

**Õssu külas asuvate Kulli (kü tunnus 94901:005:1419), Kulli (kü tunnus 94901:995:1420),
Lepiku tee 8a, Lepiku tee 8b, Kulli tn 1, Kulli tn 3, Põhjala tn 2, Põhjala tn 4, Põhjala tn 19,
Põhjala tn 21, Kulli tänav, Põhjala tn L1, Põhjala tn L2, Kulli alajaam, Teeveere maaüksuste ja
lähiala detailplaneeringu**

LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteülesande koostamise alus

Kambja Vallavalitsusele 13.04.2024 Cesana Grupp OÜ (juhatuse liige Raul Jeets) ja maaomanikud Tiina Ranna ja Andres Hellenurme poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi planeeringuala asuvate maaüksuste ümberkruntimist (elamumaa, ärimaa, tootmismaa, transpordimaa) ja elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramist üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning äri-/tootmismaa kruntidele ehitusõiguse määramist äri-/tootmishoonete projekteerimiseks. Planeeringuga tuleb anda ka lahendus tehnovõrkudega varustatusele, juurdepääsudele, haljastusele, heakorrale.

Planeeringualal kehtib kaks detailplaneeringut. Kulli maaüksustel ja Kulli tänav maaüksustel kehtib Kulli kinnistu detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 18.05.2004 otsusega nr 44). Detailplaneeringuga nähti ette ala jagamist elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramist üksikelamute ja abihoonete rajamiseks. Detailplaneeringu kohaselt on moodustatud Hõbepaju tn 19 elamumaa krunt (hoonestatud), Kulli tänava krunt (transpordimaa) ning Lepiku tee 8, 8a ja Kulli tn 1 ja 3 krundid (eelnimetatud kruntide osas on detailplaneering tunnistatud kehtetuks). Põhjala tn 2, 4, 19, 21, Kulli alajaam, Põhjala tn L1, L2 ja Teeveere kruntidel kehtib Õssu külas asuva Kulli kinnistu idaosa detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 23.01.2007 otsusega nr 3). Planeeringuala on krunditud. Äri- ja tootmismaa kruntidele on määratud ehitusõigus äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Planeeringuala on hoonestamata.

Esitatud taotluse kohaselt soovitakse suurendada äri- ja tootmismaa osakaalu elamumaade arvelt. Täiendavalt soovitakse rajada Põhjala tänava läbimurre Hõbepaju tänavale.

Planeeringuala pindala u 7,7 ha.

Planeeringuala krundid:

Kulli

Pindala: 17461 m²

Sihtostarve: maatulundusmaa 100%

KÜ tunnus: 94901:005:1419

Üldplaneeringu järgne maakasutus: elamumaa ja äri- ja tootmismaa

Kulli

Pindala: 15838 m²

Sihtostarve: maatulundusmaa 100%

KÜ tunnus: 94901:005:1420

Üldplaneeringu järgne maakasutus: äri- ja tootmismaa

Lepiku tee 8a

Pindala: 1640 m²

Sihtostarve: elamumaa 100%

KÜ tunnus: 94901:005:1414

Üldplaneeringu järgne maakasutus: elamumaa

Lepiku tee 8b

Pindala: 1599 m²

Sihtostarve: elamumaa 100%

KÜ tunnus: 94901:005:1415

Üldplaneeringu järgne maakasutus: elamumaa

Kulli tn 1

Pindala: 1596 m²

Sihtostarve: elamumaa 100%

KÜ tunnus: 94901:005:1416

Üldplaneeringu järgne maakasutus: elamumaa

Kulli tn 3

Pindala: 1587 m²

Sihtostarve: elamumaa 100%

KÜ tunnus: 94901:005:1417

Üldplaneeringu järgne maakasutus: elamumaa

Põhjala tn 2

Pindala: 7993 m²

Sihtostarve: ärimaa 100%

KÜ tunnus: 94901:005:1422

Üldplaneeringu järgne maakasutus: äri- ja tootmismaa

Põhjala tn 4

Pindala: 5435 m²

Sihtostarve: ärimaa 50%/tootmismaa 50%

KÜ tunnus: 94901:005:1423

Üldplaneeringu järgne maakasutus: äri- ja tootmismaa

Põhjala tn 19

Pindala: 9303 m²

Sihtostarve: ärimaa 50%/tootmismaa 50%

KÜ tunnus: 28301:001:1773

Üldplaneeringu järgne maakasutus: äri- ja tootmismaa

Põhjala tn 21

Pindala: 7642 m²

Sihtostarve: ärimaa 50%/tootmismaa 50%

KÜ tunnus: 28301:001:1774

Üldplaneeringu järgne maakasutus: äri- ja tootmismaa

Kulli tänav

Pindala: 5554 m²

Sihtostarve: transpordimaa 100%

KÜ tunnus: 94901:005:1418

Põhjala tänav L1

Pindala: 956 m²

Sihtostarve: transpordimaa 100%

KÜ tunnus: 28301:001:1772

Põhjala tänav L2

Pindala: 1438 m²

Sihtostarve: transpordimaa 100%

KÜ tunnus: 94901:005:1425

Kulli alajaam

Pindala: 30 m²

Sihtostarve: tootmismaa 100%

KÜ tunnus: 94901:005:1424

Üldplaneeringu järgne maakasutus: äri- ja tootmismaa

Teeveere

Pindala: 864 m²

Sihtostarve: transpordimaa 100%

KÜ tunnus: 94901:001:0169

Põhjala tänav

Pindala: 3963 m² (planeeringualas u 1000 m²)

Sihtostarve: transpordimaa 100%

KÜ tunnus: 28301:001:1735

Hõbepaju tänava lõik 2

Pindala: 1526 m² (planeeringualas u 800 m²)

Sihtostarve: transpordimaa 100%

KÜ tunnus: 28301:001:0776

Lähteülesanne on kehtiv kolm aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

Planeeringuala piir:



Väljavõte maa-ameti kaardiserverist 2024

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Tartu maakonnaplaneering (kehtestatud riigihalduseministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- 3.2. Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51);
- 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. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 3.6. Õssu külas asuva Rätsepa kinnistu detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 20.06.2004 otsusega nr 61);
- 3.7. Õssu külas asuva Lepiku kinnistu detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 24.04.2001 otsusega nr 17);
- 3.8. Õssu külas asuva Lootuse, Tuleviku, Põhjala ja Lõuna katastriüksuste detailplaneering (kehtestatud Ülenurme vallavolikogu 16.12.2003 otsusega nr 67);
- 3.9. Õssu külas asuva Ringtee 57 maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 22.03.2016 otsusega nr 11).

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 tehnoõrgu 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 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.

4.4. Krundi ehitusõigus:

- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa, transpordimaa, ärimaa;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: Elamumaa: 2 hoonet (1 üksiklamu ja 1 abihoone. Lisaks lubatud rajada 1 kuni 20m² ehitisealuse pinnaga ja kõrgusega kuni 5m hoone). Ärimaa: 4 hoonet. Rohkem hooned ei ole lubatud rajada (nii vabaehitus kui ka teatisekohustuslikud);
- 4.4.3. hoonete kasutamise otstarbed: elamumaa: 11101 – üksiklamu, 12744 – elamu, kooli vms abihoone), ärimaa: 12300 – kaubandus ja teenindushooned, 12200 – büroohooned, 12510 – tööstushooned va 12513), 12520 – hoidlad ja laohooned (va 12523);
- 4.4.4. krundi suurim lubatud täisehitus: elamumaal määratakse detailplaneeringuga vastavalt üldplaneeringus toodud tingimustele (määrata kindel m²), äri-/tootmismaadel kuni 50% krundi pindalast (määrata kindel m²);
- 4.4.5. hoonete suurim lubatud kõrgus: üksiklamutel kuni 8,5m maapinnast, abihoonel kuni 6m maapinnast, äri-/tootmishoonetel kuni 15m maapinnast (riigitee äärsedel kruntidel kuni 15 maapinnast, teistel kruntidel 12m).

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. Lubatud kruntide liitmine. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete ja rajatiste (va tehnovõrgud ja rajatised, mis ei võimalda tulelevikut) püstitamine keelatud. Hoonestusalade kaugus planeeritava tänava poolse krundi piirist min 7 m, riigitee poolsest piirist vastavalt Transpordiameti tingimustele, teistest piiridest minimaalselt 4 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.

Teemaa laiuseks planeerida min 12 m (sõidutee katendi laius min 6m, kergliiklusteel katendi laius min 2,5m). Näha ette liikluskorralduslikud lahendused, et rasketehnika ei pääseks Hõbepaju tänavale. Näha ette überpööramise võimalus raskeveokitele teekitsenduse vahetus läheduses.;

Arendusesisestel ristmikel näha ette külgnähtavuse kolmnurgad;

4.6.3. parklate asukohad, suurus ja kuju: üksikelamul 3 parkimiskohta, ärimaadel puhul vastavalt EVS standardile (näidata arvutuskäik);

4.6.4. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded: lahendada planeeringuga. Määrata lumevallitamise alad.

4.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: lahendada planeeringuga. Minimaalselt 10% krundi pindalast haljastusega millest 5% kõrghaljastusega;

4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp): elamumaadel tänavapoolsel küljel mitte üle 1,2m, teistel külgedel maks 1,5m. Äri- ja tootmismaadel 1,5 – 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. näha ette puhveralad elamuala ja tootmismaa alade vahel (puhvri laius ja sisu täpsustatakse planeerimise käigus Kambja Vallavalitsusega).

4.8. Ehitistevahelised kujad:

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 (p 4.9.2.) planeerimiseks ega välja ehitamiseks;

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 kaitsereežiimi 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:

- 4.13.1. nõuded planeeritavatele hoonetele: planeeringus määrata nõuded planeeritavatele uushoonetele arvestades ümbruskonna ehituslaadiga ning sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda.
- 4.13.2. lubatud korruselisus ja kõrgus: üksikelamutel kuni 2 korrust, abihoonel 1 korrus, äri-/tootmishoonetel kuni 3 korrust;
- 4.13.3. katusekalded: 0-30 kraadi (määrata vahemik kuni 15 kraadi, lahendatakse planeerimise käigus);
- 4.13.4. katusekatte materjalid: üksikelamul ja abihoonel katuseplekk, katusekivi, äri-/tootmishoonetel rullmaterjal;
- 4.13.5. välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, klaas, betoon, fassaadiplaadid (soovituslikult kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine;
- 4.13.6. kohustuslik ehitusjoon: määratakse planeeringuga;
- 4.13.7. katusetüüp: üksikelamul ja abihoonel viilkatus, kelpkatus, lamekatus, äri- ja tootmishoonetel kaldkatus, lamekatus, viilkatus;

4.14. Servituutide/sundvalduse vajaduse määramine:

- 4.14.1. vajadus määratakse planeeringuga;

4.15. Vajadusel riigikaitse 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 juurdepääsused, 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 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.

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

6.1. Enne planeeringu kooskõlastamist esitada planeeringu lahendus vallavalitsusele läbivaatamiseks (digitaalselt ja paberkandjal).

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

6.3. Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

6.3.1. Päästeametiga;

6.3.2. Transpordiametiga;

6.3.3. Põllumajandus- ja Toiduamet (vajadusel – sadevee eesvool).

6.4. Detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd:

6.4.1. tehnovõrkude valdajatega;

6.4.2. OÜ Ülenurme Teed.

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 eksemplariid tuleb vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna.

Koostas:

Riivo Leiten

juhtiv planeerimisspetsialist