**Lisa 1**

**Kambja Vallavalitsuse 04.01.2019**

**korraldusele nr 829**

Soinaste külas asuvate **Kasela, Karli ja Kuslapuu tn 1 maaüksuste** detailplaneeringi **lähteseisukohad**

**1. Lähteülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

**2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg**

Detailplaneeringu eesmärk on määrata ehitusõiguse määramine elamute (korterelamud, ridaelamud, kaksikelamud, üksikelamud) ja ärihoonete või elamu-ärihoonete projekteerimiseks. Lähteülesanne on kehtiv neli aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

**3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid**

3.1. Tartu maakonnaplaneering;

3.2. Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51.

3.3. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine;

3.4. Kambja vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord.

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.

**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 10 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. Maaüksusele on vajalik koostada detailplaneeringu menetluse käigus ehitusgeoloogiline uuring, millest lähtuvalt saab hinnata ridaelamute rajamise võimalusi krundile;

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 kruntideks jaotamine: lahendada planeeringuga. Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja -järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritavad maa-alad).

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa, ärimaa (kõrvalekalded üldplaneeringus lubatud mahus);

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: määratakse detailplaneeringuga

4.4.3. krundi suurim lubatud täisehitus: määratakse detailplaneeringuga vastavalt üldplaneeringus toodud tingimustele;

4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määratakse detailplaneeringuga;

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: 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. Hoonestusalade kaugus krundi piirist minimaalselt 4 m. Hoonestuse kaugus maanteest määratakse detailplaneeringu menetluse käigus koostöös Maanteeametiga ja vastavalt müra leevendavatele meetmetele;

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

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;

4.6.2. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.6.3. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded.

Planeeringualale kavandatav tänavavõrk planeerida avalikku kasutusse. Tänavate maa-alade planeerimisel lähtuda projekteerimisnormide tasemest hea ning vajadusel näha ette tänava maa-ala laiendamine.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

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

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

4.8. Ehitistevahelised kujad: 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: vee- ja kanalisatsioonilahendus lahendada ühisvee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil.

4.9.4. tehnovõrkudele ja – rajatistele reserveeritud maa-alad;

4.9.5. vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6. hüdrantide ja tuletõrjevee veevõtukohtade paiknemine;

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: vajadus puudub

4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: vajadusel korraldada kaitsealuste taimeliikide ja kaitse;

4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.

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: arvestada seletuskirja punktis 4.4. tooduga;

4.13.3. katusekalded: määrata planeeringuga;

4.13.4. katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;

4.13.5. välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga. Lubamatud on imiteerivad materjalid ning palk välisviimistlusena;

4.13.6. kohustuslik ehitusjoon: määratakse planeeringuga;

4.14. Servituutide vajaduse määramine: vajadus määratakse planeeringuga;

4.15. Vajadusel riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine: vajadus puudub

4.16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.

4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.18. Planeeringu rakendamise võimalused.

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

**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: 500/1000;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt 4.3; 4.12; 4.14; ja 4.16. ,M 1:500/1000.

5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt punktile 4.9., M 1:500/1000;

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.

6.3. Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

6.3.1. Päästeametiga;

6.3.2. Maanteeametiga;

6.3.3. Keskkonnaametiga;

6.3.4. Põllumajandusametiga.

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, 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.

Kehtestamisele esitada planeering 2 eksemplaris paberkandjal, millest 1 on originaal kooskõlastuste ja kirjavahetusega ning digitaalselt (graafiline osa lisaks .pdf failina ka .dwg või .dgn failina ning tekstiline osa .doc failina CD-plaadil või muul andmekandjal). Kehtestamisele esitatud planeeringu paberkandjal eksemplarid tuleb vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna.

Koostas:

Tiit Lukas

maa- ja ehitusosakonna juhataja