

## Räni alevikus asuvate Mäe ja Künka maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu

### LÄHTESEISUKOHAD

#### 1. Lähteülesande koostamise alus

Kambja Vallavalitsusele 20.04.2020 ja 27.02.2025 Kristjan Kutsari poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekud.

#### 2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Planeeringu eesmärk on kaaluda Mäe ja Künka maaüksuste liitmist, sihtotstarbe muutmist äri- ja tootmismaks ning krundile ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramist äri- ja tootmishoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele, heakorrale ja tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringuala suurus on u 25600 m<sup>2</sup>.

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

Andmed planeeritava ala kohta:

- **Mäe** (kü tunnus 94901:001:0679)
  - Pindala 15388 m<sup>2</sup>
  - maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa
- **Künka** (kü tunnus 28301:001:0936)
  - Pindala 4105 m<sup>2</sup>
  - maakasutuse sihtotstarve – 100% üldkasutatav maa
- **Ränirahnu tee lõik 2** (kü tunnus 28301:001:0186)
  - Pindala planeeringualaga piirnevas osas u 1680 m<sup>2</sup>
  - maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa
- **Ränirahnu tee 38a** (kü tunnus 28301:001:1762)
  - Pindala 1882 m<sup>2</sup>
  - maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa
- **Valguse tänava lõik 3** (kü tunnus 28301:001:1763)
  - Pindala 2628 m<sup>2</sup>
  - maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa



*Väljavõte Maa- ja Ruumiameti geoportaalist*

### 3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1.-4/29 kehtestatud Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- 3.2. Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018.a otsusega nr 51);
- 3.3. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- 3.4. Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratõe avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- 3.5. Kambja Vallavolikogu 16.11.2022 määrus nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
- 3.6. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 3.7. Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
- 3.8. Lõunakeskuse ja riigitee nr 92 Tartu – Viljandi - Kilingi-Nõmme ühendustee projekt;
- 3.9. Ülenurme Vallavolikogu 30.05.2006 otsusega nr 53 kehtestatud Mäe maaüksuse detailplaneering;
- 3.10. Tartu Veevärk AS poolt väljastatud seisukohad detailplaneeringu koostamisele (Tartu Veevärk AS 02.06.2025 kiri nr INF/25071102);
- 3.11. Kambja Vallavolikogu 23.04.2025 otsusega nr 25 algatatud Räni alevikus asuvate Ränirahnu tee 38 ja Mäenurga maaüksuste ning lähiala detailplaneering;
- 3.12. Kambja Vallavalitsuse 31.10.2024 otsusega nr 638 kehtestatud Räni alevikus asuvate Ränirahnu tee 17, 19 ja Nurmise tiik maaüksuste ning lähiala detailplaneering.

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:

- 4.3.1. Lubatud liita üheks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks (juurdepääsuks ja olemasoleva tee laiendamiseks lubatud moodustada transpordimaa krundid).

##### 4.4. Krundi ehitusõigus:

- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa, tootmismaa, transpordimaa;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 4 hoonet;
- 4.4.3. ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed: 12100 - majutus- ja toitlustushooned, 12200 - büroohooned, 12300 - kaubandus- ja teenindushooned;
- 4.4.4. krundi suurim lubatud ehitisealune pind: 50% krundi pindalast (määrata kindel m<sup>2</sup>);
- 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 Ränirahnu tee lõik 2 ja Ränirahnu tee 38a kruntide piirist min 10 m, teistest piiridest minimaalselt 4 m. Riigitee (92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme) poolsest krundi piirist vastavalt Transpordiameti tingimustele.

##### 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, määrata tee kaitsevööndi vajadus ja selle ulatus: avalikke teid ei planeerita (va juurdepääsud ja olemasoleva teemaa laiendused);

4.6.3. Planeeringualaga piirnev Ränirahnu tee olemasolev koridor tuleb planeerida min 12 m laiusena koos tänavahaljastusega ning olemasolev Ränirahnu tee sõidutee katend tuleb laiendada 6 m laiuseks. Teede äärde planeerida min 2,5 m laiused eraldusribaga jalgratta- ja kõnniteed. Laienduse ulatus täpsustatakse planeerimise käigus sõltuvalt juurdepääsude asukohast;

4.6.4. parklate asukohad, suurus ja kuju: parkimine lahendada krundi siseselt. Parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Planeeringuga kavandada leevendusmeetmed soojusaarte laienemise vähendamiseks;

4.6.5. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded: lubatud maksimaalselt 2 juurdepääsu - 1 Ränirahnu tee lõik 2 maaüksuselt ja 1 Valguse tänava lõik 3 maaüksuselt (täiendavate mahasõitude vajadus lahendatakse planeerimise käigus, kooskõlastatult Kambja Vallavalitsusega). Nähtavuskolmnurgad juurdepääsudel. Juurdepääsude planeerimisel arvestada Linnatänavate standardi kohaste ristmike vahekaugustega.

#### 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus – olemasolevat kõrghaljastust säilitada nii palju kui võimalik. Minimaalselt 10% krundi pindalast haljastusega, millest 50% kõrghaljastusega. Olemasolevale haljastusele teha dendroloogiline hinnang, millega antakse lahendus planeeringu haljastusele. Kindlasti kaaluda dendroloogilisest hinnangust tulenevalt muid võimalikke ehitatava(te) hoone(te) asetusi;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: lahendada planeeringuga. Parkimiskohtade vahele planeerida kõrghaljastus, et vähendada kuumasaare efekti. Kogre tn 4 krundi poolsele küljele kuni Ränirahnu tee 38a maaüksuseni näha ette min 10 m laiune haljasala riba koos kahepoolse haljastusega (kõrghaljastuse istutusühiku min kõrgus on 3m) - haljasribas on lubatud teha katkestusi sisse- ja väljasõitude nähtavuskoridoride tagamiseks;

4.7.3. kruntide piirid (materjal, kõrgus, tüüp): tänavapoolse küljele mitte üle 1,2 m, teistel külgedel max 1,5 m. Keelatud on läbipaistmatud piirid (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev);

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);

4.9.3. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel: vee- ja kanalisatsioonilahendus lahendada ühisvee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil (AS Tartu Veevõrk). Vallavalitsus ei võta kohustusi tehnovõrkude rajamiseks;

4.9.4. sademevesi lahendada koostöös Ränirahnu tee 38 ja Mäenurga detailplaneeringu arendajaga. Sademevesi peab olema lahendatud eesvooluni;

4.9.5. tehnovõrkudele ja – rajatistele reserveeritud maa-alad;

4.9.6. vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.7. hüdrantide ja tuletõrjeveree 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 kaitsereežiimi 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: vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Arvestada piirkonna hoonestuslaadiga;

4.13.2. katusekalded: äri/tootmishoonel 0-15 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 planeeringuga;

4.12.6. katusetüüp: viilkatus, kaldkatus, lamekatus;

4.12.7. katuse värv: lahendada planeeringuga;

4.13.8. katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga.

4.14. Servituutide, isikliku kasutusõiguse, sundvalduse seadmise vajadus määratakse planeeringuga. Juurdepääsu tagamiseks tuleb enne ehitusloa taotlemist lisada servituut kinnistusraamatusse.

4.15. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramise vajadus puudub.

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

4.17. Uuringute koostamise vajadus täpsustada planeeringuga. Viia läbi liiklusuuring, mille tulemusel anda lahendus planeeringuala juurdepääsule.

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 koostamise eeldatav ajakava:

Ajakava on esialgne ja sellesse võib tulla muudatusi, mis sõltuvad detailplaneeringu menetlustoimingute kestvusest.

4.20.1. Planeeringu algatamine ja algatamisest teavitamine: üks kuni kolm kuud;

- 4.20.2. planeeringu koostamiseks vajalike uuringute koostamine: kuni neli kuud;
- 4.20.3. planeeringu põhilahenduse koostamine ja läbivaatamine: kuni neli kuud;
- 4.20.4. planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine: kuni kolm kuud;
- 4.20.5. planeeringu vastuvõtmine: kuni 2 kuud;
- 4.20.6. planeeringu avaliku väljapaneku, vajadusel arutelu korraldamine: üks kuni kolm kuud;
- 4.20.7. planeeringu kehtestamine ja kehtestamisest teavitamine: üks kuu.

#### 4.21. Planeeringu rakendamise võimalused:

- 4.21.1. Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele;
- 4.21.2. Anda planeeringu elluviimise ajakava ja tegevuste loetelu, mis tagavad detailplaneeringu elluviimise;
- 4.21.3. Planeeringu rakendamise ossa märkida tingimus, et enne ehituslubade väljastamist on vajalik servituutide kanded kinnistusraamatus;
- 4.21.4. 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 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;
- 6.4.2. Ränirahnu tee 38 ja Mäenurga detailplaneeringu arendajaga.

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:

Kätlin Jõgiste

planeerimisspetsialist