

Räni alevikus asuvate Lõo, Lõovälja ja Sireli maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu

LÄHTESEISUKOHAD

1. Koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Lõo

Pindala: 47703 m²

Sihtstarve: maatulundusmaa 100%

Üldplaneeringu järgne maakasutus: äri- ja tootmismaa

Lõovälja

Pindala: 20003 m²

Sihtstarve: maatulundusmaa 100%

Üldplaneeringu järgne maakasutus: elamumaa

Sireli

Pindala: 11558 m²

Sihtstarve: maatulundusmaa 100%

Üldplaneeringu järgne maakasutus: elamumaa

PLANEERINGUALA piir



Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalust planeeringuala kruntimiseks äri- ja tootmiskaas ja ehitusõiguse ning arhitektuursete tingimuste määramiseks äri- ja tootmishoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks anda lahendus planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks (sh sademevee ärajuhtimine), juurdepääsude rajamiseks (planeeringualasse peab olema kaasatud planeeringuala piires Ränirahnu tee), parkimiskorralduse lahendamiseks, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Lähteülesanne on kehtiv kolm aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Tartu maakonnaplaneering;
- 3.2. Kambja valla endise Ülenurme valla osa üldplaneering;
- 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”;
- 3.5. Ränirahnu tee 17, 19 ja Nurmise tiik maaüksuste detailplaneering (koostamisel);
- 3.6. Ülle maaüksuse detailplaneering (kehtestatud);

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud detailplaneeringud ja muud dokumendid asuvad vallavalitsuse arhiivis.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan (geodeetiline alusplaani tuleb mõõdistada planeeritavate kruntide piiridest. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaani 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 40 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.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: lahendada planeerimise käigus. Lubatud planeerida transpordimaade äralõiked. 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.

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa/tootmismaa, transpordimaa;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: ärimaa/tootmismaal kuni 3 hoonet (nii ehitusloa kui ehitusteatise kohustuslikud kokku);

4.4.3. ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed: büroohooned (12200), kaubandushooned (12310), teenindushooned (12330), tööstushooned (12514, 12515, 12516, 12517, 12518, 12519), hoidlad ja laohooned (12529), erihooned (12740), muu energiatööstuse rajatis (23029 – päikeseelektrijaam);

4.4.4. krundi suurim lubatud täisehitus: kuni 50% krundi pindalast (planeeringus määrata konkreetne väärtus ruutmeetrites (m²);

4.4.5. hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): äri/tootmishoonel kuni 12 m;

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: määrata ära krundi hoonestusala, so. ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid ning rajatise, hoonestusala siduda krundi piiridega. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete ja rajatiste püstitamine keelatud (Ränirahnu tee poolsest krundi piirist min 15 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. Näha ette planeeringuala ulatuses Ränirahnu tee laiendamine (transpordimaa laius min 15m, sõidutee laius min 6m ning kergliiklustee min 2,5 m. Sõidutee ja kergliiklustee vahele näha ette haljasriba ning puude istutus- min 2 m kõrgused puud); Planeeringuala läbiva teemaa laiuseks näha ette 15m (sõidutee katend 6m ning kergliiklus min 2,5 m. Sõidutee ja kergliiklustee vahele näha ette haljasriba ning puude istutus- min 2 m kõrgused puud), planeeringuala siseste teemaade laius min 12 m (sõidutee 6 m, kõnnitee 2 m);

4.6.3. määrata tänavate kaitsevööndid;

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

4.6.5. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded.

Planeeringualale kavandatav tänavavõrk planeerida avalikku kasutusse. Tänavate maa-alade planeerimisel lähtuda projekteerimismuutnormide tasemest hea. (Koostöö Transpordiametiga).

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

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

4.7.3. arvestada üldplaneeringust tuleneva puhverala nõudega (puhverala elamumaa ja äri-tootmismaa vahel. Puhverala peab olema haljastatud nii madal kui kõrghaljastusega. Kõrghaljastuse rajamisel peavad puud olema min 2,5 m kõrgused);

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

4.7.5. 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, sadevete kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- 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).

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs: määrata 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 miljöväärtusega 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.

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- 4.13.1. lubatud korruselisus ja kõrgus: äri/tootmishoonel kuni 3 korrust ja kõrgusega kuni 12 m;
- 4.13.2. katusekalded: äri/tootmishoonel lahendada planeeringuga;
- 4.13.3. katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- 4.13.4. välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, klaas, betoon, värvkattega plekk (ka kombineeritult);
- 4.13.5. kohustuslik ehitusjoon: määratakse planeeringuga;
- 4.13.6. katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga.

4.14. Servituutide ja isikliku kasutusõiguse vajaduse määramine: vajadus määratakse planeeringuga.

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

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

4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja: täpsustada planeeringuga.

4.18. Planeeringu rakendamise võimalused:

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

4.18.2. Planeeringu rakendamise ossa märkida tingimus, et enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsused, tehnovõrgud ja –rajatised.

- 4.18.3. Servituutide planeerimise korral vajalik enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus.
- 4.18.4. Anda planeeringu elluviimise ajakava ja tegevuste loetelu, mis tagavad planeeringu elluviimise.
- 4.18.5. 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: 500/1000;
- 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 (digitaalselt ja paber kandjal).
- 6.2. Detailplaneering kooskõlastatakse:
- 6.2.1. Päästeametiga;
- 6.2.2. Transpordiamet (koostöö);
- 6.2.3. Keskkonnaametiga (vajadusel);
- 6.2.4. Põllumajandus- ja Toiduametiga (vajadusel);
- 6.2.5. OÜ Ülenurme Teed
- 6.2.5. Tehnovõrkude valdajatega.

Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd tehnovõrkude valdajatega ja teiste asjast huvitatud isikutega. Kooskõlastused/koostöö esitada vallavalitsusele digitaalselt või paber kandjal. Paber kandjal 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 paber kandjal. Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks paber kandjal 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 paber kandjal 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“.

Kehtestamisele esitatud planeeringu paber kandjal eksemplariid tuleb vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna.

Koostas:

Riivo Leiten

juhtiv planeerimisspetsialist