

Külitse alevikus asuva Lepiko maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteülesande koostamise alus

Kambja Vallavalitsusele 30.04.2021 Tõnu Kiisholtsi esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust maatulundusmaa sihtotstarbega Lepiko maaüksuse kruntimiseks eraldiseivateks maaüksuseks (6 elamumaa krunti, 1 maatulundusmaa krunt ja 1 transpordimaa. Täiendavalt ette näha eraldise võimalused kergliiklustee rajamiseks) ning elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele ja heakorrale.

Planeeringuala suurus on ca 5 ha.

Lähteülesanne on kehtiv kolm aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

Andmed planeeritava ala kohta:

LEPIKO, KÜ tunnus: 94901:005:0131

Pindala: u 25 ha

Sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

Üldplaneeringu järgne maakasutus: määramata (st säilib olemasolev maakasutus)



Planeeringuala skeem (Maa-ameti geoportaal)

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Tartu maakonnaplaneering;
- 3.2. Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas;
- 3.3. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- 3.4. Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- 3.5. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid asuvad vallavalitsuse 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 40 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 ja seotust kontaktvööndi keskkonnaga.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine lahendada planeeringuga (vt p2). Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja -järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritavad maa-alad).

4.4. Krundi ehitusõigus:

- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa, maatulundusmaa, transpordimaa;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv elamumaa krundil: 3 hoonet (1 üksikelamu + 2 abihoonet). Lisaks on lubatud püstitada 1 kuni 20 m² suurune hoone;
- 4.4.3. ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed: 11101 – üksikelamu, 12744- elamu, kooli vms abihoone;

4.4.4. krundi suurim lubatud ehitisealune pind: 400 m² (elamu kuni 300 m², abihoone ei tohi olla suurem kui elamu);

4.4.5. hoonete suurim lubatud kõrgus elamul kuni 8,5 m maapinnast, abihoonel kuni 6 m maapinnast.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine:

määrata ära krundi hoonestusala, so. ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid ning rajatise ning hoonestusala siduda krundi piiridega. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala kaugus krundi piirist min 20 m (riigitee poolsest küljest min 30 m kaugusel riigitee katendi servast).

4.6. Tänavate maa-ala piirid, liiklus- ja parkimiskorraldus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele järgmiselt:

4.6.1. tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused, määrata tee kaitsevööndi vajadus ja selle ulatus. Teemaa laiust mitte planeerida alla 15 m ning sõidutee katendit mitte alla 6m. Näha ette eraldised kergliiklustee rajamiseks (täpsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus);

4.6.2. parklate asukohad, suurus ja kuju: tagada min 3 parkimiskoha olemasolu;

4.6.3. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded lahendada planeeringuga.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus lahendada planeeringuga;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus lahendada planeeringuga;

4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp): kuni 1,5 m kõrgused, keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev);

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

4.8. Ehitistevahelised kujad 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);

4.9.3. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel: vesi ja kanalisatsioon lubatud lahendada lokaalselt. Tuleb tagada seadusandlusest tulenevate piirangutega. Kanalisatsioon on lubatud lahendada igal krundil eraldi, veevarustus lubatud lahendada ühise puurkaevuga. Peale ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni väljaehitamist on kohustus liituda tsentraalsete võrkudega 3 aasta jooksul.

4.9.4. tehnovõrkudele ja – rajatistele reserveeritud maa-alad;

4.9.5. vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6. hüdrantide ja tuletõrjevee veevõtukohtade paiknemine lahendada planeeringuga. Kambja Vallavalitsus ei võta endale kohustust tagada normikohast tuletõrje veevõtuvarustust;

4.9.7. tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud ning nende ulatus).

4.10. Keskkonningimused 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 kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks lahendada planeeringuga.

4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine lahendada 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: elamul kuni 2 korrust (teine korrus katusealune), abihoone kuni 1 korrus. Räästa kõrgus mitte üle 3,6m maapinnast;

4.13.2. katusekalded 15-30 kraadi;

4.13.3. katusekatte materjalid katuseplekk, katusekivi;

4.13.4. välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, klaas (soovituslikult kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine. Keelatud katmata palkmaja rajamine;

4.13.5. kohustuslik ehitusjoon määratakse planeeringuga;

4.12.6. katusetüüp: viilkatus, kelpkatus;

4.12.7. katuse värv lahendada planeeringuga;

4.13.8. katuseharja kulgemise suund lahendada planeeringuga (risti või paralleelselt planeeritava teega).

4.14. Servituutide/sundvalduse vajadus määratakse planeeringuga.

4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine lahendada planeeringuga.

4.16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded täpsustada planeeringuga.

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. Planeeringu rakendamise ossa märkida tingimus, et enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepäästeed, tehnovõrgud ja –rajatised. Servituutide planeerimise korral vajalik enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus;

4.20.3 Anda planeeringu elluviimise ajakava ja tegevuste loetelu, mis tagavad planeeringu elluviimise;

4.20.4. 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 punktile 4.1., M 1: 500/1000;

5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed vastavalt punktile 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 punktile 4.9., M 1:500;

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

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

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

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. Põllumajandus- ja Toiduametiga;

6.3.3. Transpordiametiga;

6.3.4. Tehnovõrkude valdajatega.

Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd tehnovõrkude valdajatega ja teiste asjast huvitatud isikutega. Kooskõlastused/koostöö esitada vallavalitsusele digitaalselt või paber kandjal. Paber kandjal kooskõlastused lisada põhikausta ja esitada lisaks ka digitaalselt detailplaneeringu lisade kaustas. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste/koostöö kokkuvõtte, kus on näidatud kooskõlastatava 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 paber kandjal. Detailplaneering esitada või saata postiga vastuvõtmiseks paber kandjal kaaskirjaga. Kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik detailplaneering uuesti kooskõlastada.

Kehtestamisele esitada planeering 2 eksemplaris paber kandjal ning digitaalselt (graafiline osa lisaks .pdf failina ka .dwg ja/või .dgn failina ning tekstiline osa .doc failina andmekandjal). Kehtestamisele esitatud planeeringu paber kandjal eksemplarid tuleb vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna.

Koostas:

Riivo Leiten

juhtiv planeerimisspetsialist