

Kambja alevikus asuva Ülase tn 5a maaüksuse detailplaneeringu

LÄHTESEISUKOHAD

1. Lähteülesande koostamise alus

Kambja Vallavalitsusele 26.04.2023 Sander Jürgenson'i poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Ülase tn 5a maaüksuse muutmiseks elumumaa sihtotstarbega krundiks ning ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele, heakorrale ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringuala suurus on u 0,24 ha.

Lähteülesanne on kehtiv kolm aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

Andmed planeeritava ala kohta:

- Ülase tn 5a (kü tunnus 28301:001:1796)
- Pindala 2374 m²
- maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa



Maa-ameti geoportaal

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Tartu maakonnaplaneering;
- 3.2. Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40 kehtestatud Kambja valla üldplaneering;
- 3.3. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- 3.4. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

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: elamumaa;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 hoonet (1 üksiklamu + 2 abihoonet). Rohkem ei ole lubatud hooneid (nn vabaehitus kui ka teatisekohustuslikud) rajada;
- 4.4.3. ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed: 11101 – üksiklamu, 12744- elamu, kooli vms abihoone;
- 4.4.4. krundi suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 300 m² (abihooned ei tohi olla suuremad kui elamu);
- 4.4.5. hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul kuni 8,5 m maapinnast, abihoone kuni 5 m maapinnast.

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 22180 Nõo-Kambja tee poolsest krundi piirist vastavalt Transpordiameti tingimustele, teistest krundi

piiridest vastavalt tuleohutusnõuetele (peab olema tagatud naaberkinnistul asuvatega hoonetega tuleohutuskaja 8 m). Arvestada, et hoonestusalade määramisel ei tohi lähtuda seisukohast, et mida suurem seda parem. Tagada üldplaneeringus toodud tingimuste täitmine.

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

4.6.1. tee maa-ala piirid (punased jooned, selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused, määrata tee kaitsevööndi vajadus ja selle ulatus: avalikke teid ei planeerita;

4.6.2. parklate asukohad, suurus ja kuju: tagada min 3 parkimiskoha olemasolu;

4.6.3. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded lahendada planeeringuga 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 lahendada planeeringuga;

4.7.3. krundi piirded (materjal, kõrgus, tüüp): kuni 1,5 m kõrgused (keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev);

4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine 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, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel: vesi ja kanalisatsioon lubatud lahendada lokaalselt. Tuleb tagada seadusandlusest tulenevate piirangutega;

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 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 hoonetele arvestades ümbruskonna ehituslaadiga ning sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda järgmiselt:

4.13.1. lubatud korruselisus ja kõrgus: elamul kuni 2 korrust (teine korrus katusealune), abihoone kuni 1 korrus;

4.13.2. katusekalded 15 - 30 kraadi (kõrvalmahtudel nt garaažil, varikatusel 0-15 kraadi);

4.13.3. katusekatte materjalid: katuseplekk, katusekivi;

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

4.13.5. kohustusliku ehitusjoone vajadus määratakse planeeringuga;

4.13.6. katusetüüp: elamul viilkatus, kelpkatus abihoonel viilkatus, kelpkatus, kaldkatus;

4.13.7. katuseharja kulgemise suund lahendada planeeringuga.

4.14. Servituutide/isikliku kasutusõiguse määramise 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 planeeringujärgne juurdepääs riigiteelt. 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 realiseerimist ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on 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 (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. Transpordiametiga;

6.3.3. Põllumajandus- ja Toiduametiga;

6.3.4. 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 kooskõlastava 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 või saata postiga vastuvõtmiseks paberkandjal 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 ja digitaalselt (graafiline osa lisaks .pdf failina ka .dwg ja/või .dgn failina ning tekstiline osa .doc failina andmekandjal) ning vastavalt PLANK nõuetele. Kehtestamisele esitatud planeeringu paberkandjal eksemplariid tuleb vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna.

Koostas:

Kristel Altsaar

planeerimisspetsialist