

Reola külas asuva Mingi tee 16 ja Nirgi tee 1 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu

LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteülesande koostamise alus

Kambja Vallavalitsusele 11.03.2024 Paju Arendus OÜ (juhatuse liige Karin Raid) poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Planeeringu eesmärk on muuta kehtivat Nurme, Härtsi, Nirgi ja Uhti maaüksuste detailplaneeringut Mingi tee 16 ja Nirgi tee 1 kruntide osas - kaaluda 100% tootmismaa sihtotstarbega Mingi tee 16 ja Nirgi tee 1 maaüksuste muutmist äri- ja tootmismaa krundiks, suurendada hoonestusala ja ehitisealust pindala ning ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramist äri- ja tootmishoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele, heakorrale ja tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringuala suurus on u 3,3 ha.

Lähteülesanne on kehtiv kolm aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

Andmed planeeritava ala kohta:

- **Mingi tee 16** (kü tunnus 94901:009:0249)
 - Pindala 7513 m²
 - maakasutuse sihtotstarve – 100% tootmismaa
 - üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon – äri- ja tootmismaa
- **Nirgi tee 1** (kü tunnus 94901:009:0251)
 - Pindala 12003 m²
 - maakasutuse sihtotstarve – 100% tootmismaa
 - üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon – äri- ja tootmismaa
- **Mingi tee** (kü tunnus 94901:009:0235)
 - Pindala 12986 m² (u 1300 m² planeeringualas)
 - maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa
- **Nirgi tee** (kü tunnus 94901:009:0249)
 - Pindala 11876 m² (u 1500 m² planeeringualas)
 - maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa
- **Reola-Lennuvälja tee lõik 1** (kü tunnus 28301:001:0541)
 - Pindala 7688 m² (u 800 m² planeeringualas)
 - maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa



Maa-ameti geoportaal

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 „Erattee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- 3.5. Ülenurme Vallavolikogu 12.04.2005 otsusega nr 35 kehtestatud Reola külas asuvate Nurme, Härtsi, Nirgi ja Uhti maaüksuste detailplaneering;
- 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 veebilehel või 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 (anda ülevaade kehtiva planeeringuga määratud tingimustest);
- 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 lubatud krundid liita.

4.4. Krundi ehitusõigus:

- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa, tootmismaa;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 3 hoonet (nii ehitusloa kui ehitusteatise kohustuslikud kokku);
- 4.4.3. ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed: büroohooned (12200), kaubandus- ja teenindushoone (12300), teenindushoone (12330), garaažid (12430), tööstus ja laohooned (12500), hoidlad ja laohooned (12520 va 12523);
- 4.4.4. krundi suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: kuni 45% krundi pindalast (planeeringus määrata konkreetne väärtus ruutmeetrites (m²));
- 4.4.5. hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): kuni 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: Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee poolsest piirist vastavalt Transpordiameti tingimustele, Nirgi, Mingi ja Reola-Lennuvälja tee poolsest krundi piirist min 10m, teistest krundi piiridest min 4m. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete ja rajatiste püstitamine keelatud.

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. Avalikke teid ei planeerita;
- 4.6.3. määrata tänavate kaitsevööndid;
- 4.6.4. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega (vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“);
- 4.6.5. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- 4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;
- 4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: lahendada planeerimise käigus. Minimaalselt 10% krundi pindalast haljastusega millest 5% kõrghaljastusega;
- 4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp): keelatud läbipaistmatud piirdelahendused ja kuni 2m (erandina on lubatud läbipaistmatud piirded keskkonnahäiringute leevendamiseks st müra, tolm vms);

4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine jmt).

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, sadevete kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) vastavalt kehtivale Nurme, Härtsi, Nirgi ja Uhti maaüksuste detailplaneeringule;

4.9.3. sademevee lahendus planeerida olemasoleva eesvooluni;

4.9.4. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel: lahendada planeeringuga;

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 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 uushoonetele arvestades ümbruskonna ehituslaadiga ning sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda. Hoone esindusfassaad peab olema suunaga Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee poole. Hoone liigendada nii mahuliselt kui ka fassaadi poolest.

4.13.1. lubatud korruselisus ja kõrgus: kuni 2 korrust ja kuni 12m;

4.13.2. katusekalded: lahendada planeeringuga, anda kraadide vahemik kuni 15 kraadi;

4.13.3. katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;

4.13.4. välisviimistluse materjalid: sandwich paneel, puit, kivi, krohv, klaas, betoon, värvkattega plekk (ka kombineeritult);

4.13.5. kohustuslik ehitusjoon: määrata planeeringuga;

4.13.6. katusetüüp: viilkatus, lamekatus, kaldkatus;

4.13.7. katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga.

4.14. Servituutide 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 kuulu lähteülesanne muutmisele;

4.20.2. Planeeringu rakendamise ossa märkida tingimus, et enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsused, tehnovõrgud ja –rajatised. 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 realiseerimisega 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.

* 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 koostaja (ka planeerija ja asjast 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. Transpordiamet;

6.4. Koostöö:

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 kokkuvõte, 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. Paberkandjal eksemplarid tuleb vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna.

Koostas:

Riivo Leiten

juhtiv planeerimisspetsialist