

Uhti külas asuvate Luha ja Lapatsi maaüksuste detailplaneeringu

LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteülesande koostamise alus

Kambja Vallavalitsusele 18.11.2022 Eesti Keskkonnateenused AS poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% jäätmeoidla maa sihtotstarbega Luha maaüksuse muutmist 50% jäätmeoidla maaks ja 50% tootmismaaks ning jäätmekäitlus kompleksi sh biogaasijaama rajamiseks vajaliku ehitusõiguse määramist hoonete ja rajatiste projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks kaalutakse võimalust 100% tootmismaa sihtotstarbega Lapatsi maaüksusele ehitusõiguse määramist jäätmejaama hoonete ja rajatiste projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele ja heakorrale. Planeeringuala suurus on u 4,2 ha.

Lähteülesanne on kehtiv kolm aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

Andmed planeeritava ala kohta:

- Luha (kü tunnus 94901:009:0019)
- pindala 4,13 ha
- maakasutuse sihtotstarve – 100% jäätmeoidla maa
- Lapatsi (kü tunnus 94901:001:0638)
- pindala 15408.0 m²
- maakasutuse sihtotstarve – 100% tootmismaa
- 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee J2 (kü tunnus 28301:001:0490)
- pindala 2764.0 m²
- maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa
- 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (kü tunnus 94901:009:0111)
- pindala planeeringualaga piirnevas ulatuses
- maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa



Planeeringuala skeem (Maa-ameti geoportaal)

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Tartu maakonnaplaneering;
- 3.2. Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas;
- 3.3. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- 3.4. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 3.5. Põhimaantee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 190,4-194,1 asuva VI ehitusala eelprojekt.

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 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 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 kruntimist ei planeerita.

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: tootmismaa, jäätmeoidla maa;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: lahendatakse planeeringuga;

4.4.3. ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed: lahendatakse planeeringuga vastavalt jäätmekäitlus kompleksi sh biogaasijaama rajamise vajadustele;

4.4.4. krundi suurim lubatud ehitisealune pind: 20 000 m²;

4.4.5. hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 18 m maapinnast. Koostöös Kambja Vallavalitsusega on lubatud rajatiseid kõrgemad.

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 püstitamine keelatud. Hoonestusala kaugus teistest krundi piiridest minimaalselt 5 m.

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

4.6.1. 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;

4.6.2. parklate asukohad: parkimine lahendada krundisisiselt, parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“;

4.6.3. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded lahendada vastavalt Transpordiameti tingimustele.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. olemasolevat kõrghaljastust säilitada nii palju kui võimalik;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: kõrghaljastuse osakaal 7% krundi pindalast (tüve rinnasdiameeter min 6 cm);

4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp) lahendada planeeringuga;

4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademeveeärajuhtimine 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 eesvooluni, soojavarustus (sh jääksoojuse lahendus), elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- 4.9.3. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel: vesi ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt. Peale tsentraalsete võrkude väljaehitamist on kohustus liituda 1 aasta jooksul;
- 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 määrata planeeringuga. Planeeringuga paralleelselt koostatakse ka keskkonnamõjude strateegiline hindamine.

4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriežiimi 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: kuni 3 korrust;
- 4.13.2. katusekalded: 0-15 kraadi;
- 4.13.3. katusekatte materjalid: katuseplekk, katusekivi, rullmaterjal;
- 4.13.4. välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, klaas, plekk, betoon (soovituslikult kombineeritult), keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine;
- 4.13.5. kohustuslik ehitusjoon määratakse planeeringuga;
- 4.13.6. katusetüüp: viilkatus, kaldkatus, lamekatus;
- 4.13.7. katuse värv lahendada planeeringuga;
- 4.13.8. katuseharja kulgemise suund lahendada 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.

4.17.1. Kohustus esitada reostusuuring (tulenevalt esitatud dokumentidest otsustatakse lisauuringute vajadus ja edasised sammu).

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 juurdepääsuteed, 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 planeeringu elluviimise;

4.20.4. Märkida tingimus, et kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel (Kambja Vallavalitsusel) 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 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;

6.3.3. AS Eesti Raudtee.

6.4. Detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd:

6.4.1. Tehnovõrkude valdajatega;

6.4.2. Keskkonnaametiga (koostöö);

6.4.3. Põllumajandus- ja Toidumet (koostöö).

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 koostada.

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:

Kristel Altsaar

planeerimisspetsialist