

Töö nr: DP-08/12-2020

Soinaste külas asuvate Jaani ja Leetsi maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Asukoht:

Jaani ja Leetsi maaüksused, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu maakond

Huvitatud isik:

Respo Haagised AS

Ain Antons

ain@respo.ee

Planeerija:

Olja Fomina

olja.fomina@ruumi.ee

Egle Heero

egle.heero@ruumi.ee

Tartu 2024

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	4
1	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	4
2	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
3	Asukoht	5
4	Piirangud	5
5	Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
6	Planeeritava maa-ala lähiümbruse funktsionaalsed seosed	6
7	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ehituslikud seosed	7
8	Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja üldplaneeringu muutmise põhjendus	8
9	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	10
10	Kruntide ehitusõigus	11
11	Kruntide hoonestusala piiritlemine	13
12	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	13
13	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	14
14	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	15
	14.1 Veevarustus- ja tuletorjerveevarustus	16
	14.2 Kanalisatsioon ja sademevesi	16
	14.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus	18
	14.4 Soojavarustus	18
	14.5 Gaasivarustus	18
	14.6 Sidevarustus	19
15	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	19
16	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	20
17	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	21
18	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	22
19	Servituutide vajaduse määramine	22
20	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	24
21	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	25
22	Planeeringu rakendamine	25
B	KOOKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	27

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID _____ 29

Joonis 1. Situatsiooniskeem _____ M 1:10000

Joonis 2. Olemasolev olukord _____ M 1:1000

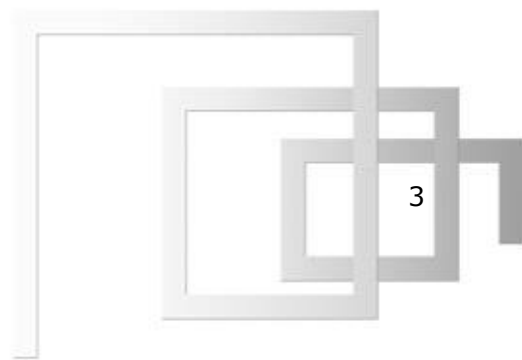
Joonis 3. Kontakvööndi funktsionaalsed seosed _____ M 1:2000

Joonis 4. Põhijoonis _____ M 1:1000

Joonis 5. Tehnovõrkude joonis _____ M 1:1000

Joonis 6. Illustratsioon _____ skeem

D LISAD _____ 30



A SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja Vallavolikogu 21.09.2021 otsus nr 159 „Soinaste külas asuvate Jaani ja Leetsi maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mitteamalgatamine“. Algsed lähteseisukohad olid täpsustatud 12.05.2022 toimunud koosolekul kohaliku omavalitsuse esindajate, planeerijate ja huvitatud isikute vahel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on osaliselt muuta üldplaneeringut maa juhtotstarbe osas äri- ja tootmismaaks, jagada elamumaaks jääv osa kruntideks ning määrata ehitusõigus ning tingimused lao- ja tootmishoonete projekteerimiseks ning hoiuplatsi rajamiseks ja rida- ning üksikelamute projekteerimiseks.

Planeeringuala asub Soinaste külas ning on suuruselt ca 8,9 ha. Nii Jaani (k/ü 94901:007:1641) kui ka Leetsi (k/ü 94901:007:1640) kinnistute sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Käesoleval ajal Jaani ja Leetsi kinnistutel kehtestatud detailplaneeringud puuduvad. Jaani ja Leetsi kinnistud jäävad Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51 kehtestatud „Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas“ alale. Kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on tegemist tiheasustusalaga, millele on määratud elamumaa juhtotstarve. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut, muutes osaliselt planeeringuala maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast äri- ja tootmismaaks ning osa transpordimaaks. Osaliselt säilib üldplaneeringu järgne maakasutus elamumaa.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on maa-ala plaan tehnovõrkudega täpsusastmega 1:500. Koostaja: Tartu Maakorralduse OÜ, MTR: EEG000168, töö nr: KE-8549, 15.03.2021.

2 Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- ♦ Tartu maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Rahandusministeeriumi 27.veebruari 2019. a. käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- ♦ Kambja valla endise Ülenurme valla territooriumi osa üldplaneering (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13. novembri 2018. a. otsusega nr 51);
- ♦ Kesanurme detailplaneering (kehtestatud 23.08.2005, otsusega nr 86);
- ♦ Soinaste küla Kiivi ja Kiire maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 07.03.2006, otsusega nr 20);
- ♦ Tõrvandi aleviku ja Soinaste küla Leetsi ja Pumbametsa kinnistute detailplaneering (kehtestatud 18.02.2003, otsusega nr 9);
- ♦ Ääre maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 12.12.2006, otsusega nr 111);
- ♦ Soinaste külas asuva Juhani maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 26.05.2020.a otsusega nr 110);

- ◆ Tõrvandi alevikus Tamme tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 20.04.2010 Ülenurme Vallavolikogu otsusega nr 14);
- ◆ Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord (Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47);
- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Kambja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023–2035 (Kambja Vallavolikogu 17.01.2024 määrus nr 1);
- ◆ Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri (Kambja Vallavolikogu 28.08.2018 määrus nr 36);
- ◆ Ülenurme valla heakorraeeskiri (Ülenurme Vallavolikogu 22.05.2007 määrus nr 13);
- ◆ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- ◆ KSH eelhindang (Ruumi Grupp OÜ, 2020)
- ◆ Künnapuu arenduse vee- ja kanalisatsioonitorustik. (Keskkond & Partnerid OÜ, töö nr 024/2022. Lisa 1);
- ◆ Muud asjakohased standardid, määrused ja seadused;
- ◆ Ruumilise planeerimise leppemärgid (Rahandusministeerium, 2013).

3 Asukoht

Jaani (k/ü 94901:007:1641, pindala 54563 m²) ja Leetsi (k/ü 94901:007:1640, pindala 30213 m²) kinnistud asuvad Tartu maakonnas Kambja vallas Soinaste külas Tamme tänava (9490066) ja Tõrvandi tee (9490089) vahelisel alal. Üldplaneeringu kohaselt piirneb planeeringuala põhjast maatulundusmaaga. Idast piirneb planeeringuala tootmismaaga, kus hetkel hoonestus puudub. Planeeringualast lõunas on elamumaa ja läänes Tõrvandi tee, mille ääres on väikeelamumaa ja osaliselt maatulundusmaa. Planeeritava ala suurus kokku koos lähialaga on ca 8,9 ha.

4 Piirangud

Planeeringualal on Tõrvandi teest ja Tamme tänavast tulenev tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m (lähtuvalt ehitusseadustikust § 71, lg 3, vastu võetud 11.02.2015). Leetsi maaüksuse ääres Tõrvandi teel on sideehitise kaitsevöönd ulatusega 10 meetrit ning Leetsi maaüksusele ulatub väga väikesel määral elektripaigaldise kaitsevöönd ulatusega 1 meetri (lähtuvalt määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 14 lg 1 ja § 10 lg 1, vastu võetud 25.06.2015). Planeeringualal ei ole kultuuriväärtuslikke ega looduskaitsealuseid objekte.

5 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualaks olevad Jaani ja Leetsi kinnistud asuvad Kambja vallas, Soinaste küla lõunaosas. Üldplaneeringu kohaselt on olemasolevate kinnistute juhtotstarve elamumaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2). Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringuala on hoonestamata. Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Tamme tänavalt ja Tõrvandi teelt. Olemasolevad kinnistute sisesed teed ja platsid puuduvad.

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga. Maapind langeb kergelt lõuna suunas, suurim kõrguste vahe maaüksuse põhjapiiri ja lõunapiiri vahel on ca 2,4 m. Ala madalaim koht asub planeeringuala lõunaosas ja kõrgeim planeeringuala põhjaosas. Planeeringuala on endine põllumaa, hetkel kasutuses discgolfi rajana, mistõttu on ala üpris hoolitsetud. Kõrghaljastusest on alal valdavalt noored kased, aga ka üksikuid teisi puu ja põõsaliike. Ala lääneosas on viljapuid. Kuna valdavalt on tegemist noorte kiirekasvuliste puudega, siis väärtuslik haljastus puudub. Planeeringuala lõuna osas on üksikud väiksemad varikatused/kasvuhooned.

Planeeringualal olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad. Lähim alajaam on Leetsi (Veeriku), aadressiga Tõrvandi tee 28 (k/ü 94901:007:0732), mis asub Leetsi kinnistust üle tee. Teine lähedal asuv alajaam on Tuule (Veeriku), aadressiga Tamme tn 25a (k/ü 94901:007:1746), mis on linnulennult ca 320 m kaugusel. Uus alajaam on planeeritud ka Juhani (94901:007:1642) kinnistu kagunurka. Vee- ja kanalisatsioonitorustikud on Tõrvandi teel. Lisaks Rehepapi teel ja selle pikendusena oleval Tamme tänaval, kust Juhani detailplaneeringuga on planeeritud perspektiivne vee- ja kanalisatsioonivarustus tervele Tamme tänavale. Planeeringuala juures olevas Tamme tänava osas on olemas vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning gaasitrass. Telekommunikatsiooni trass on Tõrvandi teel ning Rehepapi teel ja selle pikendusena oleval Tamme tänaval, planeeringuala juures olevas Tamme tänava osas aga puudub. Tänavavalgustus on välja ehitatud Tõrvandi tee läänepoolsele küljele.

Planeeringualal on Kesk-Devoni ladestiku settekivimid, Aruküla kihistu (D_2ar). See koosneb peamiselt peeneteralisest liivakivist, mis vaheldub õhemate savi, aleuoliidi ja domeriidi kompleksidega.

6 Planeeritava maa-ala lähiümbruse funktsionaalsed seosed

Soinaste küla piirneb põhjast Tartu linnaga. Planeeringuala asub Tartu kesklinnast ca 7 km kaugusel ja linnapiirist ca 2 km kaugusel. Lõunast piirneb Soinaste küla Ülenurme ja Tõrvandi alevikega. Planeeringualale lähim kõrvalmaantee on ca 450 m põhja suunas 22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee. Lähim põhimaantee on planeeringualast ida suunas olev 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, planeeringualast ca 1,5 km kaugusel.

Planeeringualast ida suunas (planeeringuala ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahel) on suured tootmismaa alad. Planeeringualast lõunasse ja edelasse jäävad väikeelamualad. Läänest ja põhjast on planeeringuala valdavalt ümbritsetud maatulundusmaaga. Piirkonna peamiseks maakasutuse funktsioonideks on tootmismaa, maatulundusmaa ja elamumaa. Piirinaabrid on toodud allolevas tabelis.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Lähiaadress ja tunnus	Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve	Katastriüksuse juhtotstarve üldplaneeringus
Juhani (k/ü 94901:007:1642)	Tootmismaa 100%	Äri- ja tootmismaa
Tamme tänav (k/ü 28301:001:0236)	Transpordimaa 100%	Transpordimaa
Tombi tn 1 (k/ü 94901:007:0198)	Elamumaa 100%	Elamumaa
Tombi tn 3 (k/ü 94901:007:0199)	Elamumaa 100%	Elamumaa
Tõrvandi tee 13 (k/ü 94901:007:1099)	Elamumaa 100%	Elamumaa
Tõrvandi tee lõik 3 (k/ü 94901:007:0092)	Transpordimaa 100%	Transpordimaa
Puu tee (k/ü 94901:007:0710)	Transpordimaa 100%	Transpordimaa
Tõrvandi tee lõik 4 (k/ü 28301:001:1720)	Transpordimaa 100%	Transpordimaa
Tõrvandi tee lõik 6 (k/ü 94901:006:0096)	Transpordimaa 100%	Transpordimaa
Tõrvandi tee lõik 5 (k/ü 28301:001:0183)	Transpordimaa 100%	Transpordimaa
Linnavere tee 24 (k/ü 94901:006:0141)	Maatulundusmaa 100%	Maatulundusmaa
Pesa tn 21 (k/ü 94901:006:0682)	Maatulundusmaa 95% Tootmismaa 5%	Elamumaa

Planeeringualale on juurdepääs nii Tamme tänavalt kui ka Tõrvandi teelt. Mõlemad on kohalikud avalikult kasutatavad kõvakattega teed. Ühendus Tartuga on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Rehepapi tee kaudu. Rehepapi tee ja selle pikendusena oleva Tamme tänava ääres on ka eraldi jalakäijate- ja jalgrattatee, mis on katkematus ühenduses nii Tartu, Tõrvandi kui ka Ülenurmega. Tamme tänaval ja Tõrvandi teel eraldi väljaehitatud jalgteed puuduvad.

Lähim ühistranspordipeatus on Papli tänaval „Tõrvandi“, mis asub planeeringualast ca 1 km kaugusel. Lisaks on üks ühistranspordipeatus ka Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel planeeringualast ca 1,8 km kaugusel. Planeeringualale lähim asula keskus on Tõrvandis, ja sellest natuke suurem Ülenurmes. Planeeringualast kagus asub lähim lasteaed ning toidupood, mõlemad ca 1 km. Lähim kool on planeeringualast idas ca 2 km kaugusel. Lähim apteek ja raamatukogu asuvad ca 800 m kaugusel lõunas. Lennujaam on ca 2,5 km kaugusel lõuna suunas.

7 Planeeritava maa-ala lähiümbruse ehituslikud seosed

Planeeringualast idas olevad lähimad maaüksused on hetkel hoonestamata, seal paikneb Respo Haagiste laoplat. Sellest edasi asub Respo Haagiste kahekorruseline tootmishoone. Tegemist on tüüpilise laohoonega, millel on väikese kahepoolse kaldega katus, ning fassaad kaetud profileeritud metalliga. Planeeringualast kagus, teisel pool Tamme tänavat on samuti madalamad, kahepoolsete madalakaldeliste katustega ja metallist fassaadiga tootmis- ja

laohooned. Tamme tänava ääres ühtset ehitusjoont või hoonestusviisi väljakujunenud ei ole. Planeeringualast läänes on maaüksused osaliselt hoonestatud üksikelamutega ning osaliselt hoonestamata maatulundusmaa. Põhjapool olevad maaüksused on hoonestamata.

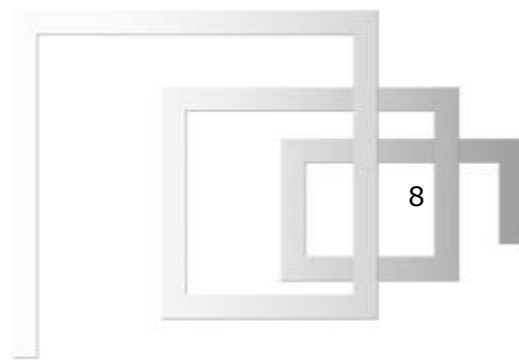
Elamupiirkonnas domineerivad üksikelamud, valdavalt 30°-45° kahepoolse katusekaldega kahekorruselised hooned. Selgelt ühtset arhitektuurilist stiili välja kujunenud ei ole. Ehitisregistri andmete kohaselt on piirkonnas katusekatteks kasutatud nii katusekivi, plekki kui ka bituumen- või rullmaterjali. Fassaadi viimistlusena on kasutatud valdavalt puitvoodrit, tellist ja krohvi. Elamute kõrgus jääb 6-9 m vahele ja ehitisealused pinnad on valdavalt 150-230 m². Maa-ameti andmete kohaselt üksikelamu kruntide suurused jäävad valdavalt vahemikku 1600-2500 m².

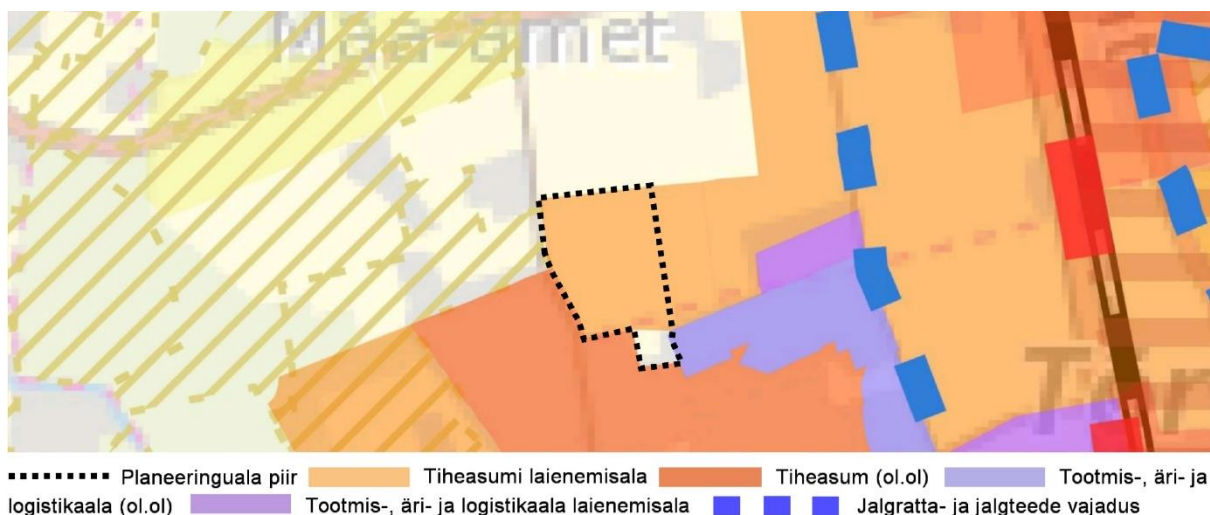
Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud 10 detailplaneeringut. Planeeringuala lähiümbruses kehtestatud planeeringute nimetused, numbrid ja põhilahendused on esitatud joonisel 3. Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud samuti joonisel 3.

Planeeringulahendus sobib olemasolevasse keskkonda, sest toob kokku, samas eraldades olemasolevad elamualad ja tootmismaa, jätkates loogilise tervikuna olemasoleva tootmismaa laiendamist ühelt poolt ning elamuala laiendamise teiselt poolt. Olemasoleva elamuala teeäärsetele aladele uute ridaelamute ja üksikelamute püstitamine on kooskõlas üldisema maakasutuse ja piirkonna arengusuundadega, et ei tekiks üksikuid elamuid lagealadele. Tootmismaa ja elamumaa vahele on ette nähtud puhverala, mis selgelt eraldab kaks maakasutust omavahel ja tagab sujuva ülemineku ühelt teiselt, samas tõmmates nende vahel selge piiri. Nii hoonete kui krundijaotus ja kruntide suurused sobivad olemasolevasse keskkonda. Planeeringuala hoonestamisega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist ega piirkonnale mitteomast hoonestuslaadi ega ületata eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Planeeritud ehitised seotakse olemasoleva infrastruktuuriga ning on piirkonna arengus oluline jätk. Eeltoodust tulenevalt on planeeringulahendus kooskõlas valla üldisemate arengusuundadega ning planeeritud hoonestus on keskkonda sobilik.

8 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja üldplaneeringu muutmise põhjendus

Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29) kohaselt on Soinaste piirkond tootmis-, äri- ja logistikaalade paiknemiseks. Planeeringuala on näidatud tiheasumi laienemisalana. Maakonnaplaneeringu põhijoonise kohaselt paikneb planeeringualast ida suunas samuti tiheasumi laienemisalana, mis on Kambja valla üldplaneeringu kohaselt juba planeeritud äri- ja tootmismaaks. Planeeringualast põhjapool olev ala on aga näidatud väärtusliku põllumajandusmaana ning ei tegelikku ega planeeritud maakasutust ei ole seal arvestatud.



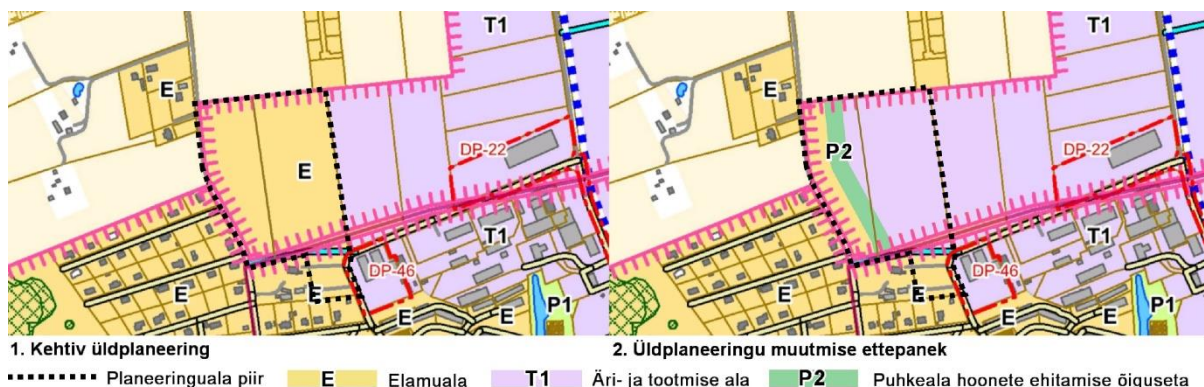


Skeem 1. Väljavõte maakonnaplaneeringust.

Kambja valla üldplaneeringu endise Ülenurme valla territooriumi osas kohaselt asuvad Jaani ja Leetsi kinnistud tiheasutusalal ja on määratud elamumaaks. Kehtivat Kambja valla üldplaneeringut muudetakse maa juhtotstarbe osas. Detailplaneeringuga muudetakse osa maast äri- ja toomismaaks. Lähtuvalt KSH eelhinnangust, ei ole maa-alale planeeritud olulise keskkonnamõjuga tootmistegevust. Kambja valla üldplaneeringu muutmine on kooskõlas Tartu maakonnaplaneeringu üldiste arengusuundadega, kus Soinaste küla on välja toodud kui perspektiivne toomis-, äri- ja logistikaala. Ligi 2 ha maast (1/4) jääb Kambja valla üldplaneeringu järgse kasutusega ehk elamumaaks. Sellele lisaks on planeeritud ligi 1 ha maad üldkasutatavaks maaks.

Planeeringuala on hetkel välja arendamata, samuti puudub seal selgelt eristuv elukeskkond. Varasemalt on tegemist olnud maatulundusmaaga, kuid sellel eesmärgil ala enam ei kasutata. Maa juhtotstarbe muutmine on vajalik seoses Respo Haagised AS tegevuse laiendamisega. Kuna planeeringualast idas asuvad maa-alad on juba kujunenud tootmiskaaks ja planeeringuala külgneb idast samuti tootmiskaaga, on uus maa juhtotsarve keskkonda sobilik (skeem 2). Tootmishooned planeeritakse olemasoleva kompleksi jätkuna ja seotakse olemasoleva infrastruktuuriga. Seetõttu on tegemist tootmisala laiendamise loogilise jätkuga. Ühtse kompleksi rajamisel on tootmisprotsess sujuvam ja loogilisem vähendades materjalimahukust ja süsinikuheidet tooteühiku kohta, samuti vähendab sisetranspordi mahtu, mis omakorda panustab jätkusuutlikusse keskkonda ja arengusse.

Kambja valla üldplaneeringu endise Ülenurme valla territooriumi osa kohaselt on tootmisalade planeerimisel vaja arvestada, et reserveeritud alale mahuks ka kaitsehaljastus. Käesolevas planeeringus on välja pakutud kaitsehaljastusena eraldi ca 1 ha suurusel üldmaa alal olev puhverala elamute ja tootmiskaava vahel (POS 12). See on ka piiriks tootmisalade ja elamualade vahel, selgelt eristades ühte funktsiooni teisest, samas toimides ka avaliku haljasalana. Olemasolevatele, juba väljaehitatud kruntidele mõjuvad tootmiskaava laiendusele puhveralana ka planeeritud ridaelamud.



Skeem 2. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek. Planeeringuala on tähistatud punktiirjoonega.

Lähtuvalt valla üldplaneeringust domineerib Kambja vallas madalam ja suurte ehitisealuste pindadega toomishoonestus. Tootmishoonete kõrgus on tootmistehnoloogiast tulenevalt planeeritud kuni 14 m. Parkimine tuleb lahendada krundisiselt.

Väikeelamumaa aladel peab elamukrundi miinimumsuurus olema 1000 m². Kolme elamuühikuga ridaelamu suurus peab olema minimaalselt 1800 m², iga järgneva elamuühikuga lisandub 500 m². Elamualadel on kuni 5000 m² suuruse krundi lubatud täisehituse protsent 30% ja suurematel kruntidel 20%. Parkimine tuleb lahendada krundisiselt.

9 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Jaani ja osa Leetsi maaüksusest liidetakse üheks kinnistuks (POS 11). Planeeringuala lääneosas olev ala jagatakse ca 2300 m² suurusteks elamumaa kruntideks (POS 1-6) ja lõunaosas olev ala 1175 - 1448 m² suurusteks maaüksusteks (POS 7-10). Lisaks on planeeritud transpordimaa maaüksused (POS 13-16) ja üldmaa maaüksus (POS 12). Planeeritavad krundi piirid, pindala ja sihtotstarve on toodud põhijoonisel (joonis 4). Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud põhijoonisel ning alljärgnevas tabelis.

Tabel 2. Kruntide moodustamine

Planeeringueelne			Planeeringujärgne		
Aadress	Pindala	Sihtotstarve*	Aadress	Pindala	Sihtotstarve*
Leetsi 94901:007:1640	30 213 m ²	M 100%	POS 1	2300 m ²	ER 100%
			POS 2	2300 m ²	ER 100%
			POS 3	2300 m ²	ER 100%
			POS 4	2300 m ²	ER 100%
			POS 5	2300 m ²	ER 100%
			POS 6	2300 m ²	ER 100%
			POS 16	1115 m ²	LT 100%
Jaani 94901:007:1641	54 563 m ²	M 100%	POS 7	1300 m ²	EP 100%
			POS 8	1175 m ²	EP 100%

			POS 9	1195 m ²	EP 100%
			POS 10	1448 m ²	EP 100%
			POS 13	706 m ²	LT 100%
			POS 15	225 m ²	LT 100%
Leetsi	30 213 m ²	M 100%	POS 11	51 540 m ²	ÄK, ÄV, ÄB 20% TT, TL, TH, TK80%
94901:007:1640					
Jaani	54 563 m ²	M 100%	POS 12	9878 m ²	HP, HL 100%
94901:007:1641			POS 14	2396 m ²	LT 100%

*M – maatulundusmaa, ER – ridaelamu maa, EP – üksikelamu maa, ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄV – väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa, ÄB – kontori- ja büroohoone maa, TT – tootmishoone maa, TL – laohoone maa, TH – hulgikaubanduse maa, TK – logistikakeskuse maa, HP – haljasala maa, HL – looduslik maa, LT – tee- ja tänavamaa.

10 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Käesoleva planeeringuga seatakse ehitusõigus kuni nelja toomis- ja ärihoone ehitamiseks, kuue ridaelamu, nelja üksikelamu ning kahe sõidutee ehitamiseks. Tootmishoonete eesmärk on haagiste ja mobiilsete elamute tootmine ja ladustamine. Planeeritud hooneid on lubatud ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt maksimaalsele ehitisealusele pinnale.

Tabel 3. Ehitusõigus POS 11

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Äri- ja tootmismaa 100 %
Maksimaalne hoonete arv krundil	4
Suurim lubatud korruselisus	3
Suurim lubatud kõrgus (EH2000)	79.90
Suurim lubatud kõrgus maapinnast	14 m
Minimaalne tulepüsisivusklass	TP 2*
Suurim lubatud ehitistealune pind	12 000 m ²
Suurim täisehituse protsent	24%

* Tulepüsisivusklass tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus, vastavalt kehtivatele normidele.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on POS 11 planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 12310 – kaubandushooned
- 12330 – teenindushooned
- 12519 – muu tööstushoone
- 12518 – masina- ja seadmetööstuse hoone

- 12516 – kergtööstuse hoone
- 12529 – muu laohoone
- 24223 – laoplatz või laoväljak
- 23029 – muu energiatööstuse rajatis
- 12201 – büroohoone

Laoplatzi ehitamisel on soovitatav kasutada vett läbilaskvaid pinnakattematerjale.

Tabel 4. Ehitusõigus POS 1-POS 6

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%
Maksimaalne hoonete arv krundil	1 + 1
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud kõrgus (EH2000)	Vt. ehitusõiguse tabel põhijoonisel (joonis 4)
Suurim lubatud kõrgus maapinnast	9 m
Minimaalne tulepüsivusklass	TP 3
Suurim lubatud ehitistealune pind	500 m ²
Suurim täisehituse protsent	22%

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on POS 1-6 planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 11221 - ridaelamu
- 12744 – elamu, kooli vms abihoone

Parkla ehitamisel kasutada vett läbilaskvaid pinnakattematerjale.

Tabel 5. Ehitusõigus POS 7-POS 10

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%
Maksimaalne hoonete arv krundil	1 + 2
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud kõrgus (EH2000)	Vt. ehitusõiguse tabel põhijoonisel (joonis 4)
Suurim lubatud kõrgus maapinnast	9 m
Minimaalne tulepüsivusklass	TP 3
Suurim lubatud ehitistealune pind	352 - 434 m ² Vt. ehitusõiguse tabel põhijoonisel (joonis 4)
Suurim täisehituse protsent	30%

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on POS 7-10 planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 11103 – suvila

- 12744 – elamu, kooli vms abihoone

Alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused väikeehitised jäävad ehitisealuse pinna sisse, lisaks põhi- ja abihoonetele on lubatud püstitada maksimaalselt 2 väikeehitist. Väikeehitiste kavandamisel väljapoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala tuleb need kirjalikult kooskõlastada piirinaabritega ja nende püstitamisel ei tohi rikkuda tuleohutusnõudeid.

11 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hooneid on lubatud ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt maksimaalsele ehitisealusele pinnale. Hoonestusalast välja jäävatele aladele on hoonete ja rajatiste püstitamine keelatud, kuid on lubatud katta kõvakattega. Alla 20 m² rajatisi (nt jalgrataste varjualused, prügimajad) on lubatud ehitada väljapoole hoonestusala, kuid tuleb arvestada kinnistu maksimaalset täisehituse protsenti.

Hoonestusalade kavandamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, kujadest ja planeeringualal olevatest piirangutest. Hoonestusalade minimaalne kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast on minimaalselt 6-10 m ning ülejäänud kohtades üldjuhul 4 m krundi piirist. Tootmismaa hoonestusala on kavandatud ridaelamutest võimalikult kaugele, idapoolse krundi piiri vastu. Tootmismaa ja elumumaa vahel peab olema puhverhaljastus vähemalt 30 m. Kavandatud hoonestusala piiritlemine, selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pind ning paiknemine lahendatakse ehitusprojektiga.

12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuursete tingimuste määramisel on arvestatud üldplaneeringuga ja piirkonnas asuvate hoonetega. Tootmishooned on valdavalt väikese katusekaldega, metallist fassaadiga. Ridaelamuid lähipiirkonnas ei ole. Üksikelamuid on mitmesuguseid, läbivat ja selget arhitektuurset stiili pole välja kujunenud.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoonete võimalik asukoht planeeritaval hoonestusalal. Kohustuslikku ehitusjoont pole määratud. Kavandatavate hoonete täpne suurus, asukoht ja arhitektuuriline lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Tabel 6. Arhitektuurinõuded POS 1 – POS 6

Katusekalle	0 - 15°
Katusetüüp	Lamekatus, viilkatus, kaldkatus
Katusekatte materjal	Katusekivi, plekk, bituumen, PVC, rullmaterjal
Välisviimistluse materjalid	Kivi, puit, klaas, krohv, betoon

Tabel 7. Arhitektuurinõuded POS 7 – POS 10

Katusekalle	15 - 30°
Katusetüüp	Lamekatus, viilkatus, kaldkatus

Katusekatte materjal	Katusekivi, plekk, bituumen, PVC, rullmaterjal
Välisviimistluse materjalid	Kivi, puit, klaas, krohv, betoon

Tabel 8. Arhitektuurinõuded POS 11

Katusekalle	0 - 15°
Katusetüüp	Lamekatus, viilkatus, kaldkatus
Katusekatte materjal	Plekk, bituumen, teras, PVC
Välisviimistluse materjalid	Kivi, puit, klaas, metall

Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava järgi. Arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi järgiv, ohutu inimesele, varale ja keskkonnale. Välisviimistluse materjalide valikul kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale. Tootmishoonete ja ridaelamute puhul on soovitatav kasutada materjalide liigendamist. Välisviimistluses palki ja imiteerivaid materjale kasutada pole lubatud. Kõik kinnistutel paiknevad hooned peavad olema loogilise arhitektuurse lahendusega ja moodustama ühtse terviku. Võimalusel valida ühes hoonetegrupis sama katusekalle.

Ridaelamute paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et hoone oleks paralleelselt teega. Lisaks tuleb lähtuda krundil paiknevatest kitsendustest ning tuleohutusnõuetest tulenevatest tingimustest. Kõik ridaelamud tuleb lahendada arhitektuuriliselt ühes võtmes.

Abihoonete püstitamisel tuleb need lahendada lähtuvalt põhihoone arhitektuursest stiilist.

Hoonete ± 0.00 sidumine lahendada lähtuvalt hoone suurimast lubatud absoluutkõrgusest, mis on määratud arvestades hoonestusala aluse maapinna kõrgeimat punkti ja sokli kõrguse vahemikku ca 0.3-0.5 m.

13 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tamme tänav on avaliku kasutusega kõrvtänav. Tõrvandi tee on osaliselt avaliku kasutusega ja osaliselt eraomandis olev jaotustänav. Tõrvandi tee eraomandis olevate lõikude (Tõrvandi tee lõik 4, k/ü 28301:001:1720 ja Tõrvandi tee lõik 6, k/ü 94901:006:0096) kasutamiseks on planeeritud sõlmida servituudilepingud või määratakse teelõigud avalikuks kasutamiseks. Maakonnaplaneeringu kohaselt ei ole käesoleva planeeringu alale kergliiklusteed planeeritud küll aga on kergliiklustee koridor näidatud kõrvolevale alale.

Planeeringuga kavandatakse kaks uut avalikku sõiduteed ja kolm uut avalikku kõnniteed: Tamme tänava läbimurre (sõidutee ja kõnnitee POS 14), Tamme tänava kõnnitee (POS 15), juurdepääsutee üksikelamutele (sõidutee POS 13) ja lisaks Tõrvandi tee kõnnitee (osaliselt POS 16 ja osaliselt Puu teel). Tamme tänava läbimurre on vajalik nii juurdepääsuks POS 11 ja POS 7-10 kruntidele kui ka otsemaks juurdepääsuks kohalikele elanikele, sh kergliiklejatele. Tamme tänava läbimurde laiuseks on planeeritud 12 m, seejuures sõidutee minimaalseks laiuseks arvestada 6 m ja kõnnitee minimaalseks laiuseks 2 m. Juurdepääsutee POS 13 laiuseks on planeeritud 5 m. Tamme tänava läbimurdel olev ja ridaelamute ees paiknev kõnnitee tuleb omavahel siduda. Tõrvandi tee ridaelamute ees paiknev kõnnitee on planeeritud

rajada osaliselt olemasolevale avalikult kasutatavale transpordimaale (Puu tee, k/ü 94901:007:0710) ja osaliselt krundile POS 16, selle laiuks on arvestatud minimaalselt 2 m. Planeeritud teed (POS 13-16) antakse üle vallale ja määratakse avalikku kasutusse. Laiema võrgustikuga planeeritud kergliiklustee seotud ei ole, kuid perspektiivis on võimalik siduda näiteks Tamme tänava kaudu. Liiklusohutuse tagamiseks ei tohiks kergliiklusteed kruntide mahasõitudel katkestada, vaid mahasõidu peab lahendama üle kergliiklustee. Teed tuleb rajada asfaltkattega. Sõiduteede ning kõnniteede täpne paiknemine lahendada projekteerimise käigus.

Elamukruntide POS 1-6 juurdepääs toimub Tõrvandi teelt kahepeale jagatud juurdepääsudena. Raskeveokite juurdepääs äri- ja tootmismaa krundile POS 11 on planeeritud Nupu tänavalt, vältimaks raskeveokite liiklust elamualade vahel. Sõiduautode juurdepääs ja parkimine äri- ja tootmisalale on planeeritud Tamme tänava läbimurdelt POS 14. Juurdepääsud elamukruntidele POS 7-10 tuleb lahendada POS 13 juurdepääsutee kaudu, teistel külgedel on mahasõidu rajamise keelualad (vt joonis 4).

Võttes aluseks standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on põhijoonisele (joonis 4) kantud nähtavuskolmnurgad projektkiirusel 30 km/h ja 50 km/h, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Planeeringualal ei paikne nähtavuskolmnurgas kõrghaljastust ega muid likvideerimist vajavaid objekte. Kruntide POS 7-8 piirdeaed tuleb rajada 3 m sissepoole transpordimaaga POS 14 piirnevas küljes, et tagada nähtavus ristmikul. Põhijoonisel on toodud soovituslikud juurdepääsud elamukruntidele ning äri- ja tootmismaa krundile. Lisaks on esitatud põhimõtteline juurdepääsutee lahendus koos parkimisega.

Parkimine lahendatakse krundisiselt. Kuigi vastavalt Eesti Standardile „Linnatänavad“ EVS 843:2016 tuleb äri- ja tootmismaa parkimiskohtade arv suurem, on maaüksuse omaniku vajadusi arvestades planeeritud minimaalselt 74 parkimiskohta, vajadusel lisada parkimiskohti edasise projekteerimise käigus. Väiksem parkimisvajadus tuleneb sellest, et 50% hoonestusest on planeeritud laohooneks ning tootmishoones on tootmisprotsess suures ulatuses automatiseeritud. Ridaelamutele on lähtuvalt standardist planeeritud iga sektsiooni kohta kaks parkimiskohta. Lisaks on iga ridaelamu krundi kohta planeeritud üks lisanduv parkimiskoht külalistele, seega kokku 54 parkimiskohta. Standardi kohaselt tuleb eramute arendamisel tagada 3 parkimiskohta, seega kokku 12 parkimiskohta. Parkimine lahendada kinnistuseselt. Ridaelamute ning äri- ja tootmishoonete projekteerimise käigus lahendada ka jalgrataste parkimine lähtuvalt linnatänavate standardist. Jalgrataste hoiustamise võimalus võib olla kas kinnistul või näiteks ridaelamuboksi siseselt.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Tamme tänava läbimurdele POS 14 tänava kaitsevöönd laiuks 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast ja juurdepääsuteele POS 13 tänavakaitsevöönd laiuks 6 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringu elluviimisega jääb tootmisega seotud liikluseduse väike kasv Tamme tänavale. Tõrvandi teel toimub mõningane liikluse kasv seoses uute ridaelamute planeerimisega.

14 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritavatel maa-aladel olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 5), mida täpsustatakse edasise

projekteerimise käigus kui on selgunud hoonestuse täpne asukoht. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada. Ridaelamute tehnovõrkude planeerimisel on arvestatud ühise tehnoruumi olemasoluga. Juhul kui ühine tehnoruum puudub, tuleb tehnovõrkudega liitumistel arvestada iga boksiga eraldi.

14.1 Veevarustus- ja tuletõrjeveevarustus

Veevarustuse planeerimisel on lähtutud Tartu Veevärk AS poolt 16.05.2023 väljastatud tehnilistest tingimustest 23ARE-2-DT-14. Planeeringuala veevarustusega tagamiseks on planeeritud veetoru POS 14 ja POS 13 tänavamaale, mis on ühendatud Puu tee De 110 ja Tamme tänava De 225 veetorudega. POS 7- 10 ühendused on planeeritud POS 13 veetorust. POS 11 ühendus on planeeritud POS 14 asuvast planeeritud veetorust. POS 1-6 ühendused on planeeritud Tõrvandi teel asuvast veetorust, millest osa on olemasolev ja osa varemplaneeritud Künnapuu arenduse raames. Veetoru ringistamine on planeeritud Künnapuu tee (De 160) ja Pesa tänava (De 160) veetorudega, mille ühendamine toimub Paju maaüksuse (k/ü 94901:006:0182) ja 22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee kaudu. Tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Projekteerimisel kasutada kehtivaid ehitusnorme ja eeskirju ning lähtuda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja projekteerimise tehnilistest tüüptingimustest. Liitumispunktide asukoht näha ette avalikult kasutatavale maale ja neile tuleb tagada juurdepääs hooldustehnikaga. Planeeringuala ligikaudne vee tarbimine on arvestatud 20 m³ ööpäevas. Krundisisesed veetorustikud ja täpne veetarbimise kogus täpsustakse edasise projekteerimise käigus. Terviklik veevarustuse lahendus ja ringistamine on näidatud tehnovõrkude joonisel nr 5 asuval skeemil nr 1.

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on aluseks siseministri määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, vastu võetud 18.02.2021 ja standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Lähtuvalt määrusest peavad tuletõrjeveega varustatud hooned paiknema veevõtukohast kuni 200 m kaugusel. Tuletõrjeveevarustuse jaoks ühisveevärgist tagatud vooluhulk on 10 l/s. Lähimad olemasolevad hüdrandid paiknevad Tõrvandi tee ja Puu tee ristumiskohas ja Tamme tänaval. Planeeringuala tuletõrjevesi lahendatakse olemasolevate hüdrantide baasil. Hüdrantide asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel nr 5 (skeem nr 1).

Tootmishoone tulekustutusvee täpne vajaminev vooluhulk selgub hoone projekteerimisel. Kui kustutusvee vajadus ületab hüdrantide baasil võimaldava veevooluhulga, siis tuleb rajada veevõtu lisavõimalused, näiteks mahutid või tiik. Tootmishoone peab olema varustatud automaatse tuletõrje signalisatsioonisüsteemiga.

14.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Reoveekanaliseerimise ja sademevee planeerimisel on lähtutud Tartu Veevärk AS poolt 16.05.2023 väljastatud tehnilistest tingimustest 23ARE-2-DT-14. Reovee eesvooluks on Ratasepa maaüksusel (k/ü 94901:007:1843) paiknev reoveekanaliseerimise torustik (De 250). Reoveekanaliseerimise torustik on planeeritud Puu teelt kuni Ratasepa maaüksuseni ja transpordimaale POS 13. POS 7-10 reovesi juhitakse POS 13 planeeritud torustikku. POS 11 reovesi juhitakse POS 14 asuvasse planeeritud torustikku. POS 1- 6 ühendused on planeeritud

Tõrvandi teel asuvasse kanalisatsioonitorustikku, millest osa on olemasolev ja osa varemplaneeritud Künnapuu arenduse raames. Reoveekanalisatsiooni projekteerimisel tuleb arvestada Puu teel asuva reoveekanalisatsiooni kõrgusega. Tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Igale krundile planeerida eraldi ühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust. Vajadusel tõsta detailplaneeringuala maapinda. Projekteerimisel kasutada kehtivaid ehitusnorme ja eeskirju ning lähtuda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja projekteerimise tehnilistest tüüptingimustest. Liitumispunktide asukoht näha ette avalikult kasutatavale maale ja neile tuleb tagada juurdepääs hooldustehnikaga. Planeeringualalt ärajuhitava reovee kogus on maksimaalselt ca 20 m³ ööpäevas. Krundisisesed kanalisatsioonitorustikud ja täpne reovee kogus täpsustakse edasise projekteerimise käigus. Terviklik kanalisatsioonitorustike lahendus on näidatud tehnoorkude joonisel asuval skeemil nr 1.

Planeeringuala sajuvesi immutada osaliselt krundisiseselt ja osaliselt suunata kraavidesse (joonis 5). Planeeringualal tuleb suurendada sademevee viibeaega, viibeaja projekteerimisel arvutada sõltuvalt konkreetsest lahendusest, vee kogusest ja põhjavee tasemest viibeaja vajadus. Lahendus tuleb teha selliselt, et oleks välistatud valinguvihma aegne uputus allavoolu paiknevatel kinnistutel ja teedel ning naaberkinnistutel. Valinguvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis ja vooluhulga reguleerimiseks tuleb vajadusel rajada vooluhulka reguleeriv maht (immutuskassetid, puhvermahutid vms). Planeeringualalt sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikult väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Sademevee käitlemise täpne lahendus ning hoonete lähiümbruse drenaažisüsteem anda edasise projekteerimise käigus. Arvestada, et allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

Üksikelamute POS 7-10 sademevesi immutatakse pinnasesse. Lisaks sademevee immutamisele tuleks seda maksimaalselt ka oma krundi piires ära kasutada. Selleks tuleb võimalusel sademeveett katustelt kokku koguda ja juhtida mahutisse. Ridaelamute POS 1-6 sademevesi on samuti planeeritud immutada võimalikult palju pinnasesse ja juhtida kraavisüsteemi. Kruntide POS 1-4 liigvesi suunatakse drenitoruga läbi krundi POS 12, POS 11 paiknevasse kraavi ja kruntide POS 5-6 liigvesi on planeeritud drenitoruga suunata otse Tamme tänava läbimurde äärde planeeritud kraavi (vt joonis 5). Tootmismaa POS 11 äärealadele on planeeritud kraavid, kuhu juhitakse parklast kokku kogutud sademevesi. Lisaks on joonisel 5 näidatud võimalik immutusala asukoht (nt looduslik või tehisklik taimestatud nõgu või veesilm, kuhu sademevesi ajutiselt koguneb ja ajapikku pinnasesse imbub), mis tuleb projekteerida kui selgub, et kinnistule on vajalik suurem sademevee viibeaeg. Sõidutee POS 14 sademevesi on planeeritud juhtida külgkaldega tänava ääres olevasse kraavi. Planeeritud sademevee kraavid ühendatakse läbi truubi Juhani maaüksusel (k/ü 94901:007:1642) paikneva kraaviga kustkohast liigub vesi edasi Tamme tn 10 a (k/ü 94901:007:1849) ja Nupu tn 4 (k/ü 28301:001:0138) piiril olevasse kaevu ja sealt edasi Rehepapi tee sademeveekollektorisse või imbub kraavidest viivitusega pinnasesse.

Parkla ja muu võimaliku õlireostusega platside rajamisel tuleb sademevee puhastamiseks kasutada I-klassi liiva- ja õlipüüdnureid. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse

hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

14.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ poolt 23.11.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 432407. Planeeringuala elektrivarustus on ette nähtud Leetsi: (Veeriku) alajaamast. Toide on planeeritud sealt mööda 15/0.4 kV maakaableid liitumiskilpideni. Planeeritavate hoonete elektriga varustamiseks on kavandatud kruntide piiridele 0.4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud ühe- ja kahekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Kogu elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele ning tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Transpordimaale POS 14 on planeeritud perspektiivsete 15/0,4 kV maakaablite koridor.

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Valgustid (näiteks parklas asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid) ja ei tohi olla häirivad ümbritsevate elamute suunas. Vältida tuleb valgusreostuse tekitamist.

Tänavavalgustus on planeeritud transpordimaa kruntidele POS 13 ja POS 14. Krundile POS 15 planeeritud tänavavalgustus on perspektiivne.

14.4 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Perspektiivselt kaugkütte piirkonna laienemisel kaaluda liitumist kaugküttega. Hoonete soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on taastuenergia kasutamine ning kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused (maaküte, õhk-vesi küttesüsteem jne), mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Detailplaneeringu lahenduses maakütte projekteerimist ja rajamist ette ei nähta, kuid see pole keelatud. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud, soovitatavalt hoone konstruktsiooni osana, maapealsed raamid on keelatud. Päikesepaneelide kasutamisel peab olema tagatud, et need ei häiriks liiklust.

14.5 Gaasivarustus

Lähtuvalt Raadimõisa Gaas OÜ poolt 22.02.2023 väljastatud tehnilistest lähteandmetest on võimalik gaasivarustuse tagamiseks liituda Tamme tänaval oleva gaasitoruga (B-kategooria, läbimõõt De110). Gaasi peatorustik on planeeritud transpordimaale POS 14, igale kinnistule on ette nähtud peatorustikust eraldi väljavõte. Lisaks on planeeritud pikendada gaasi peatorustikku Tõrvandi teel, et tagada ka kruntide POS 1 ja POS 2 gaasivarustus. Arvestada, et võimalik maksimaalne võimsus on 100-145 m³/h. Krundisisene gaasivarustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

14.6 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS poolt 28.11.2022 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37462075. Ridaelamute POS 1-6 ja üksikelamute POS 7-10 ühendamine sidevõrguga on planeeritud sidekaevust TVI-23 4-avalise multitoruga kuni planeeritud sidekaevudeni (KKS2 PL), millest tehakse igale krundile eraldi hargnemised 2-avaliste multitorudega. Vajadusel paigaldada sidekaeve juurde. Iga ridaelamu tehnoruumi tuleb paigaldada 2-avaline multitoru. Juhul kui ühine tehnoruum puudub, siis tuleb igale boksile rajada eraldi multitoru. Üksikelamutele tuleb samuti paigaldada 2-avaline multitoru. Igasse ridaelamu boksi peab jõudma optiline kaabel. Bokside ja eramajade sisevõrgud ehitada vähemalt CAT5E kaabliga. Kasutada 1/32 splitterit ning magistraalkaablina kasutada 48 kiulist singlemode optilist kaablit ja majadesse paigaldada 24 kiulised optilised kaablid. Kogu rajatav sidekanal peab olema elektriliselt tuvastatav.

POS 11 sidevarustus lahendatakse ettevõttesisese võrguga, uut liitumist ei planeerita.

Krundisisesed sidekaablid ja -torustikud lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

15 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kogu planeeringualal esineb kõrghaljastust. Planeeritaval alal on kõrghaljastus suures osas isetekkeline ja eriti väärtuslikku haljastust ei ole. Enamasti on tegu kaskede ja natuke vähemal määral remmelgatega, rohkem on veel pajusid ja viirpuid. Alal esineb üksikuid väiksemaid pihlakaid, õunapuid, kuuski, mände. Tõrvandi tee ääres on mõned väikesed tammed. Üksikuid liike võib esineda rohkem.



Fotod 1-2. Näiteid planeeringualal olevast haljastusest

Väärtuslikuma ja vähemväärtuslikuma haljastuse eristamiseks on soovitatav tellida dendroloogiline hinnang. Kuna ala on kasutuses discgolfi pargina, siis suur osa alast on niidetud. Kambja valla üldplaneeringu kohaselt tuleb käesolevas planeeringus olevas ulatuses elamuühikute planeerimisel ette näha planeeringualast ca 10% suurune haljasala. Käesolevas planeeringus on see üldmaa krunt POS 12.

Üldmaal, elamumaadel ja krundi POS 11 põhjaosas tuleb võimalikult suur osa olemasolevast haljastusest säilitada. Puid tohib likvideerida hoonestusala ulatuses, selle vahetus ümbruses

ning juurdepääsuteede, tehnorajatiste, parkimiskohtade vms rajatiste püstitamiseks ja muldvalli rajamiseks. Lubatud on ka ebatervete isendite likvideerimine. Ehitustööde ajal tuleb kasutusele võtta olemasolevate säilitavate puude kaitsemeetmed.

Muutmaks elamumaa piirkond visuaalselt esteetilisemaks ja eraldamaks seda paremini tootmismaa, tuleb rajada mitmetasandiline looduslik puhver. Esimeseks tasandiks sobib haljastatud muldvall, mille peale on omakorda rajatud mitmerindeline haljastus. Haljastuses kaaluda nii heitlehiste kui ka igihaljaste taimede kasutamist. Enne muldvalli ja haljastuse rajamist tuleb koostada vastav projekt ja kooskõlastada see Kambja Vallavalitsusega.

Uushaljastust võib rajada kogu planeeringuala piires. Müralevikut ja õhusaastet aitab leevendada mitmerindeline haljastus, sh okaspuude kasutamine. Tootmishoone piirdeaiale võib kasvama panna ka ronitaimi, et visuaalset häiringut vähendada. Uushaljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega, taimede istutusvahedega ning teede ristumiskohtades nähtavusega. Soovitatavalt kõrghaljastust mitte planeerida hoonele lähemale kui 5 m. Elamukruntide haljastuse täpsemal planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt.

Äri- ja tootmismaa krundi minimaalne haljastuse protsent on 10%. Sellest vähemalt 5% peab olema kõrghaljastus. Põhijoonisel on näidatud orienteeruv haljasala asukoht. Planeeringuga luuakse 30 m laiune haljastatud puhverala, mis täidab nii haljastuse, avaliku ruumi kui ka puhvri eesmärgi äri- ja tootmismaa visuaalseks eraldamiseks elamukruntidest.

Krundi piiramiseks äri- ja tootmismaal on lubatud rajada kõrgusega kuni 2,1 m läbipaistvaid metallpiirdeid. Elamukruntide piiramiseks on lubatud rajada kõrgusega 1,2-1,5 m puitaedasid või läbipaistvaid metallpiirdeid. Piirdeaia rajamine krundi piirile pole lubatud kruntide POS 1-6 Tõrvandi tee poolisel küljel, kus piirdega on lubatud ümbritseda vaid ridaelamute õueala. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga ning järgima ümbruses juba välja kujunenud tavasid. Lubatud on ka hekkide rajamine või piirdeaia ja hekkide omavaheline kombineerimine. Piirdeaed või hekid ei tohi varjata teede ristumiskohas liiklejate nähtavust ega paikneda nähtavuskolmnurkades. Avausteta müüride ja plankaedade rajamine on keelatud. Väravad ei tohi avaneda üle tänavajoone. Põhijoonisel on antud soovituslik piirdeaedade paiknemine.

Planeeringuala heakorra tagamisel tuleb järgida Ülenurme Vallavolikogu 22.05.2007 määruses nr 13 „Ülenurme valla heakorraeeskiri“ sätestatud nõudeid.

16 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringualal maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt hoone all ja ümbruses, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel. Lubatud on krundi POS 12 reljeefi muutmise muldvalli rajamiseks. Põhjendatud juhul ja kooskõlas kohaliku omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Krundi täitmist eraldi ette ei nähta. Tasandus ja koorimistöödel väljatulevat pinnast võib kasutada krundi haljasala kujundamisel. Vajadusel tuleb täitepinnas ära vedada.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Selleks tuleks koostada vastavasisuline projekt. Seejuures tuleb tagada sademevee äravool hoonest eemale ja tagada, et sadevesi ei voolaks naaberkruntidele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist

kasutamist. Sademeveed osaliselt immutada haljasaladel ja osaliselt suunata kraavidesse.

17 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH). Lisaks vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusele nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 2 kohaselt tuleb eelhindang anda, kui arendatakse muuhulgas elurajooni.

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara.

Ruumi Grupp OÜ koostas KSH eelhindangu planeeringu algsele lähteülesandele, kus oli planeeritud suurem tootmishoone (ehitisealuse pinnaga 20 000 m², kõrgusega 18 m), sh tsinkimistehas. KSH eelhindangu seiskohast oluline keskkonnamõju puudus. Praegu on potentsiaalset keskkonda mõjutavat tegevust planeeritud vähem (ehitisealune pind 12 000 m², kõrgus 14 m). Seetõttu käesoleva planeeringu raames KSH-d ei algata. Kavandatava tegevuse elluviimine toob endaga kaasa keskkonna- ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Kavandatava tegevuse elluviimine suurendab vähesel määral liikluskoormust planeeringualal ja naabruses paiknevatel teedel, seda eelkõige uute elamute kavandamise tõttu. Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ka ehitustegevuse käigus (nt mõju pinnasele ja taimestikule, ehitusjäätmete teke, vibratsioon, müra, tolmu, jäätmekäik jms). Ehitustegevuse käigus tuleb kinni pidada headest tavadest ja kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, ette näha piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevustest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Tuleb järgida, et hoone ja tehnovõrkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist. Tekkivad ehitusjäätmekäik tuleb nõuetekohaselt sorteerida ja teisaldada.

Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on peamiselt lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega ala piirkonnas, mis tähendab, et tegemist on kõrge reostusohklikkusega alaga. Seetõttu on reovesi kavandatud juhtida ühiskanalisatsiooni, et saasteained ei jõuaks põhjavette. Parklasse kogunev vesi tuleb enne sademeveekanalisatsiooni suunamist puhastada õlipüüduriga.

Majandustegevusest tekkivaid jäätmekäike tuleb käsitleda olmejäätmekäikena eraldi. Tekkivad jäätmekäik tuleb üle anda jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele.

Elamute jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendama peab jäätmete sorteerimist vastavalt Keskkonnaministri 03.06.2022 määrusele nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale (määrus nr 5, 19.04.2011).

18 Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30. märtsi 2017. a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab elamutel olema 8 m. Ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Juhul, kui abihoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad tootmishooned VI kasutusviisiga ja ridaelamud ning üksikelamud I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoonete kasutusviisile, korruselisusele ja töötajate arvule määratud äri-ja tootmishoonetele TP2 ja eluhoonetele TP3. Ehitiste täpsed tulepüsivusklassid määratakse edasise projekteerimise käigus.

Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästetehnikaga, arvestades EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ toodud nõudeid.

19 Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid on esitatud tabelis 9 ning on näidatud joonistel 2, 4 ja 5.

Tabel 9. Olemasolevad servituudid

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
Jaani (k/ü 94901:007:1641) Leetsi (k/ü 94901:007:1640)	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise (maakaabelliini) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks.
Jaani (k/ü 94901:007:1641) Leetsi (k/ü 94901:007:1640)	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks.

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
Jaani (k/ü 94901:007:1641)	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus veetorustiku ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks ja korrashoiuks.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 10). Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudialad on näidatud planeeringu joonistel 4 ja 5.

Tabel 10. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
POS 1, POS 2, POS 11, POS 12	Sademevee-kanalisatsioonivaldaja	Isiklik kasutusõigus. Sadeveetoru valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat sadeveetoru.
POS 3, POS 4, POS 11, POS 12	Sademevee-kanalisatsioonivaldaja	Isiklik kasutusõigus. Sadeveetoru valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat sadeveetoru.
POS 5, POS 6	Sademevee-kanalisatsioonivaldaja	Isiklik kasutusõigus. Sadeveetoru valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat sadeveetoru.
Juhani maaüksus (k/ü 94901:007:1642)	Sademevee-kanalisatsioonivaldaja	Isiklik kasutusõigus. Sadeveetoru valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat sadeveetoru.
Tõrvandi tee lõik 4 (k/ü 28301:001:1720)	POS 1-16/Kambja vald	Reaalservituut (teeservituut) või sundvalduse seadmine avaliku juurdepääsu võimaldamiseks.
Tõrvandi tee lõik 6 (k/ü 94901:006:0096)	POS 1-16/Kambja vald	Reaalservituut (teeservituut) või sundvalduse seadmine avaliku juurdepääsu võimaldamiseks.
POS 1	POS 2	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.
POS 2	POS 1	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.
POS 3	POS 4	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
POS 4	POS 3	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.
POS 5	POS 6	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.
POS 6	POS 5	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.
Paju (k/ü 94901:006:0182)	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus. Veevõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat veetoru.
Ratasepa (k/ü 94901:007:1843)	Kanaliseatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus. Kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitoru.
POS 5	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise (õhuliini) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks.
Tõrvandi tee lõik 4 (k/ü 28301:001:1720)	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise (elektrikaabli) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks.
Tõrvandi tee lõik 4 (k/ü 28301:001:1720)	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus. Sidevõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat veetoru.
Tõrvandi tee lõik 4 (k/ü 28301:001:1720)	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus. Veevõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat veetoru.
Tõrvandi tee lõik 4 (k/ü 28301:001:1720)	Kanaliseatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus. Kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitoru.
Tõrvandi tee lõik 4 (k/ü 28301:001:1720)	Gaasivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus. Gaasivõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitoru.

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

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud tänava kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikuga;
- tegevuspiirangud elektri kaabelliinide kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;

- tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas seaduses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud gaasitorustiku kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud sidekommunikatsiooni kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga.

21 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“ EVS 809-1:2002. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed on:

- tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus, varjuliste alade vältimine;
- konkreetseid ja selgelt eristuvad juurdepääsud piirkonnale;
- tagumiste juurdepääsude vältimine krundile ja hoonetele;
- laoplatsid ja elamukrundid eraldada piirdeaedadega;
- korrashoid, sh üldmaa korrashoid ja selge kujundus;
- tänavavalgustus, kõnniteed, suunaviidad tekitavad turvatunde;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.
- vastupidavate ehitismaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;

22 Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Arendaja kohustus on teostada esmalt detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud. Arendaja tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike avalikult kasutatavate teede ja nendega seotud rajatiste (sh sõidutee, kõnnitee, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised) väljaehitamise ja sellega

seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus ja vastavasisulises lepingus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Vastavasisuline leping sõlmitakse Kambja valla ja arendaja vahel enne detailplaneeringu kehtestamist. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse arendaja, võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes. Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundivaldaja poolt. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Kambja vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringu elluviimise orienteeruvad etapid:

1. Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine.
2. Vajalike servituutide seadmine.
3. Avalikult kasutatavate teede, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine, ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine. Ehituslubade väljastamine ja planeeritud teede, tehnovõrkude, rajatiste ehitamine ning kasutusloa saamine.
4. Planeeringujärgsete hoonete ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltel. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkinnistute omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. 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.

B KOOKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

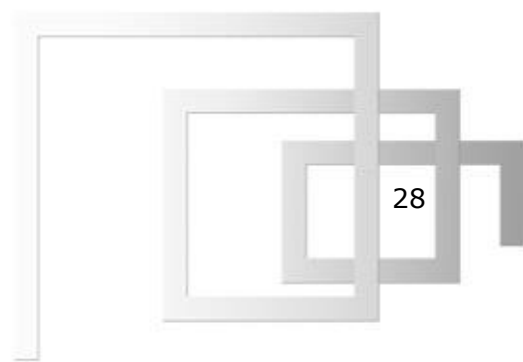
Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite ja tehnovõrgu valdajatega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 11.

Tabel 11. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Koostöö				
Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Elektrilevi OÜ	22.08.2023	Eraldi lehtedel, lk	Maie Erik, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
Märkused: Kooskõlastatud tingimustel - Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
2	Raadiomõisa Gaas OÜ	24.08.2023	Eraldi lehtedel, lk	Toomas Ruusmaa, müügijuht
Märkused: -				
3	Telia Eesti AS	28.08.2023	Eraldi lehtedel, lk	Kaino Ütt-Ütti, Telia Eesti AS volitatud esindaja
Märkused: Projekt kooskõlastatakse märkustega.				
4	AS Tartu Veevärk	12.09.2023	Eraldi lehtedel, lk	Peeter Pindma, arendusjuht
Märkused: Üle vaadatud 23ARE-3-DP-16.				
5	Ratasepa mü omanik	19.09.2023	Eraldi lehtedel, lk	Tambet Kibal, Tiina Pikk
Märkused: Olen nõus, et detailplaneeringuga nähakse ette kanalisatsioonitorustiku rajamine Ratasepa maaüksuse lääne osasse kuni seal olemasoleva kanalisatsioonikaevuni vastavalt allolevale skeemile ja planeeringu tehnovõrkude joonisele (joonis 5).				
6	Paju mü omanik	10.10.2023	Eraldi lehtedel, lk	Aiki Laaneots, Kadi Laaneots
Märkused: Olen nõus, et detailplaneeringuga nähakse ette veetorustiku rajamine Paju maaüksuse ida osasse Tõrvandi tee äärde vastavalt allolevale skeemile ja planeeringu tehnovõrkude joonisele (joonis 5).				
7	Tõrvandi tee lõik 4 mü omanik	15.04.2024	Eraldi lehtedel, lk	Virgo Vutt, Airi Undrits
Märkused: Sisu on välja toodud servituutide seadmise lepingus.				

Kooskõlastused				
Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Päästeamet			
Märkused:				

2	Keskkonnaamet			
Märkused:				



C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:10000
Joonis 2. Olemasolev olukord	M 1:1000
Joonis 3. Kontakvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:1000
Joonis 5. Tehnovõrkude joonis	M 1:1000
Joonis 6. Illustratsioon	skeem

D LISAD

1. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek (30.09.2020)
2. Soinaste külas Jaani ja Leetsi maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (16.12.2020)
3. Kambja Vallavalitsuse kiri nr 6-1/41-3 „Seisukoha küsimine Soinaste külas asuvate Jaani ja Leetsi maaüksuste detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise eelnõule“ (04.02.2021)
4. Põllumajandus- ja Toidumeti kiri nr 6.2-1/1297-1 „Seisukoht Soinaste külas asuvate Jaani ja Leetsi maaüksuste detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise eelnõule“ (10.02.2021)
5. Keskkonnaameti kiri nr 6-5/21/2499-2 „Seisukoht Jaani ja Leetsi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“ (25.02.2021)
6. Leping nr 12-17/48 detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja Kambja valla tehnilise taristu rajamise rahaliseks toetamiseks (19.08.2021)
7. Kambja Vallavolikogu otsus nr 159 „Soinaste külas asuvate Jaani ja Leetsi maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mitteamalgatamine“ (21.09.2021)
8. Soinaste külas asuvate Jaani (kü tunnus 94901:007:1641) ja Leetsi (kü tunnus 94901:007:1640) maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne (21.09.2021)
9. Detailplaneeringu koostamise algatamise teade Kambja valla veebilehel (21.09.2021)
10. Detailplaneeringu koostamise algatamise teade piirinaabritele (18.10.2021)
11. Detailplaneeringu koostamise algatamise teade Ametlikes Teadaannetes (18.10.2021)
12. Detailplaneeringu koostamise algatamise teade Postimehes (18.10.2021)
13. Detailplaneeringu koostamise algatamise teade Kambja Valla Sõnumites nr 9 (268) (22.10.2021)
14. Planeeringuala lähipiirkonna elanike vaie (13.10.2021)
15. Planeeringuala lähipiirkonna elaniku vaie (15.10.2021)
16. Planeeringuala lähipiirkonna elaniku vaie (18.10.2021)
17. Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava arutelu teade (02.02.2022)
18. Seisukoht detailplaneeringu eskiislahendusele (14.02.2022)
19. Seisukoht detailplaneeringu eskiislahendusele nr 1/22 (14.02.2022)
20. Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll (15.02.2022)
21. AS Respo Haagised seisukohad arvamustele (24.03.2022)
22. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu protokoll (12.05.2022)
23. Kambja Vallavalitsuse kiri nr 6-1/41-13 „Kambja Vallavalitsuse seisukoht esitatud seisukohtadele“ (23.05.2022)

24. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 432407 (23.11.2022)
25. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 37462075 (28.11.2022)
26. Raadimõisa Gaas OÜ tehnilised lähteandmed (22.02.2023)
27. AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-14 (16.05.2023)
28. Elektrilevi OÜ projekti kooskõlastus nr 6603816782 (22.08.2023)
29. Raadimõisa Gaas OÜ projekti kooskõlastus (24.08.2023)
30. Telia Eesti AS projekti kooskõlastus nr 38192852 (28.08.2023)
31. AS Tartu Veevärk AS projekti kooskõlastus nr 23ARE-3-DP-16 (12.09.2023)
32. Ratasepa maaüksuse omanike nõusolek (19.09.2023)
33. Paju maaüksuse omanike nõusolek (10.10.2023)
34. Tõrvandi tee lõik 4 servituutide seadmise leping (15.04.2024)