

Lemmatsi külas asuva Söödi maaüksuse (kü tunnus 94901:005:0506) ja lähiala detailplaneeringu

LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteülesande koostamise alus

Kambja Vallavalitsusele 24.04.2023 Lausmaa OÜ (juhatuse liige Tõnis Raide) poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Söödi

Pindala: 9,08 ha

Sihtstarve: maatulundusmaa 100%

KÜ tunnus: 94901:005:0506

Üldplaneeringu järgne maakasutus: elamumaa (hajaasustuses)

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi planeeringuala maaüksuse kruntimine (elamumaa, transpordimaa, sotsiaalmaa ja ärimaa) ja kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelanute ja ärihoonete projekteerimiseks ning tänavavõrgustiku ühendamine (sh kõnniteed) piirkonna olemasolevate teedega. Planeeringuga tuleb anda ka lahendus tehnovõrkudega varustatusele, juurdepääsudele, haljastusele, heakorrale. Lähteülesanne on kehtiv kolm aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

Planeeringuala piir:



Väljavõte maa-ameti kaardiserverist 2021

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Tartu maakonnaplaneering;
- 3.2. Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas;
- 3.3. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise aruanne;
- 3.4. Kambja vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord;

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 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 liikluskeem, 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 tiheasustuskeskkonnaga.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

- 4.3.1. lahendada planeeringuga. Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja -järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritavad maa-alad). Kruntide planeerimisel arvestada üldplaneeringust tulenevate tingimustega.
- 4.3.2. uuringud: koostada müra- ja vibratsiooniuuringud (mõõtmised) ning müra modelleerimine aastaks 2033. Müra- ja vibratsiooniuuringute tulemusel planeerida kruntimist maantee vahetus läheduses;

4.4. Krundi ehitusõigus:

- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa, transpordimaa, sotsiaalmaa, ärimaa;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: elamumaa krundil kuni 4 hoonet (1 põhihoone, 2 abihoonet ning lisaks on lubatud elamumaa krundile rajada üks kuni 20m² hoone kõrgusega kuni 5m). Rohkem ei ole lubatud hooneid (nn vabaehitus kui ka teatisekohustuslikud), ärimaa krundil kuni 10 hoonet;

4.4.3. hoonete kasutamise otstarbed: 11101- üksikelamu, 12744- elamu, kooli vms abihoone, 12200 – büroohooned, 12300 – kaubandus- ja teenindushooned, 12430 – garaažid, 12520 – hoidlad ja laohooned (va 12523);

4.4.4. krundi suurim lubatud täisehitus: elamumaa kruntidel kuni 400 m² (kõik hooned kokku, abihoone ei tohi olla suurem kui elamu), ärimaa krundil kuni 60% krundi pindalast (määrata kindel m²);

4.4.5. hoonete suurim lubatud kõrgus: üksikelamutel kuni 8,5m maapinnast, ärihoonetel kuni 12m maapinnast, abihoone kuni 6m 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 ja rajatiste püstitamine keelatud. Hoonestusalade kaugus planeeritava tänava poolse krundi piirist min 10 m, teistest piiridest minimaalselt 6 m.

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: läbiva teemaa laius ja selle elemendid koostöös Transpordiametiga (kuid mitte vähem kui 15m), maanteelt tuleva tee laius min 15m (sõidutee katend min 6m, kõnnitee katend min 2m) ning elamumaade teenindav tee min 12m (sõidutee katend min 6m, kõnnitee katend min 2m). Järgida MKM 05.08.2015 määrust nr 106 „Tee projekteerimise normid“ sätestatud nõudeid mahasõitude asendile ja vahekaugustele ning tagada teel nõuetekohased nähtavusalad.

Arendusesisestel ristmikel nähe ette külgnähtavuse kolmnurgad;

4.6.3. parklate asukohad, suurus ja kuju: üksikelamute puhul 3 parkimiskohta, ärimaade puhul vastavalt EVS standardile (näidata arvutuskäik).

4.6.4. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded: lahendada planeeringuga.

4.6.5. Kambja Vallavalitsus võib nõuda detailplaneeringu koostamise ajal huvitatud isikult liiklusanalüüsi detailplaneeringuala teenindamiseks. Vajaduse korral koostatakse piirkonna teede teemaplaneering;

4.7. Haliastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: lahendada planeeringuga;

4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp): elamumaa kruntidel tänavapoolsel küljel mitte üle 1,2m, teistel külgedel maks 1,5m. Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev). Ärimaa krundil kuni 2m. Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev);

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

4.7.5. tulenevalt üldplaneeringust näha ette min 5000 m² suurune sotsiaalmaa krunt ning selle sisustamine.

4.8. Ehitistevahelised kujud:

4.8.1 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, sademevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus (LED lahendused), sidevarustus – planeerida liitumispunktideni);

4.9.3. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel: vee- ja kanalisatsioonilahendus lahendada ühisvee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil (AS Tartu Veevärk).

Vallavalitsus ei võta kohustusi tehnovõrkude arendamiseks;

4.9.4. Sademevee kanalisatsioon planeerida eesvooluni;

4.9.5. tehnovõrkudele ja – rajatistele reserveeritud maa-alad;

4.9.6. vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.7. hüdrantide ja tuletõrjevee veevõtukohtade paiknemine;

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

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

4.10.1 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:

4.11.1 määrata planeeringuga;

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

4.12.1 määrata planeeringuga;

4.13. Arhitektuurinõuded ehitisele:

Planeeringus määrata nõuded planeeritavatele uushoonetele arvestades ümbruskonna ehituslaadiga ning sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda.

4.13.1. nõuded planeeritavatele hoonetele:

4.13.2. lubatud korruselisus ja kõrgus: elamutel kuni 2 korrust, ärihoonetel kuni 3 korrust, abihoonel 1 korrust;

4.13.3. katusekalded: elamumaa kruntidel 0-45 kraadi (planeerimise käigus määrata katusekalle vahemikus 0-15 kraadi), ärimaa krundil 0-10 kraadi;

4.13.4. katusekatte materjalid: katuseplekk, katusekivi, rullmaterjal, bituumensindel;

4.13.5. välisviimistluse materjalid: elamumaa kruntidel puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt)

kasutamine ning keelatud katmata palkmaja ehitamine, ärimaa krundil puit, kivi, krohv, klaas, betoon, plekk (soovituslikult kombineeritult);

4.13.6. kohustuslik ehitusjoon: määratakse planeeringuga;

4.12.7. katusetüüp: viilkatus, kelpkatus, kaldkatus, lamekatus;

4.12.8. katuse värv: lahendada planeeringuga (määrata läbiv toon);

4.13.9. katuseharja kulgemise suund: lahendatakse planeerimise käigus (harjajoone suund tuleb lahendada tänavate lõikes ühesuguselt – st samal tänavapoolel oleks ühtlane harjajoone kulgemise suund).

4.14. Servituutide/sundvalduse vajaduse määramine:

4.14.1 vajadus määratakse planeeringuga;

4.15. Vajadusel riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine:

4.15.1 vajadus puudub

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

4.16.1 täpsustada planeeringuga

4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.17.1 täpsustada planeeringuga.

4.18. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine.

4.18.1. anda hinnangud planeeringuga.

4.19. Planeeringu rakendamise võimalused:

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

4.19.2. Planeeringu rakendamise ossa märkida tingimus, et enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepäästeed, tehnovõrgud ja –rajatised sh üldkasutatavad maad koos sisustusega. Planeeringuga võib arendusala väljaehitamise jagada ehitusettappideks ning sellisel juhul ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud teed, tehnovõrgus ja rajatised vastaval ehitusetapil. Servituutide planeerimise korral vajalik ennem ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus;

4.19.3. Anda planeeringu elluviimise järjekord ja tegevuste loetelu, mis tagavad detailplaneeringu elluviimise;

4.19.4. 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 koostõlastamist esitada planeeringu lahendus vallavalitsusele läbivaatamiseks digitaalselt ja paberandjal.

6.2. Detailplaneering tuleb koostõlastada:

- 6.2.1. Päästeamet;
- 6.2.2. Põllumajandus- ja toiduamet;
- 6.2.3. Transpordiamet;
- 6.2.4. Tehnovõrkude valdajatega.

Detailplaneeringu koostamisel teha koostõd tehnovõrkude valdajatega ja teiste asjast huvitatud isikutega. Koostõlastused/koostõ esitada vallavalitsusele digitaalselt või paberandjal. Paberandjal koostõlastused lisada põhikausta ja esitada lisaks ka digitaalselt detailplaneeringu lisade kaustas. Tekstilises osas esitada koostõlastuste/koostõ kokkuvõte, kus on näidatud, millisel joonisel/leheküljel koostõlastus asub, koostõlastatava instantsi nimi ja koostõlastuse kuupäev, märkused ning koostõlastaja nimi ja ametinimi. Koostõlastatud planeering esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks digitaalselt allkirjastatuna ja 1 eksemplar paberandjal. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks paberandjal vallavalitsuse registripidaja-sekretäri poolse registreerimise kaudu kaaskirjaga või saata postiga koos kaaskirjaga. Kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik detailplaneering uuesti koostõlastada.

Kehtestatud planeering esitada 2 eksemplaris paberandjal 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 paberandjal eksemplariid tuleb vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna.

Koostas:

Riivo Leiten

juhtiv planeerimisspetsialist