

**Oomiste külas asuva Kraavi, Tiigi, Kivi, Kivimäe ja Kraavi maaüksuste ning lähiala
detailplaneeringu**

LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteülesande koostamise alus

Kambja Vallavalitsusele 08.01.2025 Aado Kivi poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek. Ettepanekule lisaks esitati planeeringuala eskiislahendus.

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

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Tiigi, Kivi ja Kivimäe maaüksuste ümberkruntimiseks ning ehitusõiguse määramiseks kahe elamukompleksi projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringuala suurus on u 4,75 ha.

Lähteülesanne on kehtiv kolm aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

Andmed planeeritava ala kohta:

- **Tiigi** (kü tunnus 28201:003:0023)
 - Pindala 14562 m²
 - maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa
- **Kivi** (kü tunnus 28201:003:0027)
 - Pindala 7198 m²
 - maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa
- **Kivimäe** (kü tunnus 28201:003:0029)
 - Kaasatakse planeeringuala osas - pindala 7650 m²
 - maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa
- **Kraavi** (kü tunnus 28201:003:0021)
 - Pindala 5070 m²
 - Maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa

Planeeringualasse kaasatud maaüksused (kaasatakse planeeringualaga piirnevas osas):

- **46 Tatra-Otepää-Sangaste tee** (kü tunnus 28201:003:0018) kaasatakse vaid planeeringualaga kagu suunas piirnevas osas – pindala 5070 m²
- **46 Hortuse tee** (kü tunnus 28201:003:0013) kaasatakse vaid Hortuse teega ristumise osas – pindala 100 m²



Väljavõte Maa-ja Ruumiameti geoportaalist, veebruar 2025

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. Pangodi maastikukaitseala üldplaneering (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 02.03.2006 otsusega nr 28);
- 3.5. Kodijärve külas asuva Mäe-Aasa ja Rabakase maaüksuse ja lähiümbruse detailplaneering (kehtestatud Kambja Vallavalitsuse 04.09.2008 korraldusega nr 1106);
- 3.6. Kambja Vallavolikogu 16.11.2022 määrus nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
- 3.7. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 3.8. Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
- 3.9. Kambja valla Energia- ja kliimakava.

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;
- 4.2.3. põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntimine lahendatakse planeeringuga, olemasolevate maaüksuse baasil moodustatakse kuni 3 ehitusõigusega krunti.

- 4.3.1. eraldada transpordimaa krundid;
- 4.3.2. uute kruntide moodustamise puhul vältida ribastumist, võimalusel liita Kraavi ja Kivi maaüksused ning osa Kivimäe maaüksusest.

4.4. Krundi ehitusõigus:

- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundumaa, 100% transpordimaa;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 hoonet (1 üksikelamu + 2 abihoonet), lisaks on lubatud püstitada 1 kuni 20 m² suurune ja kuni 5 m kõrgune hoone; uushoonestus peab moodustama kompaktse õue;
- 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 (elamu kuni 200 m², abihooned ei tohi olla suuremad kui elamu);
- 4.4.5. hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul kuni 9 m maapinnast, abihoone kuni 6 m maapinnast.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine:

määrata ära krundi hoonestusala, so. ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooned ning rajatise ning hoonestusala siduda krundi piiridega. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala kaugus Tatra-Otepää-Sangaste tee poolsest krundi piirist vastavalt Transpordiameti tingimustele. Hoonestusala suuruseks planeerida maksimaalselt 3000 m². 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; juurdepääsud rajada olemasolevalt teelt (min katendi laius 3,5m. Tolmuvaba katend);
- 4.6.2. parklate asukohad, suurus ja kuju: tagada min 3 parkimiskoha olemasolu;
- 4.6.3. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded lahendada planeeringuga;
- 4.6.4. määrata lumevallitamise alad;
- 4.6.5. määrata jäätmehooldusalad;
- 4.6.6. moodustada transpordimaa krundid;
- 4.6.7. näha ette perspektiivse kergliiklustee rajamise tarbeks transpordimaa krunt (täpsustatakse Transpordiameti seisukohtadega).

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: min 10% krundi pinnast kõrghaljastusega (lisaks punktis 4.7.1. nõutud haljastuse osakaalule);
- 4.7.3. krundi piirid (materjal, kõrgus, tüüp): kuni 1 m kõrgused (keelatud on läbipaistmatud piirid (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev); piirete ja hekkide rajamisel ei tohi sulgeda vaateid maastikule;
- 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, 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 piirangute täitmine;
- 4.9.4. tehnovõrkudele ja – rajatistele reserveeritud maa-alad;
- 4.9.5. vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;
- 4.9.6. hüdrantide ja tuletõrjevee veevõtukohtade paiknemine;
- 4.9.7. 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 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: elamul kuni 2 korrust (teine korrus katusealune), abihoone kuni 1 korrus;

4.13.2. katusekalded: määrata planeeringuga vastavalt maastikuanalüüsile ja kontaktvööndisse sobivuse järgi;

4.13.3. katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;

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: määrata planeeringuga, vastavalt maastikuanalüüsile ja kontaktvööndisse sobivuse järgi;

4.13.7. katuseharja kulgemise suund lahendada planeeringuga.

4.14. Servituutide/isikliku kasutusõiguse määramise vajadus: lahendada 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:

4.17.1. vajalik koostada maastikuanalüüs, mille eesmärgiks on analüüsida Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu vaatealade puhul välja toodud tingimusi ning hoonestuse sh arhitektuurinõuete sobivust piirkonda. Tuleb arvestada maastiku reljeefsusega, tagada vaadete säilimine.

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 planeeringujärgne mahasõit. 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 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 kooskõlastamist esitada planeeringu lahendus vallavalitsusele läbivaatamiseks (sh paberkandjal);

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

6.3. Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

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. 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 kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi ja ametinimi. Kooskõlastatud planeering esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks digitaalselt allkirjastatuna ja 2 eksemplaris 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.

Planeeringu paberkandjal eksemplari tuleb vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna.

Koostas:
Kätlin Umal-Järvesaar
Planeerimisspetsialist