

Laane külas asuva Masso maaüksuse ja Tõrvandi alevikus asuvate Massopõllu, Põhja-Masso, Lõuna-Masso, ja Väetiseküüni-Lennuvälja tee lõik 4 ja lähiala detailplaneeringu

LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteülesande koostamise alus

Kambja Vallavalitsusele 02.12.2020 OÜ Albatrek (juhatuse liige Ardo Martin) poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Masso

Pindala: 152997 m²

Sihtostarve: maatulundusmaa 100%

KÜ tunnus: 28301:001:0709

Üldplaneeringu järgne maakasutus: elamumaa

Massopõllu

Pindala: 89638 m²

Sihtostarve: maatulundusmaa 100%

KÜ tunnus: 28301:001:0711

Üldplaneeringu järgne maakasutus: elamumaa

Põhja-Masso

Pindala: 12872 m²

Sihtostarve: maatulundusmaa 100%

KÜ tunnus: 28301:001:0708

Üldplaneeringu järgne maakasutus: elamumaa

Lõuna-Masso

Pindala: 17050 m²

Sihtostarve: maatulundusmaa 100%

KÜ tunnus: 28301:001:0707

Üldplaneeringu järgne maakasutus: elamumaa

Väetiseküüni-Lennuvälja tee lõik 4

Pindala: 4806 m²

Sihtotstarve: transpordimaa 100%

KÜ tunnus: 28301:001:0710

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi planeeringuala maaüksuste kruntimine (elamumaa, transpordimaa, sotsiaalmaa ja ärimaa) ja kruntidele ehitusõiguse määramine

Lähteülesanne on kehtiv kolm aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Tartu maakonnaplaneering;
- 3.2. Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas;
- 3.3. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise aruanne;
- 3.4. Kambja vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord;
- 3.5. Soinaste küla (praegune Tõrvandi alevik) Uuetoa maaüksuse detailplaneering

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.

4.2. 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.
- 4.3.2. uuringud: koostada mürauuringud (mõõtmised) ja vajadusel vibratsiooniuringud (mõõtmised) ning müra modelleerimine aastaks 2033. Müra- ja vibratsiooniuringute tulemusel planeerida kruntimist maantee vahetus läheduses;

4.4. Krundi ehitusõigus:

- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa, transpordimaa, sotsiaalmaa, ärimaa;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 hoonet (1 põhihoone(üksikelamu, kahe korteriga elamu (nn kaksikelamu), ridaelamu, korterelamu, lasteaed, ärihoone, ühiskondlik hoone) + 1 abihoone). Lisaks on lubatud elamumaa ja ärimaa kruntidele rajada üks kuni 20m² hoone ja ühiskondlike ehitiste krundile on lubatud rajada 6 kuni 20m² hoonet. Rohkem ei ole lubatud hooned (nn vabaehitus kui ka teatisekohustuslikud);
- 4.4.3. hoonete kasutamise otstarbed: 11101- üksikelamu, 11212 - kahe korteriga elamu, 11221 – ridaelamu, 11222 – muu kolme või enama korteriga elamu, 11311 – päevakeskus, 12100 – majutus- ja toitlustushooned, 12300 – kaubandus- ja teenindushooned, 12611 – teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide hoone, 12615 – klubi, rahvamaja, 12621 – muuseum, kunstigalerii, 12623 – raamatukogu, 12630 – haridus ja teadushooned, 12645 – sanatoorium, spaa, 12650 – spordihooned (va 12656), 12744- elamu, kooli vms abihoone;
- 4.4.4. krundi suurim lubatud täisehitus: määratakse detailplaneeringuga vastavalt üldplaneeringus toodud tingimustele (määrata kindel m²);
- 4.4.5. hoonete suurim lubatud kõrgus: üksikelamutel, kaksikelamutel, ridaelamutel kuni 8,5m maapinnast, korterelamutel, ärihoonetel ja ühiskondlikel hoonetel kuni 12m maapinnast, abihoone kuni 6m maapinnast.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine:

4.5.1. määrata ära krundi hoonestusala, so. ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid ning rajatisi ning hoonestusala siduda krundi piiridega. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete ja rajatiste püstitamine keelatud. Hoonestusala kaugus planeeritava tänava poolse krundi piirist min 7 m, 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.

Olemasoleva Väetiseküüni-Lennuvälja teemaa (kuni Härma maaüksuseni (kü tunnus 94901:007:1611) laiuseks planeerida 15 m (sõidutee katendi laius min 6m, kergliiklusteel katendi laius min 2,5m, kõnniteel min 2m). Arendusesisese läbiva teemaa laiust mitte planeerida alla 12m (sõidutee katendi laius min 6m, kergliiklustee katend min 2,5m, kõnniteel min 2m) ning arendusesisese teemaa laiust mitte planeerida alla 10m (sõidutee katend min 6m, kõnnitee min 2m). Ülenurme-Külitse teeäärde planeerida kergliiklustee vastavalt olemasolevale kergliiklusteele.

Olemasolevalt teelt lubatud planeeritavate mahasõitude arv selgub planeerimise käigus koostöös Kambja Vallavalitsusega;

Arendusesisestel ristmikel näha ette külgnähtavuse kolmnurgad;

4.6.3. parklate asukohad, suurus ja kuju: üksikelamute puhul 3 parkimiskohta, kaksikelamute puhul 6 parkimiskohta, ridaelamute ja korterelamute puhul 2 parkimiskohta ühe boksi kohta ja külaliste parkimiskohtade arv selgub planeerimise käigus.

4.6.4. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded: lahendada planeeringuga. Määrata lumevallitamise alad (min 1m – vt p 4.7.3).

4.6.5. Kambja Vallavalitsus võib nõuda detailplaneeringu koostamise ajal huvitatud isikult liiklusanalüüsi detailplaneeringuala teenindamiseks. Vajaduse korral koostatakse piirkonna teede teemaplaneering;

4.7. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: lahendada planeeringuga;

4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp): tänavapoolsel küljel mitte üle 1,2m, teistel külgedel maks 1,5m. Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev). Määrata tänavapoolsel piiril tarastamise keeluala (min 1m laiune riba, mis on mõeldud lume vallitamiseks);

4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine jmt): anda planeeringuga;

4.7.5. tulenevalt üldplaneeringust näha ette ca 10% suurune (planeeringualast) sotsiaalmaa krunt (võib olla jagatud ka eraldiseisvateks kruntideks), seejuures üks ühiskondlike hoonete maa krunt peab olema vähemalt 2 ha suurune.

4.8. Ehitistevahelised kujud:

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 arendamiseks;

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:

Planeeringus määrata nõuded planeeritavatele uushoonetele arvestades ümbruskonna ehituslaadiga ning sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda.

4.13.1. nõuded planeeritavatele hoonetele:

4.13.2. lubatud korruselisus ja kõrgus: elamutel, kaksikelamutel ja ridaelamutel kuni 2 korrust ning korterelamutel, ärihoonetel ja ühiskondlikel hoonetel kuni 3 korrust, abihoonel 1 korrus;

4.13.3. katusekalde: 0-45 kraadi (hooned tsoneerida gruppidesse ning määrata katusekalle vahemikus 0-15 kraadi nt tänavate kaupa või ühelpool tänavat ja teisel pool tänavat või vastavalt hoone korruselisusele vms);

4.13.4. katusekatte materjalid: katuseplekk, katusekivi, rullmaterjal, bituumensindel;

4.13.5. välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine;

4.13.6. kohustuslik ehitusjoon: määratakse planeeringuga;

4.12.7. katusetüüp: viilkatus, kelpkatus, kaldkatus, lamekatus;

4.12.8. katuse värv: lahendada planeeringuga (määrata läbiv toon);

4.13.9. katuseharja kulgemise suund: lahendatakse planeerimise käigus (harjajoone suund tuleb lahendada tänavate lõikes ühesuguselt – st samal tänavapool oleks ühtlane harjajoone kulgemise suund).

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 enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus;

4.19.3. Anda planeeringu elluviimise järjekord ja tegevuste loetelu, mis tagavad detailplaneeringu elluviimise;

4.19.4. Masso maaüksuse realiseerimine on võimalik peale kohustusliku põllumajanduslase maakasutuse lõppemist;

4.19.5. 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. Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

6.2.1. Päästeamet;

6.2.2. Põllumajandus- ja toiduamet;

6.2.3. Transpordiamet;

6.2.4. 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, millisel joonisel/leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava 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 paberkandjal. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks paberkandjal vallavalitsuse registripidaja-sekretäri poolse registreerimise kaudu kaaskirjaga või saata postiga koos 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.a määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning peab vastama PLANK nõuetele.

Kehtestamisele esitatud planeeringu paberkandjal eksemplarid tuleb vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna.

Koostas:

Riivo Leiten

juhtiv planeerimisspetsialist