



Maastikuarhitektuuri Büroo

Address: Lai tn 1- 4 51005 Tartu

E-post: info@mab.ee

Koduleht: www.mab.ee

Majandustegevuse registri nr: EP-10767406-0001
Muinsuskaitseameti tegevusloa nr: VS 264/2006-E

Kraavi maaüksuse detailplaneering

Töö nr: 03DP2022

Asukoht: Tartu Maakond, Kambja vald, Külitse alevik

Huvitatud isik: Märt Kiisholts

Vastutav spetsialist: Valdeko Lukken

Maastikuarhitekt: Kreeta Sipelgas

Tartu 2023

SISUKORD

A SELETUSKIRI	3
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	4
3.1. Üldine info	4
3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
4. PLANEERIMISE LAHENDUS	9
4.1. Planeeritava ala kruntide moodustamine	9
4.2. Krundi ehitusõigus	9
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	9
4.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
4.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	10
4.6. Haljastus ja heakord	11
4.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
4.8. Tuleohutus	11
4.9. Tehnovõrgud ja -rajatised	12
4.10. Keskkonnatingimuste seadmine	14
4.11. Servituutide määramise vajadus	15
4.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	16
4.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	16
4.14. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	16
4.15. Planeeringu rakendamise võimalused	17
B JOONISED	18
1. SITUATSIOONISKEEM	19
2. OLEMASOLEV OLUKORD	20
3. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	21
4. PÕHIJONIS KOOS TEHNOVÕRKUDEGA	22
5. PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED	23
6. ILLUSTRATSIOON	24
C KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	25

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja vallavolikogu 24.08.2022 otsus nr 54 „Külitse alevikus asuva Kraavi maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning sama otsuse lisana väljastatud „Külitse alevikus asuva Kraavi maaüksuse (kü tunnus 94901:005:1206) detailplaneeringu lähteseisukohad“.

Planeeringu eesmärk on kaaluda Kraavi maaüksuse jagamist kaheks krundiks (elamumaa ja maatulundusmaa) ning elamumaa krundile ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, parkimiskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Planeeringuala hõlmab Külitse alevikus asuvat maaüksust:

Kraavi (kü tunnus 94901:005:1206), pindala 3,7 ha, maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maaüksus rohevõrgustiku alal.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Planeerimise käigus on arvestatud järgmisi planeeringud ja dokumente:

- Tartu maakonnaplaneering 2030+;
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018.a otsusega nr 51);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- Külitse alevikus asuva Haaviku maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Kambja Vallavalitsuse 27.04.2022 korraldusega nr 420);
- Keskkonnaameti seisukoht Kraavi maaüksuse detailplaneeringu algatamisele 04.05.2022 nr 6-2/22/7752-2;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on Aamos Atlas OÜ poolt 10.08.2022 koostatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 203-G-22, koordinaadid L-EST '97 süsteemis, kõrgused EH2000 (Amsterdami) süsteemis.

3. Olemasolev olukord ja analüüs

3.1. Üldine info

Detailplaneeringu ala asub Kambja vallas, Külitse alevikus. Planeeringualasse jääb 3 maaüksust: kogu ulatuses Kraavi maaüksus (100% Maatulundusmaa), olemasoleva sissepääsutee ulatuses Järve tee 4 maaüksus (100% Elamumaa) ning sissepääsutee idapoolne külg Redeli maaüksus (100% Maatulundusmaa). Planeeringuala pindala on ca 3,7 ha. Planeeritavale alale jäävate maaüksuste maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa ja elamumaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Planeeringuala piirneb põhjast elamumaa kinnistutega Nurme vkt 10, Nurme vkt 11, Nurme vkt 17, Nurme vkt 20, Järve tee 12, Järve tee 10, Järve tee 6, Järve tee 4 (Elamumaamaa 100%), idast Redeli kinnistuga (Maatulundusmaa 100%) ja Lauri kinnistuga (Maatulundusmaa 100%), lõunast kinnistutega Liivaranna (Üldkasutatav maa 100%), Haage tee 23 (Maatulundusmaa 100%), Haage tee 23a (Maatulundusmaa 100%) ja läänest Haage tee 25 kinnistuga (Maatulundusmaa 100%).



Foto 1. Õhuvaade Kraavi maaüksusele (tähistatud punase joonega) põhja suunast¹.

Juurdepääs Kraavi kinnistule on võimalik 22194 Külitse järve teelt Järve tee 4 ja Redeli kinnistute kaudu, kus paikneb olemasolev mahasõit.

Detailplaneeringu alune maapind on suhteliselt tasane, ühtlase kaldega ida suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 60,0 m (maaüksuse lääneosas) 56,31 m (maaüksuse idaosas). Planeeringuala idapoolne osa on lagedam, läänepoolne osa kaetud metsaga (vt foto 2).

¹ Allikas: Maa-ameti kaardiserver, 2022. Kättesaadav: <http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGIS>.



Foto 2. Vaade Kraavi maaüksusele idast 7.02.2022.

Kraavi maaüksus on hoonestamata.

Planeeringualal lääneosas asub allikas (KKR kood VEE4104400) piiranguvööndiga 50 m. Ropka järve (KKR kood VEE2094910) valgala pindala on 23,09 km², veepeegli pindala on 9 ha (tegemist on läbivoolava Ilmatsalu jõe osaga).

Metsaportaali andmetel on Kraavi maaüksusel teostatud Metsaeksperdi Metsakorralduse OÜ poolt inventuur detsembris 2007 aastal. Mets on jagatud 5 eraldiseks: 94901:005:1206 nr 7, 94901:005:1206 nr 8, 94901:005:1206 nr 9, 94901:005:1206 nr 10, 94901:005:1206 nr 11. Eraldistel kasvab 35 - 50-aasta vanune mets, esimese rinde moodustavad kask, haab, hall lepp, Elamukrundiks moodustatav ala jääb eraldisele 10 ja 11, kus on teostatud raie.

Kraavi maaüksus, Ropka järv koos seda ümbritsevate aladega on registreeritud II kaitsekategooria aluse liigi veelendlase (Myotis daubentonii) leiukohana (EELIS andmebaasi andmetel).

Eesti geoloogilise baaskaardi² andmetel jääb Kraavi maaüksus piirkonda, kus pinnakattes levivad moreen (liivsavid, saviliivad, madalsooturvas, peenliiv), mille paksus on vahemikus 50-60 m. Aluspõhja moodusavad Devoni Aruküla lademe liivakivid. Põhjavesi on hästi kaitstud (paks savikas moreenikiht). Kraavi maaüksuse lääneosas on põhjavesi suhteliselt hästi kaitstud. Muldadest on levinud leetjad ja leostunud gleimullad, kahkjad leetunud mullad ja maaüksuse keskosas väga õhuke madalsoomuld. Moreen on enamasti ehitusgeoloogiliselt rahuldavate

² Allikas: Eesti geoloogiline baaskaart 1:50 000. Eesti geoloogiakeskus, 2007.

omadustega pinnas, kuid piirkonnas varasemalt teostatud uuringud viitavad saviliivmoreeni olemasolule³.

3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja vallas, Külitse alevikus, asula keskmises rohealal, endiste suvilakooperatiivide ja Ropka järve ranna-ala vahel. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad elamumaa sihtotstarbega ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maaüksus rohevõrgustiku alal. (skeem 1).

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on esitatud joonisel Kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed (joonis 3).

Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Sihtotstarve	Suurus
Nurme vkt 10 (94901:005:0625)	Elamumaa 100%	1271 m ²
Nurme vkt 11 (94901:005:0568)	Elamumaa 100%	1779 m ²
Nurme vkt 17 (94901:005:1573)	Elamumaa 100%	1429 m ²
Nurme vkt 20 (94901:005:0762)	Elamumaa 100%	1172 m ²
Järve tee 12 (94901:005:0753)	Elamumaa 100%	5975 m ²
Järve tee 10 (94901:005:0743)	Elamumaa 100%	1892 m ²
Järve tee 6 (94901:005:0742)	Elamumaa 100%	1814 m ²
Järve tee 4 (94901:005:0741)	Elamumaa 100%	2528 m ²
Redeli (28301:001:1662)	Maatulundusmaa 100%	24297 m ²
Lauri (94901:005:0761)	Maatulundusmaa 100%	3314 m ²
Liivaranna (94901:005:1690)	Üldkasutatav maa 100%	28765 m ²
Haage tee 23 (94901:005:1110)	Maatulundusmaa 100%	76412 m ²
Haage tee 23a (94901:005:1111)	Maatulundusmaa 100%	13773 m ²
Haage tee 25 (94901:005:1205)	Maatulundusmaa 100%	8151 m ²

³ Allikas: EPA Ülenurme ÖKM. Ait-kuivati. Geoloogilise uurimistöö aruanne, EKE projekt, 1983.



Skeem 1. Väljavõte Kambja valla üldplaneeringust. Planeeringuala on märgitud punase pidevjoonega.

4. Planeerimise lahendus

4.1. Planeeritava ala kruntide moodustamine

Detailplaneeringu järgselt moodustatakse Kraavi maaüksusest üksikelamumaa krunt pindalaga 4993 m² ja metsamaa krunt pindalaga 32341 m². Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud põhijoonisel ning tabelis 2. Katastrimöödistamise käigus võivad planeeritud kruntide pindalad täpsustuda piiride märkimisel.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

Krundi nr.	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistust	Jagatava krundi suurus	Jagatava senine sihtotstarve
1	metsamaa	32341 m ²	Kraavi (kü tunnus 94901:005:1206)	37175 m ²	maatulundusmaa
2	üksikelamumaa	4993 m ²			

4.2. Krundi ehitusõigus

Ehitusõiguste tabel on toodud põhijoonisel (joonis 4). Ehitusõigus määratakse uuele moodustatud nr 2 krundile üksikelamu ja kuni kolme abihoone ehitamiseks. Kruntidele nr 1 lubatud projekteerida ja ehitada juurdepääsutee, hoonestust ette ei nähta, säilib metsamaa (maatulundusmaa).

Hoonete lubatud kasutamise otstarbed on üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744). Hoonete suurim lubatud arv krundil on 4 hoonet (1 üksikelamu + 3 abihoonet). Ehitusõiguses toodud hoonestusele lisaks rohkem hooneid ehitada ei ole lubatud (ehitusloa kohustusega kui ka teatisekohustuslikud), lubatud on rajatised.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed ja neile vastavad katastriüksuse sihtotstarbed on järgmised:

krunt nr 1 metsamaa (MM) ja maatulundusmaa;

krunt nr 2 üksikelamu maa (EP) ja elamumaa.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud 22194 Külitse järve tee km 0,766 olemasolevalt mahasõidult. Juurdepääs krundile 1 ja 2 on tagatud servituutide alusel Järve tee 4 (94901:005:0741) ja Redeli (28301:001:1662) kinnistute kaudu. Põhijoonisel (joonis 4) on juurdepääs planeeritavale elamukinnistule.

Vastavalt Transpordiameti 12.04.2023 kirjale nr 7.2-2/23/8067-2 puudub vajadus riigitee nr 22194 km 0,766 olemasoleva mahasõidu rekonstrueerimiseks.

Parkimine krundil nr 2 tuleb lahendada krundisisesele, nähes ette vähemalt kolm kohta⁴. Parkimiskohtade täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus, kui on teada hoonestuse paiknemine.

4.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Krundile nr 2 rajatava hoonestuse arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hooned peavad hoonestuslaadiga sobituma ümbritsevasse keskkonda.

Hoonete olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

1. lubatud korruselisus ja kõrgus: elamul kuni 2 korrust, abihoonel 1 korrus;
2. hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul kuni 8,5 m maapinnast, abihoone kuni 6 m maapinnast;
3. Katusekalded: 0-15 kraadi;
4. katusekatte materjalid: katuseplekk, katusekivi, sindelmaterjal;
5. välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine;
6. kohustusliku ehitusjoont ei määrata;
7. katuse värv vaba;
8. katusetüüp: lamekatus, viilkatus, kelpkatus, kaldkatus;
9. katuseharja kulgemise suund vaba.
10. +/- 0.00 sidumine: lahendada planeerimise käigus, lubatud vahemik on 30 cm kuni 60 cm maapinnast. Hoonete lähiümbruses (kuni 8 m raadiuses) on lubatud olemasolevat maapinda tõsta kuni 0,5 m.

⁴ Linnatänavate standard EVS 843:2016, elamute parkimismaterjal „uus“ ja „väike-elamute alal“.

4.6. Haljastus ja heakord

Planeeringuala on metsaala, kus kasvavad 35-50 aastane lehtpuumets, puuliikidest esindatud valdavalt enamuses kased, lepad, haavad, vähesel määral kuused, männid, tammed, vahtrad. Elamukrundiks moodustatav ala jääb eraldisele 10 ja 11, kus on osaliselt teostatud lageraie. Avatud alale on kasvama jäetud üksikud puudegrupid.

Krundi nr 2 uushaljastus lahendatakse vastavalt krundi omaniku soovile. Haljastuses kasutada pärismaiseid ja piirkonnale iseloomulikke puu- ja põõsaliike. Haljastuse ja kujunduse põhimõtteline lahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega. Olemasolev kõrghaljastus võimalusel säilitada.

Elamukrundi sõidukite parkimisplatsi rajamisel tuleb eelistada pinnakatet, mis tagab sademevee läbilaskevõime.

Piirdeaedade rajamise tingimused. Lubatud rajada kiviaed, roigasaed- lattaed, varbaed, lippaed. Samuti lubatud võrkaed ja keevismetallaed. Aed peab olema maastikku sobiv. Aia kõrgus kuni 1,5 m, keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev).

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Kambja valla heakorra eeskirja.

4.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna planeerimise käigus võib vajadusel maapinda tõsta hoonete ümbruses ja õuealal 0,5 m, madalamates kohtades maapinna kõrguse tasandamiseks kuni 100 cm.. Kraavi puhastamise ja ehituse käigus tekkinud pinnas planeerida krundi piires. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele.

4.8. Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Krundi nr 2 suurim lubatud ehitisealune pind on 500 m². Kui projekteerimisel kavandatakse hoonete kogupindala üle 400 m² ja hooned projekteeritakse TP 3 klassis, tuleb hoonete vahekaugusteks näha ette vähemalt 8 m või rakendada tule leviku piiramiseks ehituslikke abinõusid.

4.9. Tehnovõrgud ja -rajatised

4.9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal puuduvad olemasolevad ühendused elektri- ja veetrassidega. Vesi ja kanalisatsioon tuleb lahendada ühisvee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil. Vallavalitsus ei võta kohustusi ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamiseks. Ajutise lahendusena lubatud kasutada lokaalseid lahendusi. Peale tsentraalsete võrkude väljaehitamist on krundi nr 2 omanikul kohustus liituda 1 aasta jooksul tsentraalse vee- ja kanalisatsiooniga.

4.9.2. Veevarustus

Planeeringualal puudub olemasolev veevarustus. Veevarustus tuleb lahendada ühisvee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil, seni kui puudub väljaehitatud ühisveevärk ja kanalisatsioon on lubatud ajutise lahendusena kasutada lokaalseid lahendusi.

Krundile 2 planeeritakse veevarustus tagada kavandatavast puurkaevust. Vastavalt Veeseaduse § 148 lg 2 sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas. Arvutuslik veetarbimine on kuni 1,5 m³ ööpäevas ning seega tehakse planeeringuga ettepanek kaotada sanitaarkaitsevöönd.

Puurkaevu hooldusala on 10 meetrit. Planeeritava puurkaevu asukoht on näidatud joonisel 4. Puurkaevu asukoht täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Peale tsentraalsete võrkude väljaehitamist on kohustus 1 aasta jooksul, liituda tsentraalse vee- ja kanalisatsiooniga.

4.9.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringualal puuduvad olemasolevad kanalisatsioonitorud ja imbväljakud. Planeeringuga nähakse ette kanalisatsiooni lahendus ühisvee- ja kanalisatsioonivõrgu baasil, seni kui puudub väljaehitatud ühisveevärk ja kanalisatsioon on lubatud ajutise lahendusena kasutada lokaalseid lahendusi. Eraldi sademevee kanalisatsiooni ei ole planeeritud. Sademeveed immutatakse maapinda kinnistu piires.

Planeeringu joonisel nr 4 on näidatud võimalik omapuhastisüsteemi asukoht, mis on planeeritud tee suhtes vähemalt 5 m ning kraavi suhtes 10 m kaugusele. Projekteerimisel on lubatud täpsustada omapuhasti lahendus ja asukoht.

Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala.

Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel; heitvett ei tohi juhtida Ropka järve, kuna lähedusse jääb supluskoht (heitvee väljalase peab supluskohast olema vähemalt 200 m kaugusel, mida ei ole võimalik tagada).

Imbsüsteemi rajamisel tuleb arvestada madalamal põhjavee võimaliku tasemega. Heitvee immutussügavus aasta ringi peab olema vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Kui krundil jääb põhjavee tase jääb lubatust kõrgemaks, tuleb imbsüsteemide rajamisel arvestada pinnase tõstmisega.

4.9.4. Tuletõrjevarustus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujudega, lähtudes siseministri määrusest nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt, nimetatud leevendust ei saa kasutada linnas ja alevikus.

Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Standardi kohane vajalik suurim tuletõrjevee normvooluhulk I kasutusviisi korral on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeringualale lähim olemasolev hüdrant asub planeeringualast kirde suunas mööda Järve teed ca 296 m ja krunt nr 2 ca 575 m kaugusel Ropka järve ääres (piiramatu mahuga looduslik veevõtukoht, ID 2385). Olemasolev veevõtukoht jääb kaugemale kui 200, mistõttu ei ole võimalik tagada olemasolevast tuletõrje veevõtukohast.

Planeeringualale krundile nr 2 ehitatavate hoonete tuletõrje veevõtukoha veeallikas tagatakse rajatava mahutiga. Planeeritava mahuti asukoht nähtav joonisel 4.

4.9.5. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ liitumislepingule nr 377199. Krundi nr 2 elektrivarustusega liitumiseks projekteerib ja ehitab Elektrilevi välja liitumispunkti krundi vahetus läheduses või krundil eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel. Soovitud peakaitsme

nimivool on 3 x 25 A. Võimalusel on lubatud kasutada ka taastuenergia lahendusi, nt päikesepaneele.

4.9.6. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas.

4.9.7. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

4.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja planeeritud krundi igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

4.10.1. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

Sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada kas jäätmemajja/varjualuse alla. Prügikonteinerite või jäätmemajade kasutamine ja täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus.

4.10.2. Looduskaitse, kaitsealused liigid

Planeeringuala ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

Planeeringuala paikneb avalikult kasutatava Ropka järve (paisjärve) (keskkonnaregistri kood VEE2094910) kaldal ja sellele ulatuvad kalda kitsendused, sh piiranguvöönd laiusena 50 meetrit ning ehituskeeluvöönd laiusena 25 m. Järve kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini ehk 50 meetrini. Lisaks asub planeeringuala Ilmatsalu jõe (21039000200000011M) piiranguvööndis. Ehituse kavandamisel tuleb arvestada nahkhiirte elutingimustega.

Kinnistu jääb terves ulatuses II kaitse kategooria liigi veelendlase (Myotis daubentonii) elupaika (keskkonnaregistri kood KLO9104478). II kaitse kategooria liigi elupaigas kehtib looduskaitseadusest tulenevalt isendi kaitse kaitse, mis tähendab, et keelatud on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal.

Tegemist on kakskümmend aastat tagasi registreeritud liigi leiukohaga ning peale esmregistreerimist 2001. aastal ei ole teadaolevalt täpsemaid andmeid leiukoha kohta kogutud (st arvukuse, olulisuse jms kohta).

Kraavi maaüksusel raietegevus, lageraiet ei kavandata ja olemasolevaid puid säilitatakse maksimaalselt. Planeeringuga kavandatud hoonestuse rajamine ei vähenda veelendlase potentsiaalseid suviseid varjepaiku ja toitumisala. Valdav osa planeeringualast säilib metsamaana, kus nahkhiirte potentsiaalsed suvised varjepaigad ja toitumisala säilivad. Võimaliku elupaiga osalise kao ulatust ja ümbritsevat maastikku arvestades ei ole vajalik rakendada erimeetmeid veelendlase kaitseks. Vastavalt Keskkonnaameti loodushoiutööde büroo spetsialisti seisukohale 08.02.2022 on Kraavi kinnistul ehitustegevus lubatud, kuid arvestada tuleb järgnevate soovitustega: Looduskaitseseaduse § 55 lg 6 järgi on keelatud kaitsealuse loomaliigi tahtlik häirimine paljunemise ja poegade kasvatamise ajal. Sellest lähtuvalt ei ole lubatud raietegevus veelendlase paljunemise ajal 1. maist kuni 15. augustini. Soovitav on säilitada raietel õõnsustega, nn metsahundi tüüpi puid, surnult seisvaid puid ja tüükaid⁵.

4.11. Servituutide määramise vajadus

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud põhijoonisel (joonis 4).

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Järve tee 4 (94901:005:0741)	Krunt nr 1	Krundi igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed, et tagada ligipääs 22194 Külitse järve teelt.
Järve tee 4 (94901:005:0741)	Krunt nr 2	Krundi igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed, et tagada ligipääs 22194 Külitse järve teelt.
Redeli (28301:001:1662)	Krunt nr 1	Krundi igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed, et tagada ligipääs 22194 Külitse järve teelt.
Redeli (28301:001:1662)	Krunt nr 2	Krundi igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed, et tagada ligipääs 22194 Külitse järve teelt.

⁵ Keskkonnaameti loodushoiutööde büroo spetsialisti Tarmo Evestuse seisukoht 08.02.2022.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringuala kuritegevuse riske vähendavad tingimused on koostatud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 alusel.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- tagada piirkonna hea nähtavus ja valgustatud;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine;
- Piirata krundile sissepääsu (selgelt eristatavad autotranspordi sissepääsud) ja kasutada lukustatavaid väravaid;
- Eristada selgelt avalik ja eramaa, st eramaa piiramine piirdega.

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel on kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktatsioonide ärahoidmiseks soovitatav arvestada järgnevaga:

- Paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- Kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

4.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (tabel 4).

Tabel 4. Planeeringualal asuvad kitsendused ja nende ulatus

Piirang või kitsendus	Ulatus
II kat. kaitsealuse liigi veelendlase	Kogu planeeringuala
Kõrvalmaantee nr 22194 tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast	30 m
Ropka järve kallasraja ulatus	4 m veekogu veepiirist
Ropka järve kalda veekaitsevöönd	10 m veekogu veepiirist
Ropka järve kalda ehituskeeluvöönd	25 m veekogu veepiirist. Looduskaitseaduse kohaselt ulatub metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini
Ropka järve kalda piiranguvöönd	50 veekogu veepiirist

4.14. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub käesoleva detailplaneeringuga avalduv kultuuriline mõju.

Planeeringuga kavandatava hoonestuse rajamine vähendab veelendlase jaoks järve piirkonna potentsiaalseid suviseid varjepaiku ja toitumisala, kuid kuna valdav osa planeeringualast säilib metsamaana, säilivad ka nahkhiirte potentsiaalsed suvised varjepaigad ja toitumisala.

Hoonestus on kavandatud asukohta, mis ei sega vaateid järvele ja tagab jätkuvalt järveäärse ala kasutuse (ujumiskoht, kallasrajal liikumine).

4.15. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku 2. peatüki täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile viivate juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

Ehituslubasid hoonetele enne ei väljastata kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja -rajatised. Servituutide planeerimise korral vajalik enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus.

Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel (Kambja Vallavalitsusel) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

B JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Olemasolev olukord
3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused
6. Illustratsioon

1. Situatsiooniskeem

2. Olemasolev olukord

3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega

5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused

6. Illustratsioon

C KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Tabel 5. Kooskõlastuste kokkuvõte.

Jrk	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse originaali asukoht	Kooskõlastaja nimi ja ametinimi
1.				
Märkused -				
2.				
Märkused -				
3.				
Märkused -				