

Kullaga külas asuva Lepa maaüksuse detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteülesande koostamise alus

Kambja Vallavalitsusele 21.09.2022 Kavastu Põld OÜ esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Lepa maaüksuse jagamiseks elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele ja heakorrale.

Planeeringuala suurus on u 5,5 ha.

Lähteülesanne on kehtiv kolm aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

Andmed planeeritava ala kohta:

- Lepa, kü tunnus 28301:001:1359
- Pindala 5,31 ha
- maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa



Maa-ameti geoportaal

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Tartu maakonnaplaneering;
- 3.2. Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40 kehtestatud Kambja valla üldplaneering;
- 3.3. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- 3.4. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

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;
- 4.1.7. maastikuanalüüs.

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. Üldplaneeringu kohaselt asub Lepa maaüksus väärtuslikul maastikul. Sellest tulenevalt on maa- ja ehitusosakonna suunis mitte planeerida elumumaa sihtotstarbega krunti alla 5000 m².

4.4. Krundi ehitusõigus:

- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: elumumaa, transpordimaa, üldmaa;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv 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: kuni 450 m² (abihooned ei tohi olla suuremad kui elamu);
- 4.4.5. hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul kuni 8,5 m maapinnast, abihoone kuni 5 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 püstitamise keelatud. Hoonestusala kaugus Tatra-Otepää-Sangaste tee poolsest krundi piirist vastavalt Transpordiameti tingimustele, planeeritava tee poolsest krundi piirist min 10 m ning teistest krundi piiridest min 7 m. Arvestada, et hoonestusalade määramisel ei tohi lähtuda seisukohast, et mida suurem seda parem. Tagada üldplaneeringus toodud tingimuste täitmine.

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

4.6.1. tee maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee) kirjeldus ja kavandatavad laiused, määrata tee kaitsevööndi vajadus ja selle ulatus. Teemaa laiust mitte planeerida alla 12 m ning sõidutee katendit mitte alla 6 m.

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. olemasolevat kõrghaljastust säilitada elamumaa sihtotstarbega maaüksusel minimaalselt 50% ulatuses;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus lahendada planeeringuga;

4.7.3. krundi 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, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel: vesi ja kanalisatsioon lubatud lahendada planeeringuala siseselt ühiselt (st üks puurkaev ja üks reoveepuhasti), alternatiivselt lubatud ühine puurkaev ja kanalisatsioon krundipõhiselt. Tuleb tagada seadusandlusest tulenevate piirangutega;

4.9.4. tehnovõrkudele ja – rajatistele reserveeritud maa-alad;

4.9.5. vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6. hüdrantide ja tuletõrjervee veevõtukohtade paiknemine;

4.9.7. 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 lahendada planeeringuga.

4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriimi 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: elamul kuni 2 korrust (teine korrus katusealune), abihoone kuni 1 korrus;

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

4.13.3. katusekatte materjalid: katuseplekk, katusekivi;

4.13.4. välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, klaas, metall, betoon (soovituslikult kombineeritult), bituumen (vaid abihoonel). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine;

4.13.5. kohustusliku ehitusjoone vajadus määratakse planeeringuga;

4.13.6. katusetüüp: viilkatus, kelpkatus, kaldkatus;

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 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 muudeta lähteülesannet;

4.20.2. Planeeringu rakendamise ossa märkida tingimus, et enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja –rajatised. Servituutide planeerimise korral vajalikud 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 Kambja vallal 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 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 kooskõlastamist esitada planeeringu lahendus vallavalitsusele läbivaatamiseks (sh paber kandjal);

6.2 Detailplaneeringu koostaja (planeerija ja asiast 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;

6.3.4. tehnovõrkude valdajatega.

Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd tehnovõrkude valdajatega ja teiste asiast 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 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 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:

Kristel Altsaar

planeerimisspetsialist