

**Soinaste külas asuva Kaasiku tn 35 (kü tunnus 28301:001:1650) maaüksuse ja lähiala
detailplaneeringu**

LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteülesande koostamise alus

Kambja Vallavalitsusele 20.12.2023 A. K. U. Invest OÜ poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda 100% ärimaa sihtotstarbega Kaasiku tn 35 maaüksuse sihtotstarbe osalist muutmist elamumaa sihtotstarbeks ning ehitusõiguse määramist korterelamu projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele, heakorrale ja tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt endise Ülenurme valla territooriumi osas on planeeringualale määratud elamumaa maakasutuse juhtfunktsioon ning planeeringuala asub tiheasustusalal.

Planeeringualal kehtib Ülenurme Vallavolikogu 08.02.2011 otsusega nr 6 kehtestatud Ülenurme alevikus asuva Villa kinnistu ning lähiala detailplaneering. Detailplaneeringuga on krundile määratud ehitusõigus ühe kuni 2 korruselise ärihoone püstitamiseks. Hoone maksimaalseks kõrguseks on määratud 9 m ning suurimaks ehitisealuseks pinnaks 2692 m². Planeeringu kohaselt on rajatud üks ärihoone ehitisealuse pinnaga 1310,5 m².

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva valla üldplaneeringuga.

Planeeringuala suurus on u 1,2 ha.

Lähteülesanne on kehtiv kolm aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

Andmed planeeritava ala kohta:

- **Kaasiku tn 35** (kü tunnus 28301:001:1650)
- Pindala 10563 m²
- maakasutuse sihtotstarve – 100% ärimaa
- üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtfunktsioon - elamumaa

Piirnevad transpordimaad:

- Kaasiku tänav (kü tunnus 28301:001:1663)
- 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T14 (kü tunnus 28301:001:1640)
- 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 (kü tunnus 28301:001:1641)
- 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee (kü tunnus 94901:006:0272)



Maa-ameti geoportaal

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Tartumaa 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. Ülenurme alevikus asuva Villa kinnistu ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 08.02.2011 otsusega nr 6);
- 3.6. Soinaste külas asuva Põllu maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Kambja Vallavalitsuse 26.08.2021 korraldusega nr 3266);
- 3.7. Soinaste külas asuvate Kasela, Karli ja Kuslapuu tn 1 maaüksuse detailplaneering (koostamisel);
- 3.8. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 3.9. Kambja Vallavolikogu 16.11.2022 määrus nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“.

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;
- 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 (sh kehtiva detailplaneeringu muutmist).

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine lubatud täpsustada planeerimise käigus. Anda detailplaneeringuga elamumaa ja ärimaa protsentuaalne osakaal (u 60% ärimaa ja 40% elamumaa).

4.4. Krundi ehitusõigus:

- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa, ärimaa, transpordimaa;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 olemasolev põhihoone, mida laiendatakse korterelamu (max 21 korterit) juurde ehitamise teel;
Kokkuleppel vallavalitsusega on võimalik kaaluda alternatiivse lahendusena 2 põhihoonet - st 1 olemasolev kaubandushoone + 1 eraldiseisev korterelamu (max 21 korterit).
Rohkem hooned ei ole lubatud (nii ehitusloa kohustusega kui ka teatisekohustuslikud), lubatud on rajatised.
- 4.4.3. ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed: 12311 – kaubandushoone (olemasolev), 11220 – kolme või enama korteriga elamu (juurdeehitus).

4.4.4. krundi suurim lubatud ehitisealune pind: määratakse detailplaneeringuga vastavalt üldplaneeringus toodud tingimustele (maksimaalselt lisaks olemasolevale kaubandushoonele 600 m²);

4.4.5. hoonete suurim lubatud kõrgus: korterelamul (juurdeehituse) kuni 10,5 m maapinnast.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine:

4.5.1. määrata ära krundi hoonestusala, so. ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi ning hoonestusala siduda krundi piiridega. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalade kaugus Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee poolsest krundi piirist vastavalt Transpordiameti tingimustele, planeeritava tänava poolse krundi piirist min 7 m ning Villa tn 6 ja 12 krundi piiridest vastavalt üldplaneeringus toodud tingimustele (minimaalselt 1,5 kordne korterelamu kõrgus krundi piirist).

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. Arendusesisese teemaa planeerimisel mitte planeerida alla 12 m (sõidutee katend min 6 m, kergliiklustee min 2,5 m). Arendusesisestel ristmikel näha ette külgnähtavuse kolmnurgad;

4.6.3. parklate asukohad, suurus ja kuju: kaubandushoonel vastavalt kehtivale olukorrale ning laienduse või korterelamu puhul 1 korteri kohta 2 parkimiskohta ning iga kolme korteri kohta üks külalise parkimiskoht. Võimalusel lahendada parkimine (osaliselt) maa-aluselt ning võimalusel planeerida varjumiskohale vastavalt;

4.6.4. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded: lahendada planeeringuga. Lisaks olemasolevale mahasõidule (Kaasiku tn 35 maaüksusele Kaasiku tänavalt) kavandada võimalusel täiendav juurdepääs Tõrvandi-Roiu-Uniküla teele vastavalt Transpordiameti tingimustele. Tagada külgnähtavused ja nähtavuskolmnurgad;

4.6.5. Kambja Vallavalitsus võib nõuda detailplaneeringu koostamise ajal huvitatud isikult liiklusanalüüsi/uuringut detailplaneeringu ala teenindamiseks;

4.6.6. määrata lumevallitamise alad.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: säilitada võimalusel olemasolev kõrghaljastus maksimaalses ulatuses. Puhvertsoonis säilitada olemasolev kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhalbastus: krundi pindalast min 10% peab olema kõrghaljastatud. Kui puhvertsoonis ei ole võimalik kõrghaljastust säilitada tuleb samas koguses ette näha kohalike puuliikide asendusistutus, kus istutusühiku minimaalne kõrgus on 3 m;

4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp): teepoolsel küljel mitte üle 1,2 m, teistel külgedel max 1,5 m. Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev). Lubatud kasutada ka hekki, kuid heki kõrgus ei tohi olla rohkem kui 1,8 m;

4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine jmt) anda planeeringuga. Lubatud on olemasoleva maapinna kõrguste muutmine kuni 0,5 m;

4.7.5. näha ette 10% suurune (Kaasiku tn 35 krundist) avalikult kasutatav ala. Avalikke haljasalasi (mänguväljakud) mitte planeerida maantee kaitsevööndisse;

4.7.6. näidata jäätmemaja asukoht;

4.7.7. maapinna tõstmine on keelatud rohkem, kui 0,5 m arvestades olemasolevat maapinna kõrgust.

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, tuletõrje veevarustus, sademevee kanalisatsioon eesvooluni, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel: vesi ja kanalisatsioon lahendada ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrgu baasil. Kambja Vallavalitsus ei võta kohustusi tehnovarustuse (p 4.9.2.) arendamiseks;

4.9.4. tehnovõrkudele ja – rajatistele reserveeritud maa-alad;

4.9.5. vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6. hüdrantide ja tuletõrjevee veevõtukohtade paiknemine.

4.10. 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 lahendada planeeringuga.

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

4.13. Arhitektuurinõuded ehitisele:

Planeeringus määrata nõuded planeeritavatele hoonetele arvestades ümbruskonna ehituslaadiga ning sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda. Hoone esindusfassaad peab olema suunaga Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee poole. Hoone liigendada nii mahuliselt kui ka fassaadi poolest ning ehitada olemasoleva ärihoonega kokku.

4.13.1. lubatud korruselisus: juurdeehitusel või kortermajal kuni 3 korrust;

4.13.2. katusekalded: 0-10 kraadi;

4.13.3. katusekatte materjalid: rullmaterjal;

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

4.13.5. kohustuslik ehitusjoon määratakse vajadusel planeeringuga;

4.13.6. katuse värv: lahendada planeeringuga;

4.13.7. katusetüüp: lamekatus, kaldkatus;

4.13.8. katuseharja kulgemise suund: lahendada planeeringuga.

4.14. Servituutide, isikliku kasutusõiguse, sundvalduse 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:

4.17.1 Koostada mürauringud (mõõtmised) ja vibratsiooniuuringud (mõõtmised) ning müra modelleerimine aastaks 2034. Uuringute tulemusel anda sisendid hoone projekteerimiseks.

4.17.2. Koostada dendroloogiline uuring olemasoleva kõrghaljastuse kohta. Kui uuringu tulemusel selgub kõrghaljastuse likvideerimise vajadus siis on vajalik projekteerimisel koostada haljastusprojekt ja projekteerida uus kõrghaljastus.

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 peatükki 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 tegevuste loetelu, mis tagavad detailplaneeringu elluviimise;

4.20.4. 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 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 (3D) joonis.

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.

6.4. Detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd:

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 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. Paberkandjal eksemplarid tuleb vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna.

Koostas:

Kristel Altsaar

planeerimisspetsialist