtestatud Soinaste küla „Rehe 1, Rehepapi ja Rattasepa kinnistute detailplaneering“. Detailplaneeringuga on krundile määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise äri-/tootmishoone püstitamiseks. Hoone maksimaalseks kõrguseks on määratud 12m ning suurimaks ehitisealuseks pinnaks 1400m². Juurdepääs krundile oli planeeritud Rehepapi teelt.

Täiendavalt on väljastatud detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused (nr 1911802/05930), millega lubati rajada Rehepapi tee 39 ja 39a krundile juurdepääs Tõrvandi-Lemmatsi riigiteelt.

Andmed planeeritava ala kohta:

- Rehepapi tee 39a (kü tunnus 94901:006:0424)
- Pindala 4600 m²
- maakasutuse sihtotstarve – 50% ärimaa/50% tootmismaa
- üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon – äri- ja tootmismaa
- 22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee T6 (kü tunnus 94901:006:0425)
- Pindala 928 m² (planeeringualas u 300m²)
- maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa
- 22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee (kü tunnus 94901:006:0274)
- Pindala 2,71 ha (planeeringualas u 240m²)
- maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa
- Rehepapi tee T1 (kü tunnus 94901:006:0426)
- Pindala 2920 m² (planeeringualas u 100m²)
- maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa



Maa-ameti geoportaal

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Tartumaa maakonnaplaneering (kehtestatud riigihalduseministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- 3.2. Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51);
- 3.3. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- 3.4. Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Erattee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- 3.5. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 3.6. Soinaste küla „Rehe 1, Rehepapi ja Rattasepa kinnistute detailplaneering“ (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 20.09.2005 otsusega nr 92).

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud detailplaneeringud ja muud dokumendid asuvad vallavalitsuse veebilehel või arhiivis.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.kambja.ee).

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeringuga esitada:

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- 4.1.1. planeeritava ala piir, krundipiirid (esitada planeeringualast välja jäävate naabermaaüksuste piirid vähemalt 20 meetri ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- 4.1.2. krundi/kruntide kasutamise sihtotstarve/sihtotstarbed;
- 4.1.3. planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;

- 4.1.4. senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- 4.1.5. olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed;
- 4.1.6. geoloogiline ülevaade.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed:

- 4.2.1. kontaktvööndi olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- 4.2.2. kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaatlik analüüs;
- 4.2.3. põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine lahendada planeeringuga. Jääd kehtima detailplaneeringu kohane kruntide liitmise võimalus.

4.4. Krundi ehitusõigus:

- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 2 hoonet (lisaks lubatud rajada 1 kuni 20m² (kõrgusega kuni 5m) hoone);
- 4.4.3. ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed: 12130 – toidlustushooned, 12200 – büroohooned, 12310 – kaubandushooned, 12330 – teenindushooned, 12430 – garaažid, 12510 – tööstushooned (va 12511, 12513), 12520 – hoidlad ja laohooned, 12744 – elamu, kooli vms abihoone;
- 4.4.4. krundi suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 50% krundi pindalast (määrata kindel m²);
- 4.4.5. hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 12 m maapinnast.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine:

- 4.5.1. määrata ära krundi hoonestusala, s.o ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi ning hoonestusala siduda krundi piiridega. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalade kaugus riigitee 22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee poolsest krundi piirist vastavalt Transpordiameti tingimustele, teistest krundi piiridest min 4m. Hoonestusala planeerimisel anda võimalus kruntide liitmisel hoonestusala laiendamise näol.

4.6. Tänavate maa-ala piirid, liiklus- ja parkimiskorraldus

- 4.6.1. lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele;
- 4.6.2. tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused: säilib olemasolev tee;
- 4.6.3. parklate asukohad, suurus ja kuju: vastavalt krundi kasutusotstarbele ja hoonestusele parkimiskohtade arv koos arvutusega;
- 4.6.4. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded: Planeerida riigiteelt ühine juurdepääs Rehepapi tee 39 ja 39a krundile.

4.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

- 4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus – säilitada nii palju kui võimalik;
- 4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: 15% krundi pindalast tuleb haljastada ning sellest 50% tuleb kõrghaljastada;
- 4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp): kuni 1,5m. Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev) (turvalisuse tagamiseks lubatud piiret kõrgusega kuni 2m);

4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine jmt) anda planeeringuga.

4.8. Ehitistevahelised kujud vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

4.9. Tehnovõrkude ja – rajatiste asukohad:

4.9.1. olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.9.2. planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (reovee- ja veevarustus, sademete vee kanalisatsioon eesvooluni, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) – säilivad olemasolevad liitumised;

4.9.3. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel: säilivad olemasolevad liitumised;

4.9.4. tehnovõrkudele ja – rajatistele reserveeritud maa-alad;

4.9.5. hüdrantide ja tuletõrjevee veevõtukohtade paiknemine.

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs lahendada planeeringuga.

4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriigi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks määrata planeeringuga.

4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine määrata planeeringuga.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitisele:

Planeeringus määrata nõuded planeeritavatele hoonetele arvestades ümbruskonna ehituslaadiga ning sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda järgmiselt:

4.13.1. lubatud korruselisus ja kõrgus: äri/tootmishoonel kuni 2 korrust;

4.13.2. katusekalded: äri/tootmishoonel 0-30 kraadi;

4.13.3. katusekatte materjalid: katuseplekk, rullmaterjal;

4.13.4. välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult).

Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine;

4.13.5. kohustuslik ehitusjoon: määratakse vajadusel planeeringuga;

4.13.6. katusetüüp: lamekatus, viilkatus, kaldkatus;

4.13.8. katuseharja kulgemise suund: lahendada planeeringuga.

4.14. Servituutide, isikliku kasutusõiguse, sundvalduse seadmise vajadus määratakse planeeringuga.

4.15. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramise vajadus puudub.

4.16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded täpsustada planeeringuga. Planeeringuala asub osaliselt lennuvälja ja maantee kaitsevööndis.

4.17. Uuringute koostamise vajadus täpsustada planeeringuga.

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja täpsustada planeeringuga.

4.19. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hinnangud anda planeeringuga.

4.20. Planeeringu rakendamise võimalused:

4.20.1. Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele;

4.20.2. Anda planeeringu elluviimise ajakava ja tegevuste loetelu, mis tagavad detailplaneeringu elluviimise;

4.20.3. Märkida tingimus, et kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel (Kambja Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised

5.1. Situatsiooniskeem, M 1: 10 000;

5.2. Olemasolev olukord vastavalt punktidele 4.1., M 1: 500/1000;

5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed vastavalt punktidele 4.2., M 1: 2000;

5.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt punktidele 4.3.-4.8; 4.10; 4.13; 4.16., M 1: 500*;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt 4.3.; 4.12.; 4.14; ja 4.16., M 1:500;

5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt punktidele 4.9., M 1:500*;

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis (3D).

*- joonised lubatud ühendada kui jooniste loetavus ei halvene

6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine, detailplaneeringu kehtestamine

6.1. Enne planeeringu kooskõlastamist esitada planeeringu lahendus vallavalitsusele läbivaatamiseks (sh paberkandjal);

6.2 Detailplaneeringu koostaja (planeerija ja asjast huvitatud isik) teeb koostööd piirinaabrite ja piirkonna elanikega. Koostöö peab olema fikseeritud detailplaneeringu materjalides;

6.3. Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

6.3.1. Päästeametiga;

6.3.2. Transpordiametiga;

6.4. Koostöö

6.4.1. Tehnovõrkude valdajatega.

Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd tehnovõrkude valdajatega ja teiste asjast huvitatud isikutega. Kooskõlastused/koostöö esitada vallavalitsusele digitaalselt või paberkandjal. Paberkandjal kooskõlastused lisada põhikausta ja esitada lisaks ka digitaalselt detailplaneeringu lisade kaustas. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste/koostöö kokkuvõtte, kus on näidatud kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi ja ametinimi. Kooskõlastatud planeering esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks digitaalselt allkirjastatuna ja 1 eksemplar paberkandjal. Detailplaneering esitada või saata postiga vastuvõtmiseks paberkandjal kaaskirjaga. Kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik detailplaneering uuesti kooskõlastada.

Kehtestatud planeering esitada 2 eksemplaris paberkandjal ning digitaalselt (graafiline osa lisaks .pdf failina ka .dwg ja/või .dgn failina ning tekstiline osa .doc failina andmekandjal). Planeeringu

digitaalne vormistus peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning peab vastama PLANK nõuetele. Paberkandjal eksemplarid tuleb vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna.

Koostas:

Riivo Leiten

juhtiv planeerimisspetsialist