

Lemmatsi külas asuva

maaüksuse detailplaneering

1. Lähteülesande koostamise alus

Kambja Vallavalitsusele 17.04.2023 . (juhatuse liige) poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Planeeringu eesmärk on kaaluda 100% ärimaa sihtotstarbega . . maaüksusele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramist ärihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele, heakorrale ja tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Maaüksusel kehtib maaüksuse detailplaneering. Detailplaneeringuga moodustati ärimaa krunt ning määrati ehitusõigus ärihoone püstitamiseks. Uue detailplaneeringuga soovitakse suurendada lubatud hoonete arvu ja ka ehitisealust pindala.

Planeeringuala suurus on u 0,3 ha.

Lähteülesanne on kehtiv kolm aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

Andmed planeeritava ala kohta:

-
- Pindala 2972 m²
- maakasutuse sihtotstarve – 100% ärimaa



Maa-ameti geoportaal

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Tartu maakonnaplaneering;
- 3.2. Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018.a 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 Vallavolikogu 17.05.2005 otsusega nr 46 kehtestatud \ maaüksuse detailplaneering;
- 3.6. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

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 ja seotust kontaktvööndiga.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntimist ei planeerita

4.4. Krundi ehitusõigus:

- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 3 hoonet (nii ehitusloa kui ehitusteatise kohustuslikud kokku);

4.4.3. ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed: muu teenindushoone (12339), muu laohoone (12529);

4.4.4. krundi suurim lubatud täisehitus: kuni 40% krundi pindalast (planeeringus määrata konkreetne väärtus ruutmeetrites (m²);

4.4.5. hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): kuni 8 m

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine:

4.5.1. 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 ja rajatiste püstitamine keelatud (22129 tee poolsest krundi piirist vastavalt Transpordiameti tingimustele, tee poolsest krundi piirist min 7m, teistes krundi piiridest min 4m).

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: avalikke teid ei planeerita;

4.6.2. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega (vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad). Parkimine lahendada krundisisiselt;

4.6.3. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded: juurdepääs planeerida Vanapali teelt (järgida MKM 05.08.2015 määrust nr 106 „Tee projekteerimise normid“ sätestatud nõudeid mahasõitude asendile ja vahekaugustele ning tagada teel nõuetekohased nähtavusalad);

4.6.4. määrata lumevallitamise alad.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: lahendada planeerimise käigus. Minimaalselt 10% krundi pindalast haljastusega millest 5% kõrghaljastusega;

4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp): keelatud on läbipaistmatud piirdelahendused;

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

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, sadevete kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus – planeerida liitumispunktideni);

4.9.3. sademevee lahendus planeerida olemasoleva eesvooluni;

4.9.4. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel: lahendada planeeringuga;

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).

4.9.9. graafilises osas lisada skeem tehnovõrkudega liitumispunktideni ning sademevee eesvooluni.

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 uushoonetele arvestades ümbruskonna ehituslaadiga ning sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda.

4.13.1. lubatud korruselisus ja kõrgus: kuni 1 korrus kõrgusega kuni 8 m;

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

4.13.3. katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;

4.13.4. välisviimistluse materjalid: sandwich paneel, PVC, puit, kivi, krohv, klaas, betoon, värvkattega plekk (ka kombineeritult);

4.13.5. kohustuslik ehitusjoon: määrata planeeringuga;

4.13.6. katusetüüp: viilkatus, kaldkatus;

4.13.7. katuseharja kulgemise suund: määrata 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.

4.18. 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 juurdepääsused, 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 detailplaneeringu elluviimise;

4.20.4. Märkida tingimus, et kui planeeringuala realiseerimisega 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 joonis.

* kui joonis jääb loetav on lubatud joonised ühendada.

** kui liitumispunktid (sh sademevee eesvool) asuvad kaugemal kui krundi piiri lähiala tuleb planeeringuala laiendada liitumispunktideni/eesvooluni. Peab olema näidatud graafiliselt.

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. Päästeametiga;

6.2.2. Transpordiamet;

6.2.3. Tehnovõrkude valdajatega (sh maaomanikega, kelle maaüksuseid tehnovõrgud läbivad).

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.

Kehtestamisele esitada planeering 2 eksemplaris paberkandjal ning digitaalselt (graafiline osa lisaks .pdf failina ka .dwg ja/või .dgn failina ning tekstiline osa .doc failina andmekandjal).

Kehtestamisele esitatud planeeringu paberkandjal eksemplariid tuleb vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna.

Koostas:

planeerimisspetsialist