

Töö nr: 129/22
Asukoht: Kambja vald, Tõrvandi alevik,
Vidriku maaüksus

Tõrvandi alevikus asuva Vidriku maaüksuse ja lähiala DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(kutsetunnistus 163364)

Huvitatud isik:

OÜ Ülenurme Investeeringud

SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alus	3
2	Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	3
3	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
4	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.	Planeerimise lahendus	4
5.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
5.2	Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
5.4	Kruntide ehitusõigus	8
5.5	Arhitektuurinõuded ehitistele	9
5.6	Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
5.7	Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	10
5.8	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
5.9	Ehitistevahelised kujad	11
5.10	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
5.11	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	14
5.12	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks	16
5.13	Servituutide vajaduse määramine	16
5.14	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
5.15	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	18
5.16	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
5.17	Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	18
6	Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused	20

JOONISED JA KAARDID

Joonis 1-Situatsioonijoonis	21
Joonis 2-Olemasolev olukord M 1:500	22
Joonis 3-Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	23
Joonis 4-Põhijoonis M 1:500	24
Joonis 5-Tehnovõrgud M 1:500	25
Detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised	26

1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on OÜ Ülenurme Investeeringud.

Detailplaneeringu koostamine on algatatud Kambja Vallavolikogu 14.09.2022 otsusega nr 71 „Tõrvandi alevikus asuva Vidriku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Planeeringu eesmärk on kaaluda Vidriku maaüksuse kruntimist ja kruntidele ehitusõiguse määramist üksikelandute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning tänavavõrgustiku ühendamist (sh kõnniteed) piirkonna olemasolevate teedega.

Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, liiklus-ja parkimiskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus (sh sotsiaalma kruntide moodustamine) ja heakord.

Vidriku maaüksusele on juurdepääs tagatud olemasolevalt Tehnika teelt. Planeeringuala hõlmab tervenisti Vidriku maaüksust ja seoses planeeringualale juurdepääsu lahendamise Tehnika tee maaüksust ning jalgteede kaudu ühenduse kavandamiseks Kummeli jalgte maaüksust.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

- Tartu maakonnaplaneering;
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51).
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine;
- Kambja vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord;
- Kõivu 2 maaüksuse detailplaneering;
- Tara, Taraääre ja Aiaääre maaüksuste detailplaneering;
- Tõnno ja Kuuste nimeliste kinnistute detailplaneering.
- helirõhutaseme mõõtmised Miku ja Vidriku maaüksustel (Kajaja Acoustics OÜ töö nr 24032-01, 29.01.2024.a).
- keskkonnamüra hinnang Miku ja Vidriku maaüksustel (Kajaja Acoustics OÜ töö nr 24032-02, 08.02.2024.a).

Käesoleva planeeringu alasse haaratud Kummeli jalgte maaüksuse ja Tehnika tee maaüksiste ulatuses muutuvad pärast käesoleva detailplaneeringu kehtestamist varasemalt kehtestatud planeeringud kehtetuks.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks on toodud Kambja Vallavolikogu 14.09.2022 otsuse nr 71 lisas.

Planeeringuala geodeetilise alusplaani on 2022.a septembris mõõtkavas M 1:500 ja EH 2000 kõrgussüsteemis koostanud OÜ Geodeesia (töö nr GE-3565).

5. Planeerimise lahendus

5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja vallas, Tõrvandi alevikus. Planeeringuala sõidukitega juurdepääsuteeks on Tehnika tee.

Planeeringuala ümbruses on iseloomulik, et endised põllumaad (maatulundusmaad) on vaheldumisi kaasaegsete tiheda asustusega uute elamuarendustega.

Planeeritavast alast põhja suunda jääb välja arendatud „Tara, Taraääre ja Aiaääre maaüksuste detailplaneeringuga“ kavandatud Kummeli, Saialille, Raudrohu jt tänavate elamuarendusala ja lääne suunda „Kõivu 2 maaüksuse detailplaneeringu“ alusel välja arendatud Karikakra tänavate elamuarendus. Elamud on ühe- ja kahekorruselised. Piirkonna elamute valdavad katusekalded on kelp- ja viilkatused.

Planeeringualast ida suunas jäävad „Ülenurme alevik Tõnno ja Kuuste nimeliste kinnistute detailplaneeringu“ alale rajatud Tehnika tee lamekatustega suuremahulised äri- ja tootmishooned.

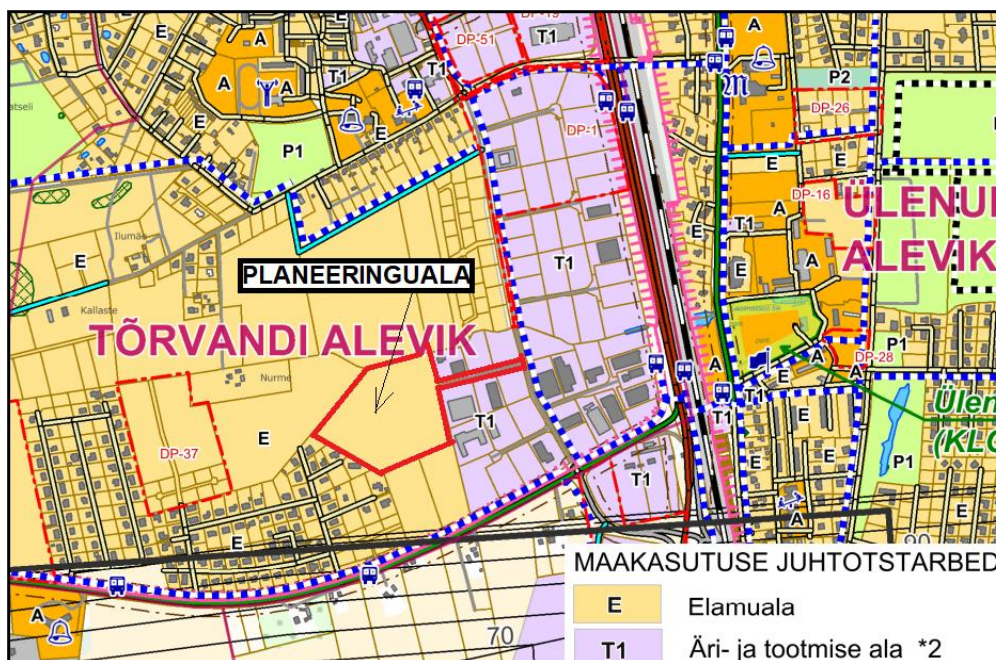
Lähimad bussipeatused asuvad ca 1 km raadiuses planeeringualast- Tõrvandi keskuses, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ääres ja 22132 Ülenurme-Külitse tee lõik 1 ääres.

Lähimad teenindus- ja haridusasutused asuvad Tõrvandi keskuses ja Ülenurme alevikus.

Planeeringuga kavandatud on kooskõlas valla üldplaneeringuga, millest nähtuvalt on planeeringuala tiheastusalal asuv elamumaa.

Väljavõte üldplaneeringust

Skeem 1



Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 3.

5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringualal asuv Vidriku maaüksus on hoonestamata ja kasutusel põllumaana. Maaüksusel puudub kõrghaljastus.

Väljavõte maa-ameti fotolaost (foto 2022)

Foto 1



Planeeringuala on tasane ja sile. Planeeringuala maapinna kõrgused varieeruvad 1,5m ulatuses, olles vahemikus ca 57-58.5 abs/m. Arvestades, et planeeringuala on mõõtmetelt suur, siis loovad maapinna kõrguste vähesed erinevused üldpildina tasase maastiku ilme. Vidriku maaüksusel asub osaliselt maaparandussüsteemi drenaažitorustike süsteem ja planeeringuala põhjaservas Lammassoo peakraav, mis on maaparanduskraavina eesvooluks.

Planeeringuala naabruses asuval Lao tee 6 maaüksusel on teostatud geoloogiline uuring Merkolux OÜ (töö nr 2081/179-07), milles lähtuvalt on piirkonnas eelduslikult pinnaseveetase sügavusel ca 54,25-56,75m. Geoloogilise läbilõike osas:

-kiht 1- mullastik

-kiht 2- peenliiv kõrgusel ca 57.00-57,80m.

-kiht 3a- pehmeplastne saviliivmoreen abs kõrgusel ca 56.75-57.60m;

-kiht 3b- voolavplastne saviliivmoreen abs kõrgusel 54.80-56.45m;

-kiht 3c- kõvaplastne saviliivmoreen, abs kõrgusel 54.00-57.75m

-kiht 3d-kõva saviliivmoreen, abs kõrgusel 53.30-55.45m;

-kiht 4- liivsavikiht, abs kõrgusel 54.85-55.55m;

-kiht 5- peenliiv, abs kõrgusel 55.15-56.20m.

Geoloogilise uuringu kokkuvõtte kohaselt on ehitustingimused raskendatud vähese kandevõimega savipinnase (kihid 3a,3b) esinemise tõttu.

Karikakra põik 3 ja Karikakra põik 1 kinnistule on 11.02.2021.a lepingu alusel seatud tasuta ja tähtajatu teeservituut, mille laius on mõlemal kinnistul 4m. Servituudialal on õigus valitseva kinnisasja (Karikakra põik) omanikel ja õiguslikul alusel kasutajatel ning muudel isikutel ala kasutamiseks avaliku teena.(vt planeeringu põhijoonist).

Planeeringualal asuvad olemasolevad kitsendused on kirjeldatud punktis 5.15. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 2.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga nähakse ette Vidriku maaüksusele elamukruntide, üldkasutatava haljasalade maade ja transpordimaade moodustamine. Planeeringualasse kaasatud Kummeli jalgteel maaüksusel ja Tehnika tee maaüksustel piiride muutmisi ei kavandata ja neil säilib senine (varem planeeritud) otstarve.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Planeeringu eelne			Planeeringu järgne		
Krundi aadress	Krundi sihtotstarve	Krundi pindala	Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi pindala
Vidriku mü	100% maatulundusmaa	58415m ²	Pos 1	Haljasala maa (HP)	2720m ²
			Pos 2	Üksikelumumaa 100% (EP)	1023m ²
			Pos 3	Üksikelumumaa 100% (EP)	1023m ²
			Pos 4	Üksikelumumaa 100% (EP)	1101m ²
			Pos 5	Üksikelumumaa 100% (EP)	1218m ²
			Pos 6	Haljasala maa (HP)	1334m ²
			Pos 7	Üksikelumumaa 100% (EP)	1007m ²
			Pos 8	Üksikelumumaa 100% (EP)	1007m ²
			Pos 9	Üksikelumumaa 100% (EP)	1007m ²
			Pos 10	Üksikelumumaa 100% (EP)	1009m ²
			Pos 11	Üksikelumumaa 100% (EP)	1019m ²
			Pos 12	Üksikelumumaa 100% (EP)	1001m ²
			Pos 13	Üksikelumumaa 100% (EP)	1002m ²
			Pos 14	Üksikelumumaa 100% (EP)	1002m ²
			Pos 15	Üksikelumumaa 100% (EP)	1002m ²
			Pos 16	Üksikelumumaa 100% (EP)	1409m ²
			Pos 17	Üksikelumumaa 100% (EP)	1428m ²
			Pos 18	Üksikelumumaa 100% (EP)	1427m ²
			Pos 19	Tee ja tänava maa (LT)	165m ²
			Pos 20	Üksikelumumaa 100% (EP)	1007m ²
			Pos 21	Üksikelumumaa 100% (EP)	1031m ²
			Pos 22	Üksikelumumaa 100% (EP)	1045m ²
			Pos 23	Üksikelumumaa 100% (EP)	1037m ²
			Pos 24	Üksikelumumaa 100% (EP)	1046m ²
			Pos 25	Üksikelumumaa 100% (EP)	1041m ²
			Pos 26	Üksikelumumaa 100% (EP)	1015m ²
			Pos 27	Üksikelumumaa 100% (EP)	1007m ²
			Pos 28	Üksikelumumaa 100% (EP)	1007m ²
			Pos 29	Üksikelumumaa 100% (EP)	1007m ²
			Pos 30	Üksikelumumaa 100% (EP)	1004m ²
			Pos 31	Üksikelumumaa 100% (EP)	1009m ²
			Pos 32	Üksikelumumaa 100% (EP)	1016m ²
			Pos 33	Üksikelumumaa 100% (EP)	1011m ²
			Pos 34	Üksikelumumaa 100% (EP)	1107m ²

			Pos 35	Üksikelumumaa 100% (EP)	1107m ²
			Pos 36	Üksikelumumaa 100% (EP)	1074m ²
			Pos 37	Üksikelumumaa 100% (EP)	1007m ²
			Pos 38	Üksikelumumaa 100% (EP)	1001m ²
			Pos 39	Üksikelumumaa 100% (EP)	1033m ²
			Pos 40	Üksikelumumaa 100% (EP)	1007m ²
			Pos 41	Üksikelumumaa 100% (EP)	1007m ²
			Pos 42	Üksikelumumaa 100% (EP)	1190m ²
			Pos 43	Üksikelumumaa 100% (EP)	1184m ²
			Pos 44	Haljasala maa (HP)	1807m ²
			Pos 45	Tee ja tänava maa (LT)	8469m ²
			Pos 46	Tee ja tänava maa (LT)	183m ²
			Pos 47	Tee ja tänava maa (LT)	1240m ²

Märkused: krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt sisemin. „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“)

Kõiki kruntide pindalasid on lubatud täpsustada maa mõõdistamise käigus.

5.4 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- planeeritud kruntide kasutamise otstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- hoonete suurim lubatud ehitise alune pind.

Vidriku maaüksusele planeeritud elamukruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Teistele kruntidele on lubatud rajada tehnovõrke ja muid rajatisi.

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud hoonestusalad, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt iga krundi ehitusõigusele. Hoonestusalad on antud suuremana kui ettenähtud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoone(te) paiknemist ja luua huvitavamat arhitektuuri.

Elamukruntidele antakse ehitusõigus-

üksikelamu kruntidele (EP) - ühe üksikelamu (kood 11101) ja ühe abihoone (kood 12744) ehitamiseks.

Lisaks eelnimetatud hoonetele on elamukruntide hoonestusaladele lubatud ehitada üks kuni 20m² suurune ja kuni 5m kõrgune abihoone (nt kasvuhoone, laste mängumaja jms). Hoonete täpne paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

5.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuursed nõuded planeeringuala hoonetele on planeeringuga määratud järgmiselt:

Arhitektuurinõuded hoonetele

Tabel 2

Pos nr	Pos 2-5 Pos 7-18 Pos 20-43	Pos 1,6 Pos 19 Pos 44-47
Lubatud korruselisus	üksikelamutel kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus	-
Katusekalde vahemik	15-30 kraadi (elamute põhimahul) Abihoonetel ja elamute kõrvalmahtudel lubatud ka katusekalded 0-10 kraadi	-
Katuse tüüp	viilkatus, kelpkatus	-
Katusekatte materjal	katusekivi, katuseplekk, rullmaterjalid vms	-
Katusekatte värvid	must, tumehall, pruun	-
Välisviimistluse materjalid	puit, krohv, kivi, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jms) kasutamine ning palk välisviimistlusena.	-
Kohustuslik ehitusjoon	7m kaugusel krundi tänavapoolsest piirist.	-
Piirdeaed	sobivalt hoonete arhitektuuriga ja soovituslikult kombineeritult hekkidega. Tänavapoolsel küljel mitte üle 1,2m, teistel külgedel maksimaalselt 1,5m. Keelatud on mistahes aia lõigus läbipaistmatud piirded (aia läbipaistvus peab olema vähemalt 25%);	-

5.6 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Planeeritud kruntidele on määratud hoonestusalad, mille piiresse on lubatud ehitada hooned. Põhijoonisel näidatud uushoonestusalad on seotud krundi piiridega.

Väljaspoole hoonestusala on keelatud hoonete ja rajatiste ehitamine. Hoonestusalade suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Sõidukite ja jalakäijate juurdepääs planeeringualale on lahendatud Tehnika teelt. Planeeringuala ühendamiseks naaberalade jalgteede võrgustikuga kajastatakse käesolevas detailplaneeringus uuesti varem „Tara, Taraääre ja Aiaääre maaüksuste detailplaneeringuga“ planeeritud lahendus Kummeli jalgtee maaüksuse osas. Antud katastriüksuse otstarve on planeeringu koostamise ajal on 100% transpordimaa ja maaüksus on avalikes huvides vajalik erinevate elumupiirkondade omavaheliseks sidusaks ühenduseks jalgteede võrgustikuna.

Planeering näeb ka ette jalgtee ühenduse rajamist Pos 19, Karikakra põik 3 ja 6 kaudu Karikakra põik tänavale, mis tagab samuti paremad jalgsi liikumise võimalused erinevate elamualade vahel.

Lisaks annab planeering võimaluse rajada sõidu-ja jalgtee ühenduse Miku maaüksusele (Pos 45) kaudu.

Teede elementide täpne lahendus (nt kõvakattega alade paiknemine, haljastuslahendus jms) antakse projekteerimisel.

Parkimine planeeringualal on lahendatud elamukruntide siseselt. Parkimiskohtade täpne paigutus määratakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete sissepääsude (sh garaažide, varikatuste, sissepääsude) täpsed asukohad.

Detailplaneering näeb ette, et igale üksikelamule tuleb tagada 3 parkimiskohta.

Sõltuvalt hoonete sissepääsude täpsest paigutusest on lubatud projekteerimise käigus kruntidele sissepääsude asukohti krundi tänava poolsete külgede ulatuses muuta/nihutada.

Kõik Vidriku maaüksusele planeeritud teed on kavandatud asfaltkattega. Sõidusuunad ja juurdepääsud kruntidele on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Üldkasutatav puhkealad kogupindalaga 5861m² on kavandatud Pos 1, Pos 6 ja Pos 44

kruntidele. Nimetatud maaüksustele on lubatud puhke ja virgestusrajatiste ning avalikuks kasutamiseks ette nähtud mänguatraktsioonide rajamine. Üldkasutatava maa osakaal Vidriku maaüksusest moodustab 10%. Pos 1 ja Pos 44 krundid on kavandatud kujundada parkidena, millesse rajatakse jalgteed, istumispingid, puhke- ja spordirajatise erinevatele vanusegruppidele. Pos 1 krundile on lubatud ka haljastusega küngaste rajamine, mida saab kasutada liumäe- või ronimisnõlvadena.

Planeeringuala kruntidel kõrghaljastus puudub. Planeering näeb ette kõrghaljastatud kaherealise kõrghaljastusega puhvertsooni rajamist Tehnika tee poolsete äri ja toomishoonete poolsesse külge – Pos 6 alale. Seal hulgas on lubatud Pos 6 ala kujundada maastikuarhitektuurselt mitmekülgsemaks- rajada sellele alale näiteks kõrg- ja madal haljastusega künkaid, eraldamaks visuaalselt elamu-ja tootmisalasid. Pos 6 maastiku kujundamisel tuleb silmas pidada elurikkust soodustavaid ja kliimamõjusid (nt tootmisalade kuumasaarte) vähendavaid haljastusvõtteid, st tegemist on edaspidi liigirikka regulaarset hooldus mitte vajava haljasalaga.

Pärast elamute ehitamist on vajalik kruntide korrapärane haljastamine. Planeeringuala krundid tuleb vähemalt 10% ulatuses kruntide pindalast haljastada kõrghaljastusega. Nõutava kõrghaljastuse pindala arvutuse aluseks on täiskasvanud puude võra pindala. Haljastust on lubatud sealhulgas rajada planeeringus märgitud hoonestusaladele.

Lubatud on krundid piirata piirdeaedade ja hekkidega. Krunte ümbritsev piirdeaia kujundus ja aia tüüp määratakse hoone projekteerimise käigus, sobivana hoonete arhitektuurse lahendusega. Soovitav on tänavapoolsed piirdeaiad ehitada puit-, kivi- või metall konstruktsioonidest ning kombineerida need haljastusega. Naaberkruntide vaheliste piiretena võib kasutada ka võrkaeda, soovitatult kombineeritult hekiga.

Värvate avanemisel tänavate suunas tuleb väravad kavandada lükandsüsteemiga või sissepoole avanevana, nii et need ei takistaks tänavamaal sõidukitega ja jalgsi liiklejaid. Planeeringu joonistel kajastatud haljastuse lahendus on illustratiivne ja seda täpsustatakse projekteerimisel.

5.9 Ehitistevahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning planeeritud elamute puhul on ette nähtud

minimaalseks tulepüsisivusklassiks TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad üksteisest normatiivsel kaugusel.

5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude planeerimisel on aluseks võetud võrguettevõtjate väljastatud tehnilised tingimused.

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil.

Vidriku maaüksuse veega varustamiseks on planeeritud Tehnika tee ja Karikakra põik tänavaid ühendav ringveetoru.

Planeeringualale on planeeritud iseoolne reoveekanaliseerimine, mille eesvooludeks on Karikakra põik tänaval asuv kanalisatsiooni torustik ja Karikakra tänav 18 krundil asuv reoveepumpla.

Kavandatavale tänavatele on planeeritud eesvooluni ulatuv iseoolne kanalisatsioonitorustik ja survekanalisatsiooni torustik.

Kuna piirkonna kanaliseerimine toimub reoveepumplate baasil, tuleb planeeringuala eesvooluks olev reoveepumpla täiendava vooluhulga alusel ümberdimensioneerida ning vajaduse korral ette näha pumpla rekonstrueerimine.

Igale elamukrundile luuakse eraldi vee-ja kanalisatsiooni ühendus krundiga piirnevast tänavatorustikust. Täpsemad tingimused torustike projekteerimiseks ja kanalisatsiooniühenduse loomiseks tuleb taotleda AS-ilt Tartu Veevärk enne projekteerima asumist.

SADEMEVEESI

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sademevete täpne ärajuhtimine lahendatakse projekteerimise käigus. Sademevee juhtimine olmekanaliseerimise torustikku ei ole lubatud. Planeeringuala sademevesi juhitakse Lammassoo peakraavi. Lammassoo peakraavi osas on planeeringuga kavandatud sademeveekraavi rekonstrueerimine alates

planeeringuala läänepoolsest nurgast kuni Luhamaa mnt-ni. Kraavi rekonstrueerimiseks koostatakse vastav projekt. Peakraavi hooldusalale tuleb tagada vaba juurdepääs, sh ei ole sellele alale lubatud istutada kõrghaljastust ja piirdeaedade rajamise korral tuleb tagada piirdeaedade kaudu juurdepääs 3m laiuse hooldustehnikaga.

Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

DRENAAŽ

Vastavalt Maa-ameti infosüsteemile ulatub Vidriku maaüksusele katastritunnusega 94901:007:0172 maaparandussüsteemi ehitisi Ülenurme vana (kood 2104440020040002).

Tagada tuleb naaberkinnisasjadel maaparandussüsteemi säilimine, teostades selleks vajalikud ümberehitused. Ümberehituse projekti tegemiseks tuleb taotleda Põllumajandusameti Tartu keskusest projekteerimistingimused. Planeeringualale ei tohi maaparandussüsteemi alale enne maaparanduse rekonstrueerimist ehitisi rajada. Vastavalt maaparandusseaduse § 47 lg 1 ja § 48 lg 1 alusel tuleb muu ehitise ja maaparandussüsteemil paikneva kinnisasja ehitusprojektid ning selle kinnisasja siht- või kasutusotstarbe muutmine kooskõlastada Põllumajandusametiga.

Detailplaneeringu alalt sajuvee ärajuhtimise lahenduse kavandamisel ja sajuvee suunamise vajadusel maaparandussüsteemi eesvoolu tuleb arvestada Maaparandusseaduse §53 „Maaparandussüsteemi lisavee juhtimine“ tingitud nõuetega. Tagada tuleb lähialade olemasolevate drenaažisüsteemide toimimine. Ehitiste projekteerimisel tuleb kavandada drenaažitorustike likvideerimine ja ümber juhtimine planeeringualal.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHAD

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on Vidriku maaüksuse alale planeeritud 3 uut hüdranti.

SOOJAVARUSTUS

Elamukruntidele kavandatud hoonete kütteks on lubatud kasutada kõiki kaasaegseid ja keskkonnasõbralikke alternatiiv kütteallikaid nt soojuspumbad-, maaküte, päikesepaneelid vms. Maakütte torustikke on lubatud paigaldada kogu elamukrundi ulatuses arvestades seejuures nõutava kõrghaljastuse istutamiseks vajaliku maavajadusega. Keelatud on kõik jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kiviisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivõrgu projekteerimisel tuleb lähtuda OÜ Elektrilevi poolt välja antud tehnilistest tingimustest nr. 427484.

Planeeringuala elektriga varustamine on kavandatud AJ10425(Kõivu tn 19) ja Digi AJ (Tehnika tee 3) alajaamade baasil. Alajaamadest kuni planeeritud elamukruntide piirideni on planeeritud maakaablid ning 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid kruntide piirile. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpidest hooneteni nähakse ette maakaablitega ühendused. Hoonete välisvalgustus lahendatakse projekteerimise käigus. Tänavavalgustus lahendatakse eraldi projektiga tänavaprojekteerimisel.

SIDEVARUSTUS

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 37289503 on planeeringuala läbiv sidekanalisatsioonitorustik ja selle sees 48 kiuline optiline kaabel, kavandatud ümber tõsta ja paigutada edaspidi avalikult kasutatavatele transpordimaadele.

Planeeringuala sidevarustuseks on vajalik tuua alates sidekaevust nr 67 Tehnika teelt Vidriku maaüksusele planeeritud tänavatele multitoru. Ringitõstetud sidekanal tuleb asendusrajatisena üle anda Teliale.

Paigaldada vajalikesse kohtadesse sidekaevud KKS2. Sidekaevude vahele paigaldada 4-avaline multitoru. Magistraalina kasutada 48-kiulist singlemode optilist kaablit ning kinnistutel 24 kiuliseid kaableid. Kasutada 1/16 splittereid. Kogu rajatav sidekanal peab olema elektriliselt tuvastatav. Hoonete sisevõrgud ehitada vähemalt CAT6 kaabliga.

GAASIVARUSTUS

Planeeringuala hoonete kütmiseks on lubatud kasutada ka gaasikütet. Selleks on planeeringuala hoonestatavatele kruntidele kavandatud gaasitorustikud.

Olemasolev maaüksust läbiv gaasitorustik tõstetakse ringi, nii et see hakkab paikneva avalikult kasutatavate tänavate maa-aladel.

Tehnovõrkude koondtabel**Tabel 3**

Tehnovõrk	Planeeritud Vidriku maaüksuse elamukruntide ala kaugus ühenduspunktidest
Veevarustus	Veetoru ringistamine ca 100 jm
Kanalisatsioon	ca 50 jm
Side	ca 0 jm

Elekter	ca 0 jm
Gaas	ca 50jm

Kõikide tehnovõrkude ja tänavaelementide lahendused on põhimõttelised ja need täpsustatakse projekteerimisel. Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 6).

5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu elamupiirkonnana koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord, mänguväljak). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

29.01.2024.a on teostatud Kajaja Acoustics OÜ poolt helirõhutaseme mõõtmised Miku ja Vidriku maaüksustel (töö nr 24032-01). Mõõtmistati nii kõrval kinnistul tekitatud müra kui ka ümberkaudsetelt teedelt, sh Lennu tänavalt, kostuvat liiklusmüra jm looduslikku mürafooni.

08.02.2024.a on koostatud Kajaja Acoustics OÜ poolt keskkonnamüra hinnang Miku ja Vidriku maaüksustel (töö nr 24032-02). Töös on jõutud järgmisele järeldusele:

„Planeeringu koostamisel ei ole teatavaks saanud informatsiooni (sh teostatud keskkonnamüra mõõtmiste käigus), et planeeringualade äärsetest äri- ja tootmismaadel oleks põhjustatud nii kõrgeid keskkonnamüra tasemeid, mis ületaksid vastavaid normtasemeid olemasolevatel ümbruskonna elamumaa kinnistutel; analoogselt ka vibratsiooni osa ei ole. Detailplaneeringute koostamise raames on eeldatud, et naaberkindistute äri- ja tootmismaadel toimuv tegevus vastab kehtivatele keskkonnamüra ja vibratsiooni nõuetele.“

Töös on antud soovitus:

„Tehnika ja Lao tee poolsete planeeringuala kruntide puhul tasub hoonestust mitte kavandada kruntide ida poolsesse külge. Uute alade planeerimisel tasub arvestada ka haljastuse mõjuga. Haljastuse positiivne mõju avaldub eelkõige psühholoogiliselt (kui müraallikas ei ole visuaalselt nähtav või tajutav, võib ka mürahäiring väiksemaks

osutada). Kuigi hõredal kõrghaljastusel puudub otsene mõju müra levikule, avaldub haljastuse efekt elukeskkonna parandamisel koos avaliku ruumi kvaliteedi üldise paranemisega, mistõttu ei saa alahinnata ka kitsamate (paarirealiste) haljastusribade positiivset mõju elanike elukvaliteedi parandamisel.“

Detailplaneeringus on koostatud uuringuid arvestatud ning planeeringuala ida poolsele alale on planeeritud täiendavalt kõrg- ja madalhaljastusega puhveralad.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Prügi kogumise lahendus määratakse ehitusprojektidega ning konteinerite või prügi kogumise varjualuste asukoht peab olema näidatud ehitusprojektide asendiplaanidel.

5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

Planeeritaval maa-alal puuduvad kaitsealused üksikobjektid ja maa-alal ei ole kaitsereežiimi.

5.13 Servituutide vajaduse määramine

Planeeritaval maa-alal säilivad olemasolevad kitsendused ja servituudid. Kõikidele ehitatavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused või servituudid võrguvaldajate kasuks. Isikliku kasutusõiguse ala või servituudi ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

Kanalisatsiooni ära juhtimiseks Vidriku maaüksuselt on kavandatud isevoolne kanalisatsioonitorustik ja veetorustik Karikakra põik 3 krundile, millele on juba seatud selleks servituut.

Planeeringuala ühendamiseks planeeringu alast põhja suunas asuva Kummeli elamuarendusalaga on kavandatud jalgte ühendus Pos 46 krundile (Kummeli jalgte, 100% transpordimaa, kat tunnus 28301:001:0285). Selleks seatakse avalikku kasutust võimaldav isiklik kasutusõigus Kambja valla kasuks või võõrandatakse Kummeli jalgte kinnistuna Kambja Vallale.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Sideehitise kaitsevööndid

*Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Gaasitorustike kaitsevöönd

*Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:

-A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;

*Gaasitorustiku juurde kuuluva gaasipaigaldise (gaasijaotus-, gaasimõõte- ja gaasireguleerjaam) kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest on A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meeter.

Planeeringu koostamise ajal asuvad planeeringualal olemasolevad kitsendused. Vastavad kitsendused kustutakse kitsendust põhjustava objekti likvideerimisel või ümber paigutamisel uude asukohta. Objekti likvideerimiseni tuleb arvestada kitsenduste talumise kohustusega.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele planeeritud tehnovõrkude servituudialasid/ kaitsevööndite ulatusi kantud v.a. Pos 11,10,19,20,22 kruntide osas, mis on tulevased elamukrundid.

5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on

planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- oluline on hea nähtavus (krundi valgustus);
- krundile sissepääsude piiramine;
- terrooriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaedadega).

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
- hoida maa-ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused tehnovõrkude talumisest tingitud kitsendused. Olemasolevad kitsendused ning nende ulatus on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel.

5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide moodustamiseks, ehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringut võib realiseerida etapiviisiliselt. Arendusetappide alasid vt detailplaneeringu põhijoonisel.

Enne hoonete projekteerima asumist tuleb teostada ehitusgeoloogilisi tingimusi täpsustavad geoloogilised uuringud.

Enne hoonete ehitamist vastavale arendusetapi alale tuleb:

- 1) rajada kaherealine kõrg- ja madal haljastusega puhverala Pos 6 krundile;
- 2) rekonstrueerida ja/või ümber ehitada ehitusele ette jäävad maaparandussüsteemid ja tehnovõrgud;

- 3) välja ehitada vastava etapi ulatuses planeeringujärgsed juurdepäästeed, tehnovõrgud ja –rajatised;

Servituutide kavandamisel tuleb kanda servituudid kinnistusraamatusse enne ehituslubade väljastamist.

Hoonetele kasutusloa väljastamise eeltingimused on :

- 1) Täielikult välja ehitatud arendatava etapi alal tänavad (asfaltkattega, tänavavalgustusega, kergliiklusteedega, haljastusega);
- 2) Hooneteni peab olema rajatud ja valminud hoonet teenindavad tehnovõrgud;
- 3) Rajatud peab olema vastaval etapi alal asuvad mänguväljak Pos 1 ja Pos 44 kruntidele ja Pos 1, Pos 19, Pos 44 ja Pos 6 krundid üle antud avalikku kasutusse vallale;
- 4) Pos 45, Pos 47 transpordimaa kruntidele on seatud avalik kasutusõigus.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Planeeringuga Vidriku maaüksusele ette nähtud tehnovõrkude ja planeeritud tänavate välja ehitamine toimub huvitatud isiku kulul ning selle kohta sõlmitakse kohaliku omavalitsusega vastav leping.

Planeeringu rakendamise eeltingimuseks on täiendava veeressursi tekkimine piirkonda. Planeeringu veevarustuse projekteerimise asumisel taotletakse AS-ilt Tartu Veevärk selleks täpsustavad tehnilised tingimused.

Pos 21-25 elamukruntidele ulatub Lammassoo peakraavi kaitsevöönd. Kaitsevööndi alal tuleb tagada vaba juurdepääs kraavi hooldamiseks. See tähendab, et sellele alale ei ole lubatud istutada kõrghaljastust ja rajada hekke. Pos 21-25 piirdeaedade rajamise korral tuleb tagada kaitsevööndi alal väravate vms kaudu juurdepääs 3m laiuse hooldustehnikaga. Juurdepääs hooldustehnikaga toimub Pos 1 haljasala kaudu.

Kummeli jalgteel maaüksusele jalgteel rajamiseks vajaliku maaüksuse omandamine või avalikuks kasutamiseks isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppimine ei ole seotud käesoleva detailplaneeringu rakendamise tingimustega ning ei ole Vidriku maaüksuse omanike kohustus.

6 . Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused:

Isiku või asutuse nimetus	Kuupäev	Koostöö või kooskõlastaja nimi	Seisukoht kaustas	Märkused
Telia Eesti AS	30.12.2022	K.Ütt-Ütti	Lisade kaustas	-
AS Tartu Veevärk	14.09.2023	P.Pindma	Lisade kaustas	-
OÜ Elektrilevi	09.01.2023	M.Kasenuurm	Lisade kaustas	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.”
AS Varmata	10.01.2023	A.Kippasto		
Lõuna Päästkeskus		-	Lisade kaustas	-
Põllumajandus-ja Toiduamet		-	Lisade kaustas	-