
OÜ Trullus

Reg. nr 14224192

Allika tee 9, Lombi küla, Tartu vald 60516

Tel. +372 5348 4495

triin@trullus.ee

Töö nr DP-26-1

Oomiste külas asuva Metsa maaüksuse DETAILPLANEERING

Objekti asukoht: **Kambja vald, Oomiste küla**

Planeeringu koostamise korraldaja: **Kambja Vallavalitsus**

Detailplaneeringust huvitatud isik: **Hannes Lepp**

Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu (EPMÜ maastikuarhitektuuri
diplom nr BD 00 2562)**

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	3
2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta	3
3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	4
4. Planeerimisettepanek	4
4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	9
4.4. Krundi ehitusõigus.....	9
4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	9
4.6. Juurdepääs, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
4.8. Ehitistevahelised kujad	11
4.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
4.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....	11
4.9.2. Reoveekanaliseerimine sh sademevesi	11
4.9.4. Elektrivarustus	12
4.9.5. Sidevarustus.....	12
4.9.6. Soojusvarustus.....	12
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	12
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	13
4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	13
4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele	13
4.14. Servituutide vajaduse määramine	14
4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	14
4.16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded	14
4.17. Uuringute koostamise vajadus.	14
4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	14
4.19. Planeeringu rakendamise võimalused.....	14
4.19.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	14
4.19.2. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	15
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	16

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Oomiste külas asuva Metsa (kü tunnus 28301:001:2009) maaüksuse algatati Kambja vallavolikogu otsusega 18.06.2025 nr 46: Oomiste külas asuva Metsa maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Metsa maaüksusele määrata ehitusõigus väikeelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele ja heakorrale ja tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringuala suurus on ca 5,2 ha. Andmed planeeritava ala kinnistute kohta:

- Metsa (kü tunnus 28301:001:2009)
- Pindala 45066 m²
- maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa
- Üldplaneeringu järgne maakasutus: elumumaa ja maatulundusmaa

- Metsatee (kü tunnus 28301:001:2433)
- Pindala 5667 m²
- maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa

- Pangodi-Ennu tee (kü tunnus 28201:008:0208)
- Pindala 30326 m²
- maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa

Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu, mis kehtib endise Kambja valla territooriumil, kohaselt asub planeeringuala suures osas säilitataval metsamaal ning osaliselt maa-alal, millele juhtotstarvet ei ole määratud ehk säilib olemasolev maakasutus.

Maatulundusmaale on lubatud projekteerimistingimustega ehitada üks ühepereelamu kuni kolme abihoonega tingimisel, et kavandatavate hoonekomplekside vahekauguseks jääks vähemalt 100 meetrit ja säiliks väljakujunenud asustusstruktuur. Juhul kui planeeritav hoonestus paikneb säilitataval metsamaal ja lähima olemasoleva hoonetekompleksini on vähem kui 250 m, tuleb hoonestusele parima asukoha ning ehitustingimuste leidmiseks koostada detailplaneering. Planeeringulahenduse sobivuse põhjendus on esitatud ptk 4.2.1. Kavandatud tegevus on kooskõlas territooriumil kehtiva üldplaneeringuga.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihaldusministri 27.02.2019.a käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”;
- Kambja valla üldplaneering (end Kambja vald) (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Kambja Vallavolikogu 16.11.2022 määrus nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
- Kambja valla energia- ja kliimakava;
- Kambja valla jäätmehoolduseeskiri.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud:

- Geopartner OÜ poolt 2025. aasta mais koostatud geodeetiline digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr GEO 25-5131.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Kambja vallas Oomiste külas ning hõlmab Metsa ja Metsatee maaüksusi. Planeeringuala maaüksuste sihtotstarve on maatulundusmaa ning ala on hoonestamata. Planeeringuala põhjaosas Metsatee kinnistul paikneb peamiselt looduslik rohumaa ning planeeringuala keskosas on raiesmik. 2024. aastal on planeeringuala perimeetrisse planeeritava Metsa kinnistu põhja- ja edelaosas istutatud männi ja kuuseistikuid (100tk ja 100tk). Planeeringuala lääneservas kasvavad kõrged puud (kuused ja kased), mis moodustavad naaberkinnistute suunas puhverhaljastuse. Planeeringuala lõunaosas kasvavad kased.

Planeeringuala maapind on reljeefne langusega lääne ja lõuna suunas. Planeeringuala põhja-, lääne- ja lõunaosas paikneb kraav. Planeeringuala keskosa lõunapoolsesse alasse on hiljuti rajatud tiik.



Vaade planeeringuala lääneosas kasvavatele puudele.



Vaade olemasoleva elektrikilbi juurest ida suunas.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi jääb planeeringuala suhteliselt kaitstud (madal reostusohhtlikkus) alale, kus moreeni kiht on 20-50 m ja savi kiht on 5-10 m, seega lokaalse omapuhasti süsteemi rajamine on lubatud.

Juurdepääs hoonestatavale Metsa kinnistule on võimalik planeeringuala põhjapiiril paiknevalt kohalikult Pangodi-Ennu kruusakattega teelt läbi Metsatee kinnistu. Pangodi-Ennu tee teekaitsevöönd 20 meetrit ulatub planeeringualale. Planeeringuala põhjaosas (Metsa kinnistu põhjaservas) paikneb olemasolev elektri liitumiskilp, millele on seatud isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks. Lisaks ulatub kitsendustest osaliselt planeeringualale (Metsatee kinnistule) naaberkinnistu Põlluääre lääneservas kulgeva elektri maakaabli servituudiala. Muud kitsendused planeeringualal puuduvad.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala piirneb idast maatulundusmaa sihtotstarbega Olli kinnistuga (kat nr 28201:008:0521, suurus 11,9 ha), millel paikneb peamiselt ulatuslik põllumaa ja planeeringualaga külgneval alal mets.

Lõunapoolt piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega Waddi maaüksusega (kat nr 28201:008:0052, suurus 43423 m²), mille läänepoolses osas Rundsu-Kääni tee ääres paikneb elamukompleks avara õueala ja tiigiga ning idapoolses osas rohumaa ja metsaala.

Läänepoolt piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega Põllunurga (kat nr 28301:001:2162, suurus 15227 m²), Vahepõllu (kat nr 28301:001:2164, suurus 15148 m²) ja Põlluääre (kat nr 28301:001:2434, suurus 15944 m²) kinnistutega, millel on valdavalt looduslik rohumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega Metsküla kinnistuga (kat nr 28301:001:2161, suurus 13013 m²), millel paikneb olemasolev elamukompleks ulatusliku õuealaga ja planeeringuala poolisel piiril veidi metsa.

Planeeringuala põhjaservas kulgeb kohalik tee Pangodi-Ennu (kat nr 28201:008:0208, suurus 30326 m²), mis viib riigiteele nr 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee. Lähim bussipeatus asub planeeritavast juurdepääsuteest ca 550 m kaugusel (Savipera). Bussipeatusesse liiguvad jalakäijad mööda Rundsu-Kääni tee serva.

Planeeringualast põhjasuunas üle Pangodi-Ennu tee paikneb maatulundusmaa sihtotstarbega Jana kinnistu (kat nr 28201:008:0053, suurus 28732 m²), millel on olemasolev elamukompleks ulatusliku õueala ja tiigiga ümbritsetuna metsaga.

Lähim kauplus asub Elva linnas, planeeringualast ca 7,5 km kaugusel. Lähim kool asub Pangodi külas (Unipiha algkool), planeeringualast ca 5 km kaugusel. Lähimaks kiireima ja mugavaima ühistranspordiühendusega (mitu korda päevas otseühendus) tõmbekeskus on ca 7 km kaugusel olev Elva linn, kus asub lasteaed, kool, perearst, apteek, raamatukogu,

kauplused, kohvikud, rongijaam, bussijaam, bensiinijaamad ja mitmed muud asutused ja teenused.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Maatulundusmaadel paiknevad elamualad kontaktvööndis paigutuvad maastikuisse hajaasustusele omaselt hajusalt (vähim õuealade kaugus 188 meetrit). Piirkonna hoonestuses domineerivad viilkatusega 1,5-korruselised hooned.

4.2.1. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.

Planeeringu ruumilise arengu eesmärk on tagada, et Metsa kinnistule kavandatav väikeelamu ja abihoonetega hoonestus sobituks Oomiste küla hajaasustusele omasesse maastikulisel keskkonda, arvestaks planeeringuala looduslike tingimusi ning säilitaks piirkonna väljakujunenud asustusstruktuuri. Planeeringu eesmärk on määrata Metsa maaüksusele ehitusõigus väikeelamu ja abihoonete rajamiseks ning luua selleks ruumiliselt põhjendatud lahendus.

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsist tulenevad järgmised järeldused ja kaalutlused.

Planeeringuala paikneb hajaasustusega piirkonnas, kus elamukompleksid on maastikus hajusalt paiknevad ning nende vahel on säilinud ulatuslikud põllu-, rohumaa- ja metsaalad. Planeeringuala lähiümbruses juba esinev elamukasutus näitab, et ühe uue elamukoha kavandamine ei muuda piirkonna asustuslaadi ega too kaasa uut tiheasustuse mustrit, vaid jätkab väljakujunenud hajusat asustusstruktuuri.

Kontaktvööndi hoonestuslaadist nähtub, et piirkonda sobib väikesemahuline ja maastikku arvestav elamuarendus. Planeeringulahenduse puhul on seetõttu põhjendatud kavandada üks üksikelamu koos seda teenindavate abihoonetega, vältides nii mahu kui ka paiknemise poolest lahendusi, mis tooksid piirkonda uue ruumilise skaala või oleksid vastuolus hajaasustusele omase hoonestusmustriga.

Planeeringuala looduslikud tingimused seavad hoonestuse paiknemisele selged ruumilised eeldused. Ala reljeef, kõrghaljastus, kraavide olemasolu ning tiigi paiknemine tähendavad, et hoonestus ei ole kogu planeeringuala ulatuses võrdselt sobiv. Seetõttu on põhjendatud koondada hoonestus planeeringuala paremini kasutatavasse ossa ning vältida ehitustegevust aladel, kus see tooks kaasa ulatuslikumaid maapinna ümberkujundusi või olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise vajaduse.

Planeeringuala lääneosas paiknev kõrghaljastus omab olulist ruumilist rolli, moodustades naaberkinnistute suunas visuaalse puhvertsooni ja säilitades hajaasustusele omast maastikulist

liigendatust. Sellest tulenevalt on põhjendatud lahendus, milles hoonestus ja õueala koondatakse piiratud ulatusse ning olemasolev haljastus säilitatakse võimalikult suures mahus. Nii on võimalik tagada, et uus hoonestus sobitub maastikku ega avalda naaberkinnistutele liigset visuaalset mõju.

Planeeringuala mõjuala analüüsist nähtub, et igapäevased teenused ei paikne vahetus läheduses ning ala kasutus on seotud eelkõige individuaalse liikumisega. Sellest tulenevalt peab planeeringulahendus tagama kohapealse parkimise ja aastaringse juurdepääsu, kuid samal ajal on oluline, et juurdepääs ja õueala lahendataks maastikku arvestavalt ega laiendataks põhjendamatult kõvakattega pindu. Seetõttu on planeeringulahenduses sõidukiga liikeldav ala ja parkimine kavandatud koondatult ning minimaalses vajalikus ulatuses. Juurdepääs planeeringualale on põhjendatud lahendada Pangodi–Ennu teelt ühe mahasõiduna läbi Metsatee maaüksuse. Sama juurdepääsukoridori kaudu on planeeritud tagada servituudi alusel juurdepääs ka naaberkinnistule Põlluääre. Selline lahendus koondab juurdepääsud ühte kohta ning väldib vajadust rajada Pangodi–Ennu teele täiendav mahasõit. Sellest tulenevalt on kavandatud juurdepääsulahendus nii planeeringuala kui ka selle mõjuala ruumilist toimimist arvestades põhjendatud.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on piirkonnas oluline säilitada väljakujunenud asustusstruktuur ning vältida hajaasustusele sobimatut hoonestuslaadi. Planeeringulahendus on nende põhimõtetega kooskõlas, kuna kavandatakse üks elamukoht olemasolevate hajusalt paiknevate elamukomplekside vahele, säilitades piirkonna maastikulise iseloomu ning vältides asustuse liigset tihendamist.

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt ulatub planeeringuala osaliselt rohevõrgustiku piirkondliku tasandi ribastruktuuri K23 alale. Teemaplaneeringu kohaselt on rohevõrgustiku koridoride ülesanne tagada tugialade vaheline sidusus, liikide liikumisvõimalused ning ökoloogilise tasakaalu säilimine. Rohevõrgustiku toimimise tingimusena tuleb säilitada senine asustuse ja maakasutuse struktuur, vältida kompaktse hoonestusega alade kavandamist rohevõrgustiku elementidele ning säilitada võrgustiku elementide suurus ja maakatte tüüp. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse üks väikeelamu kuni kolme abihoonega ning hoonestus, juurdepääs ja parkimisala on koondatud minimaalses vajalikus ulatuses. Hoonestusalast väljapoole jääv ala säilitatakse metsamaana. Sellest tulenevalt ei katkesta planeeringulahendus piirkondliku tasandi ribastruktuuri toimimist ega too kaasa rohevõrgustiku sidususe olulist vähenemist.

Eeltoodust tulenevalt on planeeringulahendus ruumiliselt põhjendatud. Kavandatud väikeelamu ja abihoonetega hoonestus sobitub piirkonna olemasolevasse hajaasustuslikku struktuuri, arvestab planeeringuala looduslikke tingimusi, säilitab olulise kõrghaljastuse ning võimaldab lahendada juurdepääsu ja tehnilise varustatuse viisil, mis ei muuda piirkonna

väljakujunenud maastikulist iseloomu. Hoonestusalast väljapoole jääv ala on ette nähtud säilitada metsamaana ning seda majandatakse vastavalt Metsaseadusele.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud muuta planeeritavate kinnistute piire.

4.4. Krundi ehitusõigus

Planeeritava Metsa maaüksuse sihtotstarbeks on planeeritud maatulundusmaa (M), mille koosseisus on järgmised kõlvikud: metsamaa, õuema. Õuema kõlvik on kavandatud maksimaalselt planeeritud hoonestusala ulatuses. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 1 eluhoone ja 3 abihoonet. Põhihoone suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit maapinnast ja korruselisis 2 korrust (teine korrus katusekorrusena) ning abihoonete suurim lubatud kõrgus on 6 meetrit maapinnast. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind krundil Pos 1 on 500 m².

Metsatee kinnistule (Pos 2) ei ole ehitusõigust planeeritud.

Ehitusõiguse tabel on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoonestusala ja eluhoone võimalik asukoht Metsa maaüksusel. Hoonete täpne asukoht hoonestusalas täpsustatakse projekteerimise käigus. Väljapoole hoonestusala hooneid püstitada ei ole lubatud. Hoonestusala suurus jääb lähteseisukohtades lubatud maksimaalse 4000 m² piiresse.

Hoonestusala on määratud Metsa maaüksuse keskossa minimaalselt 43,5 m kaugusele krundi läänepiirist, 79,9 m kaugusele krundi põhjapoolsest piirist, 4 m kaugusele krundi idapiirist ja 177,8 m kaugusele krundi lõunapiirist. Hoonestusala paiknemine krundi selles osas võimaldab siduda hoonestuse planeeritud juurdepääsuga ning koondada ehitustegevuse alale, mis on reljeefi ja olemasoleva maakasutuse seisukohalt paremini kasutatav.

Hoonestusala määramisel on arvestatud planeeringuala looduslike tingimusi, sealhulgas reljeefi, planeeringuala lõunaosas paiknevat tiiki ning olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise vajadust. Samuti on hoonestusala määramisel arvestatud planeeritud puurkaevu hooldusala ning septiku ja imbväljaku kujadega, et tagada hoonestuse ja tehniliste rajatiste omavahelised vajalikud vahekaugused. Hoonestusala on kavandatud minimaalses vajalikus ulatuses, et säilitada võimalikult suures mahus olemasolev maastikustruktuur ja kõrghaljastus.

Hoonestusalast väljapoole jääv ala on ette nähtud säilitada metsamaana ning seda majandatakse vastavalt Metsaseadusele. Selline lahendus võimaldab koondada õueala ja ehitustegevusega seotud kasutuse piiratud alale ning säilitada ülejäänud maa-ala looduslähedase kasutusega. Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega (vt põhijoonis).

4.6. Juurdepääs, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale hoonestusele on ette nähtud kohalikult Pangodi–Ennu teelt ühe mahasõiduna läbi Metsatee maaüksuse. Selleks on ette nähtud seada juurdepääsu servituut Metsatee kinnistule Metsa kinnistu kasuks. Planeeritud juurdepääsutee laius on vähemalt 3,5 meetrit. Mahasõit Pangodi–Ennu teelt on ette nähtud lahendada vastavalt Transpordiameti 1. tüüpi mahasõidu nõuetele. Sama juurdepääsukoridori kaudu on ette nähtud tagada servituudi alusel juurdepääs ka naaberkinnistule Põlluääre. Selline lahendus võimaldab kasutada üht juurdepääsu nii planeeringuala kui ka naaberkinnistu teenindamiseks ning väldib täiendava mahasõidu rajamise vajadust Pangodi–Ennu teele. Planeeringu põhijoonisel on näidatud planeeritud juurdepääs krundile, planeeritud juurdepääsuservituut ning sõidutee ja parkimisala võimalik asukoht. Juurdepääsutee ja mahasõidu täpne tehniline lahendus täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Eraldi transpordimaa krunti ei moodustata.

Parkimine on ette nähtud krundisisese arvestusega kolm parkimiskohta krundil, mille võimalik paiknemine on tähistatud põhijoonisel (joonis 4). Parkimiskohtade paiknemine täpsustub edasisel projekteerimisel. Parkimis- ja manööverdusala tuleb lahendada selliselt, et krundil oleks tagatud sõidukite ümberpööramise võimalus. Ümberpööramise ruum on põhijoonisel näidatud illustratiivselt parkimiskohtade juures.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus on ette nähtud maksimaalselt säilitada. Kõrghaljastust tuleb säilitada vähemalt 50% ulatuses. Raadamine on lubatud üksnes juurdepääsutee rajamise ulatuses ning planeeritud hoonestusala piires. Hoonestusalast väljapoole jääv ala on ette nähtud säilitada metsamaana ning seda majandatakse vastavalt Metsaseadusele. Elamu ja abihoonete alla jääva maa-ala kohta tuleb esitada Keskkonnaametile raadamisteatis. Õuealast väljapoole jääv ala tuleb Metsaseaduse alusel uuendada.

Planeeringulahendusega on hoonestus, juurdepääsutee ja parkimisala kavandatud minimaalses vajalikus ulatuses, et säilitada võimalikult suures mahus olemasolev maastikustruktuur ja kõrghaljastus. Täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Vähemalt 10% alast peab olema kaetud kõrghaljastusega.

Piirded võivad olla kuni 1,5 m kõrgused. Lubatud on rajada ainult läbipaistvad piirded, mille puhul aia pinnast peab olema vähemalt 25% ulatuses läbipaistev. Piirete rajamine on lubatud ainult planeeritud hoonestusala ulatuses.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jäävad krundi omaniku või valdaja kohustuseks. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee juhtimine hoonetest eemale ning sademevee immutamine või kogumine oma krundil, vältides sademevee juhtimist naaberkinnistutele. Täpne haljastuse, heakorrastuse ja vertikaalplaneerimise lahendus määratakse projekteerimise käigus.

4.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud lahendatakse vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Planeeritud hoonestusala paiknemine võimaldab tagada planeeritud hoonete ning naaberkinnistute võimaliku hoonestuse vahel vähemalt 8 m laiuse kuja.

Planeeritavate hoonete tuleohutusklass määratakse projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

4.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mis täpsustuvad edasise projekteerimise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

4.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeritava ala veega varustamine on kavandatud krundi Pos 1 keskosasse kavandatud puurkaevu baasil. Tegemist on alla 10 m³ ööpäevase tarbimisega (kahe majapidamise tarbevesi, mis on ca 1,3 m³/d) veehaardega, millele kehtib vastavalt Veeseaduse § 154 hooldusala ulatusega 10 meetrit. Planeeritud kaevust on ette nähtud veetorustik hooneni.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus I-kasutusviisiga hoonest 200/400 meetrit. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“ hajaasustusega piirkonna (naaberkinnistute hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit) üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta. Antud juhul on tegemist hajaasustusega, kus hoonete vaheline kaugus ületab 40 meetrit. Lähim ametlik kasutuskõlblik veevõtukoht (10 l/s) asub Kodijärve hooldekodu maaüksusel, 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee ääres, planeeringuala hoonestusest ca 4,4 kilomeetri kaugusel.

4.9.2. Reoveekanaliseerimine sh sademevesi

Planeeritava krundi reovee ärajuhtimine lahendatakse krundil lokaalselt. Planeeritava omapuhasti ja imbväljaku orienteeruv asukoht on ära toodud planeeringu põhijoonisel. Asukoha planeerimisel on arvestatud maastiku kalletega ja jälgitud, et immutusala paikneks madalamal kui kaev ja eluhoone. Omapuhasti ja imbväljaku täpsem asukoht määratakse puhasti projekteerimise käigus, jälgides, et heitvee immutamisel arvestatakse

Keskkonnaministri 31.07.2019 määrusega nr 31 seatud nõudeid (vähim kaugus veehaarde sanitaarkaitsealast 50 m, immutussügavuse ja põhjavee kõrgema taseme vahe 1,2 m jne). Omapuhasti projekteerimisel tuleb järgida Eesti Vabariigis kehtivat seadusandlust ja keskkonnohutust.

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud immutada või koguda ja kasutada oma krundil. Naaberkinnistutele sademevee juhtimine on keelatud.

4.9.4. Elektrivarustus

Planeeritavate hoonete elektrivarustus on ette nähtud Metsa kinnistul paiknevast olemasolevast elektrikilbist. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

4.9.5. Sidevarustus

Planeeritava elamu telekommunikatsiooniühendusega varustamine on ette nähtud lahendada raadiolahendusena (õhu kaudu).

4.9.6. Soojusvarustus

Planeeritava elamu soojusvarustus on ette nähtud maaküttega. Planeeringu põhijoonisel on näidatud maaküttetorustiku võimalik asukoht. Lubatud on ka päikesekollektoritega (ainult visuaalselt märkamatud lahendused nagu nt päikeseenergiat salvestavad katusekivid) küte. Keelatud on küttematerjalina kasutada kivisütt, raskeõlisid jm rohkelt saastet tekitavaid küttevõimalusi.

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

Planeeritud krundile Pos 1 tuleb kavandada Kambja valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele vastavad kogumismahutid. Jäätmed tuleb tekkekohal koguda liigiti ning korraldatud jäätmeveoga hõlmatud jäätmed tuleb üle anda teenust osutavale jäätmevedajale.

Vastavalt Veeseaduse § 148 lg 2 ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse käesoleva seaduse § 154 kohane 10-meetrine hooldusala. Hooldusalal keelatud tegevused on loetletud Veeseaduse § 154 lg 5. Planeeritud puurkaevu hooldusala on märgitud joonisel 4.

Vastavalt Veeseaduse § 127 lõikele 1 ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ega hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit

sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Sellest tulenevalt on planeeringu põhijoonisele (joonis 4) kantud 50 meetri raadiuses planeeritud puurkaevu hooldusalast imbväljaku rajamise keeluala, mis ulatub vähesel määral ka Metsküla kinnistule.

Planeeringualal immutatav sademe- ja heitvesi peavad vastama õigusaktides sätestatud nõuetele.

Planeeringuga ei kavandata ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia riskianalüüs või keskkonnamõju hindamine.

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

Vajadus puudub.

4.12. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisviimistluses on lubatud kasutada puitu, kivi, krohvi ja klaasi, eelistatult omavahel kombineerituna. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Metall ja betoon ei ole lubatud hoonete põhilise välisviimistlusmaterjalina.

Katusekattematerjalina on lubatud kasutada puitu, sealhulgas pilbas-, laast-, sindel- ja kimmkatust, samuti mati viimistlusega valtsplekki ning katusekivi, sealhulgas päikeseenergiat salvestavat katusekivi.

Lubatud katusetüübid on viilkatus ja kelpkatus. Katusekalle peab olema vahemikus 30–45°.

Põhihoone suurim lubatud kõrgus on 8,5 m ja abihoonetel kuni 6 m. Põhihoone lubatud korruselisis on kuni kaks korrust, kusjuures teine korrus on lubatud katusekorrusena. Abihoonete lubatud korruselisis on üks korrus.

Kohustuslikku ehitusjoont ega katuseharja suunda ei määrata. Hoonete paiknemine hoonestusalas ja suund on vaba.

4.14. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks järgmiselt:

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
Planeeritav Metsatee mü	Metsa mü ja Põlluääre mü	Juurdepääsu servituut

Servituutide paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.15. Vajadusel riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

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

Puuduvad.

4.17. Uuringute koostamise vajadus.

Vajadus puudub.

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

4.19. Planeeringu rakendamise võimalused

4.19.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneb hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Metsa maatüksuse osaline kasutuselevõtt ühe väikeelamu ja kuni kolme abihoone rajamiseks. Planeeringu elluviimisega kaasnev ruumiline muutus on väikesemahuline ega too kaasa piirkonna asustusstruktuuri olulist muutust.

Mõju looduskeskkonnale seisneb eelkõige hoonestusala, juurdepääsutee ja õueala rajamises. Mõju leevendab asjaolu, et hoonestus on kavandatud piiratud ulatuses ning hoonestusalast väljapoole jääv ala säilib metsamaana. Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise nõue vähendab mõju maastikupildile ja naaberkinnistute vahelisele visuaalsele avatusele.

Mõju pinnase- ja veerežiimile ei ole eeldatavalt oluline, kui ehitamisel ja edasisel kasutamisel järgitakse planeeringus määratud tingimusi. Sademevee juhtimine tuleb lahendada oma krundi piires ning vältida tuleb negatiivse mõju avaldumist naaberkinnistutele. Planeeringulahenduses on arvestatud ka puurkaevu, reoveekäitluse ja immutamise nõuetest tulenevate kujadega, mistõttu ei ole ette näha olulist negatiivset mõju põhjaveele.

Liiklusmõju on väike, kuna planeeringuga kavandatakse üks elamukoht. Juurdepääs on lahendatud olemasoleva teevõrgu kaudu ning täiendavat olulist koormust piirkonna liikluskorraldusele ei kaasne.

Planeeringu elluviimine ei põhjusta eeldatavalt olulist negatiivset mõju naaberkinnistute kasutamisele, kuna hoonestus on kavandatud hajusa asustusega piirkonda ning planeeringulahenduses on arvestatud olemasoleva maastikustruktuuri ja haljastuse säilitamisega.

Sotsiaalne ja majanduslik mõju on tagasihoidlik ja pigem neutraalne. Planeering võimaldab maaüksuse kasutamist elamufunktsiooniga viisil, mis on kooskõlas piirkonna asustuslaadi ja maastikulise iseloomuga.

Kokkuvõttes võib järeldada, et detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju keskkonnale, naaberkinnistutele ega piirkonna ruumilisele arengule, kui planeeringulahendus viiakse ellu planeeringus määratud tingimusi järgides.

4.19.2. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja detailplaneeringus sätestatud tingimustele. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele. Metsa maaüksuse ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse igakordse omaniku poolt.

Enne hoonetele ehituslubade väljastamist tuleb seada juurdepääsuservituut Metsatee maaüksusele Põlluääre ja Metsa kinnistu kasuks ning kanda servituut kinnistusraamatusse. Samuti peab enne hoonetele ehituslubade väljastamist olema välja ehitatud planeeringujärgne ristumine kohalikult Pangodi–Ennu teelt.

Planeeringu elluviimise tegevuskava etapid on:

1. juurdepääsuservituudi seadmine ja kinnistusraamatusse kandmine;
2. planeeringujärgse mahasõidu, juurdepääsutee ja tehnovarustuse projekteerimine;
3. planeeringujärgse ristumise, juurdepääsutee ja vajalike tehnorajatiste väljaehitamine;
4. hoonete ehitusprojektide koostamine ja ehituslubade taotlemine;
5. ehitusõiguse realiseerimine.

Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud viie aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist, on Kambja Vallavolikogul õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks.