

Sipe külas asuva Kasesaare (kü tunnus 28204:004:0229) maaüksuse osaala detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteülesande koostamise alus

Kambja Vallavalitsusele 21.12.2023 Tanel Mõts poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Kasesaare maaüksuse jagamist ja muutmist elumumaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele ja heakorrale.

Planeeringuala suurus on 1 ha.

Lähteülesanne on kehtiv kolm aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

Andmed planeeritava ala kohta:

- Kasesaare (kü tunnus 28204:004:0229)
- Pindala 16,98 ha, millest planeeringualas u 1 ha
- maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa

Planeeringualaga piirnevas osas 22142 Vana-Kuuste - Lootvina tee.



Maa-ameti geoportaal

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- 3.2. Kambja valla üldplaneering endise Kambja valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40);
- 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. Kambja Vallavolikogu 16.11.2022 määrus nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
- 3.6. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud detailplaneeringud 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.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntimine lahendada planeeringuga.

4.4. Krundi ehitusõigus:

- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: 4 hoonet (1 üksikelamu + 3 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: kuni 400 m² (abihooned ei tohi olla suuremad kui elamu);

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

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine:

4.5.1. 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. Transpordiameti poolt hallatavate transpordimaadega piirnevad hoonestusala kaugused vastavalt Transpordiameti tingimustele ning teistest krundi piiridest min 4 m. Määrata hoonestusala maksimaalselt 35% ulatuses kogu maaüksuse pindalast.

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: avalike teid ei planeerita;

4.6.3. parklate asukohad, suurus ja kuju: tagada minimaalselt 3 parkimiskoha olemasolu;

4.6.4. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded: vastavalt Transpordiameti tingimustele.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust;

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). Piirete planeerimisel tuleb arvestada ristmiku nähtavuskolmnurkadega. Piirete ja hekkide kaugus 22142 Vana-Kuuste - Lootvina teest vastavalt Transpordiameti tingimustele;

4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmise, 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 liitumispunktideni, sademete vee kanalisatsioon, 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 piirangute täitmine (planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal);

4.9.4. tehnovõrkudele ja – rajatistele reserveeritud maa-alad;

4.9.5. vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6. 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 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: üksikelamul kuni 2 korrust (teine korrus katusealune), abihoone 1 korrus. Räästa kõrgus max 3,6 m;

4.13.2. katusekalded: 30-45 kraadi (kõrvalmahtudel (põhihoone koosseisus) nt garaažil, varikatusel 0-15 kraadi);

4.13.3. katusekatte materjalid: katuseplekk, katusekivi;

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

Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine;

4.13.5. kohustusliku ehitusjoone vajadus määratakse planeeringuga;

4.13.6. katusetüüp: viilkatus, kelpkatus;

4.13.7. katuseharja kulgemise suund lahendada planeeringuga.

4.14. Servituutide/isikliku kasutusõiguse määramise 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.

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 hindamine 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 mahasõidud riigiteelt. Servituutide planeerimise korral vajalik enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus;

4.20.3. Anda planeeringu elluviimise ajakava ja tegevuste loetelu, mis tagavad detailplaneeringu 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 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.
- * kui joonis jääb loetav on lubatud joonised ühendada.

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

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

6.2 Detailplaneeringu koostamise korraldaja kaasab planeeringumenetluses piirinaabrid ja vajadusel piirkonna elanikud. Kaasamine peab olema fikseeritud detailplaneeringu materjalides.

6.3. Detailplaneering tuleb koostööstada:

6.3.1. Päästeametiga;

6.3.2. Transpordiametiga.

6.4. Detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd:

6.4.1. Tehnovõrkude valdajatega.

Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd tehnovõrkude valdajatega ja teiste asjast huvitatud isikutega. Koostööstused/koostöö esitada vallavalitsusele digitaalselt või paber kandjal. Paber kandjal koostööstused lisada põhikausta ja esitada lisaks ka digitaalselt detailplaneeringu lisade kaustas. Tekstilises osas esitada koostööstuste/koostöö kokkuvõtte, kus on näidatud koostööstatava instantsi nimi ja koostööstuse kuupäev, märkused ning koostööstaja nimi ja ametinimi. Koostööstatud 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 koostööstada. Kehtestatud planeering esitada 2 eksemplaris paber kandjal 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.a määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning peab vastama PLANK nõuetele.

Kehtestamisele esitatud planeeringu paber kandjal eksemplariid tuleb vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna.

Koostas:

Kristel Altsaar

planeerimisspetsialist