



REGISTRIKOOD 10171636
RIIA 35, TARTU 50410
TEL 7300 310
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2017-047

Asukoht (L-Est'97)

X 6469182

Y 659538

**SOINASTE KÜLAS ASUVA KASELA,
KARLI JA KUSLAPUU TN 1
MAAÜKSUSE DETAILPLANERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *TARTU MAAKOND, KAMBJA VALD,
SOINASTE KÜLA*

Huvitatud isik: *KULDPUU METSAMAAD OÜ*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *ERKI KÕND*

Projekti juht/planeerija: *TEELE NIGOLA
VOLITATUD MAASTIKUARHITEKT, TASE 7*

Planeerija: *PRIIT PAALO, KADRI KATTAI
VOLITATUD MAASTIKUARHITEKTID, TASE 7*

Kontrollija: *SILVIA TÜRKSON*

Mai 2023 TARTU

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Soinaste külas asuvate Kasela, Karli ja Kuslapuu tn 1 maaüksuse detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla.
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamute (korterelamud, ridaelamud, üksikelamud) ja ärihoonete või elamu-ärihoonete projekteerimiseks ning ala arenduse lahendamine. Detailplaneeringuala suurus on liigikaudu 36 ha.
HUVITATUD ISIK:	Kuldpuu Metsamaad OÜ
Kontaktisik:	Kaimo Kaasik kaimo@alpter.ee
KOHALIK OMAVALITSUS:	Kambja Vallavalitsus
Kontaktisikud:	Riivo Leiten , juhtiv planeerimisspetsialist Tel 5672 2025 riivo.leiten@kambja.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projekti juht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Priit Paalo - maastikuarhitekt-planeerija Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist Erki Kõnd – projekteerija
Kontrollijad:	Silvia Türkson - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevustead:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusosal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitus.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitse järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markseider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	5
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
2.1. ÜLDINFO	6
2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD	8
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	10
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	10
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	10
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	11
3.4. ARHITEKTUURILISED, KUJUNDUSLIKUD JA EHITUSLIKUD TINGIMUSED EHITISTELE	11
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	13
3.6. HALJASTUSE, HEAKORRA JA VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	14
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD, ÜLDOSA	14
3.7.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON	14
3.7.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÖRJE VEEVARUSTUS	14
3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	15
3.7.4. SIDEVARUSTUS.....	15
3.7.5. SOOJAVARUSTUS	16
3.7.6. GAASIVARUSTUS	16
3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	16
3.9. SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS.....	16
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	17
3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	17
3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE JA RAKENDAMISE VÕIMALUSED	17
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	19
JOONISED	20
ASENDISKEEM M 1 : 10 000	
4.1. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD M 1 : 5 000.....	
4.2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 1 000	
4.3. PÕHIJOONIS M 1 : 1 000	
4.4. TEHNOVÕRKUDE JOONIS 1/2 M 1 : 750	
4.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS 2/2 M 1 : 750	
4.6. ETAPID M 1 : 3 000.....	
4.7. ALTERNATIIV M 1 : 1 000	

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja Vallavalitsuse 04.01.2019 korraldus nr 829 Soinaste külas asuva Kasela, Karli ja Kuslapuu tn 1 maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse jagamine kruntideks, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, kinnistutele ehitusõiguste määramine ning lahenduse andmine juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala suurus koos lähialaga on ca 36 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51.);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine;
- Kambja vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord.
- Teedeprojekt OÜ töö nr T01518 „Riigitee nr 22140 Tõrvandi-roiu-Uniküla km 0-10 ehitusprojekt. Põhiprojekt“;
- Inseneribüroo Stratum. 2016. „Ülenurme vallas, Soinaste külas paikneva Kasela arenduse liikluse mõjude analüüs“.
- Inseneribüroo Stratum. 2021. „Tartumaa, Kambja vald, Soinaste küla Kasela, Karli ja Kuslapuu tn 1 maaüksuste DP liiklusuuring“;
- Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ töö nr GE-3289. 2022. „Ehitusgeoloogilise uurimistöö aruanne. Muru ja Tani maaüksuste detailplaneering“.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS poolt koostatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 2018-185, mõõdistatud 2018. aasta septembris-novembris. Täiendav info tugineb Maaameti kodulehe andmetele ning Teedeprojekt OÜ tööle nr T01518.

1.3. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel osalesid Kobras AS-i poolt maastikuarhitekt-planeerijad Teele Nigola, Kadri Kattai ja Priit Paalo ning kontrollisid maastikuarhitekt-planeerija Silvia Türkson ja keskkonnaekspert Ene Kõnd.

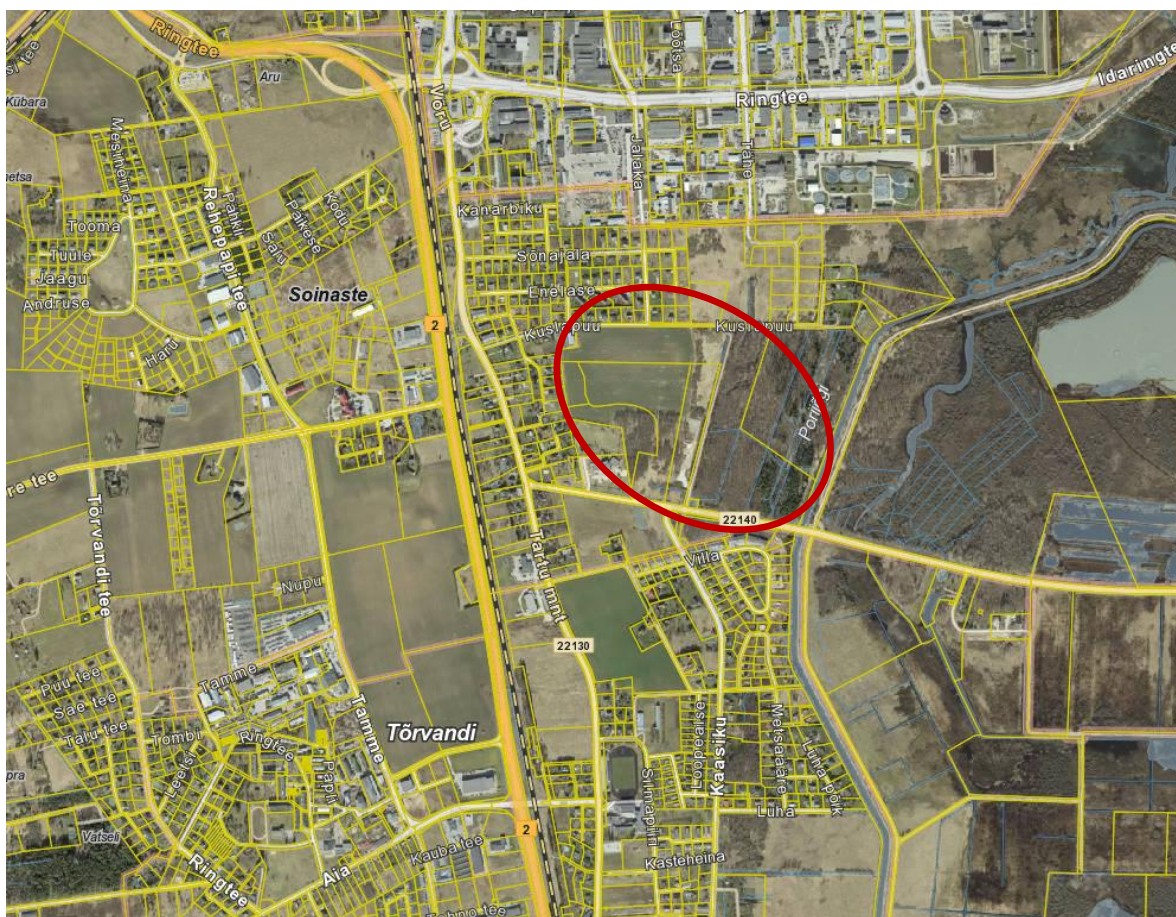
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldinfo

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja valla põhjaosas endise Ülenurme valla territooriumil, Tartu linna piiri läheduses. Planeeringuala koosneb kuuest maaüksusest, mille kogupindala on ca 36 ha. Planeeringuala asukoht on näidatud asukohaskeemil (skeem 1) ja joonisel 1.

Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51) sätestab, et maakasutuse juhtotstarve on planeeringualal elumumaa. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise ajal on Kasela maaüksus jagatud kolmeks ning Kuslapuu tn 1 kaheks eraldi krundiks.



Skeem 1. Planeeringuala paiknemine tähistatud punase ovaaliga (Maa-ameti geoportaal).

Planeeringuala hõlmab kuute maaüksust:

- Kasela maaüksus, mille kü tunnus on 28301:001:1010, pindala 7,72 ha, sihtotstarve: 100% maatulundusmaa;

- Kurvi maaüksus, mille kü tunnus on 28301:001:1011, pindala 2,99 ha, sihtotstarve: 100% maatulundusmaa;
- Väike-Kasela maaüksus, mille kü tunnus on 28301:001:1012, pindala 0,97 ha, sihtotstarve: 100% maatulundusmaa;
- Karli maaüksus, mille kü tunnus on 94901:001:0288, pindala 3,83 ha, sihtotstarve: 100% maatulundusmaa;
- Kuslapuu tn 1 maaüksus, mille kü tunnus on 28301:001:1060, pindala 1,36 ha, sihtotstarve: 100% elamumaa;
- Tani maaüksus, mille kü tunnus on 28301:001:1059, pindala 19,60 ha, sihtotstarve: 100% maatulundusmaa.

Lisaks on planeeringualaga seotud osa külgnevast Tõrvandi-Roiu-Uniküla riigimaanteest ning Kuslapuu tänav.

Külgnev maantee on kahesuunalise liiklusega tee, mille ääres planeeritavas lõigus puudub osaliselt kergliiklustee. Sõidutee kõrval paikneb kraav, olemasolev mahasõit paikneb Tani kinnistul, antud juurdepääs teenindab ka Ülenurme gaasireguleeripunkti (kü tunnus 94901:006:0203) kinnistut. Maantee kaitsevöönd on vastavalt planeeringu koostamise ajal kehtivale seadusandlusele kuni 30 m. Planeeringuga ei tehta ettepanekut kaitsevööndi vähendamiseks ning arvestatakse selle maksimaalse ulatusega. Tani maaüksusel paiknevad ka mitmed kraavid.

Kehtivaid detailplaneeringuid alal kehtestatud ei ole.

Planeeringuala paikneb Aardla-Nõlva I maaparandushoiualal, kuid tänaseks on planeeringualasse jäävad maaparandussüsteemid maaparandusregistrist välja arvatud.

Kasela ja Karli kinnistute maanteepoolses osas kulgevad elektripaigaldised ning kanalisatsioonitorustik koos kaitsevöönditega. Väljaspool maaüksuse piiri, riigimaantee koridoris, kulgevad gaasi- ja veetorustik. Tani maaüksuse maanteepoolses osas paiknevad gaasitorustik ja elektri kaabel. Kasela kinnistu edelanurgas paikneb naaberkinnistuid teenindav veetorustik ning kinnistut läbib kanalisatsioonitorustik, mis läbib ka Tani maaüksust. Karli ja Tani maaüksustele ulatuvad maaparanduse eesvooluga seotud kaitsevööndid. Tani kinnistule ka Porijõe kaitse- ja piiranguvööndid. Tani maaüksust läbivad gaasi-, vee- ja kanalisatsioonitrass.

Planeeritava ala loodenurgas (Kuslapuu tn 1 maaüksusel) paikneb üks elamukompleks. Planeeritava Tani maaüksuse põhjaosa on kasutuses põllumaana, maaüksuse idaosa on kaetud puistuga. Tani ja Karli maaüksust eraldab pikas ulatuses põhja-lõuna suunaline sademeveekraav. Samuti läbib Tani maaüksust põhja-lõuna suunaline pinnasetee. Ida suunal ulatub Tani maaüksus Porijoeni. Kasela maaüksuse põhjaosa paikneb põllumaa, keskosas ja lõunaosas vahelduvad kõrghaljastusega võsastunud alad lagedate rohumaa lagendikega. Kinnistu lõunaosas kulgeb ida-lääne suunaliselt kraav, kinnistu edelaküljes, vahetult Kurvi ja Pargi maaüksuste piiri ääres, paikneb ca 140 m ulatuses

hekk, ülejäänud osas paikneb Kurvi maaüksuse läänepiiril valdavalt piirdeaed. Karli maaüksusel vahelduvad lagedamad alad puistu- ja võsa gruppidega. Samuti on Karli maaüksust osaliselt täidetud kruusa ja pinnasega.

Maa-ameti mullakaardi põhjal domineerivad planeeringualal valdavalt nõrgalt (ajutiselt) liigniisked liiv- ja saviliivmullad. Karli ja Tani maaüksusele ulatuvad ka madalloomullad.

Planeeringuala on lauge reljeefiga, üldine kalle on läänest itta. Kõrgeim punkt asub planeeringuala loodenurgas ning madalaim kagunurgas. Absoluutkõrguste vahemik kogu alal on ca 55.00 – 35.50 m.

Planeeringualal kultuurimälestisi ei paikne.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu linna piirist ca 1 km, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest linnulennult ca 600 m, Ülenurme Gümnaasiumist ca 1,5 km kaugusel Soinaste külas Tõrvandi-Roiu-Uniküla maantee ääres.

Planeeringuala külgneb põhjast Kuslapuu tänavaga, idast peamiselt puistuala ning Porijõega, lõunast Tõrvandi-Roiu-Uniküla maanteega (üle maantee paikneb samuti põllumaa). Ala edelanurk külgneb lasteaed Laululind hoonekompleksi ja mängualadega ning sellest põhjasuunas paikneva ulatusliku pargialaga. Planeeringualast läände (planeeringuala ja Tartu mnt vahele) jääb üksikelanutega hoonestatud piirkond. Kruntide hoonestusaeg on olnud erinev, sellest tulenevalt on ka hoonete stiil ja maht varieeruv. Põhihooned on valdavalt kahekorruselised (leidub nii katusealuse korruse kui ka täiskorruse lahendusega variante), lamekatuse, viilkatuse või kelpkatusega. Lisaks põhihoonele paikneb kruntidel abihooned. Elamute grupi krundistruktuur on suhteliselt selge, krundid on valdavalt pikliku ida-lääne suunalise asetsemisega, kvartalisisesed juurdepääsuteed on käämulised. Kinnistute piiridel kulgevad erinevat tüüpi ja erineva kõrgusega piirdeaed. Hoonetevahelised alad on valdavalt haljastatud.

Planeeritavast alast põhjapoole, vahetult Tartu linna piiri lähedusse, jääb uuselamupiirkond (Enelase, Sõnajala ja Kuslapuu tänavad), kus lisaks üksikelanutele on ehitatud ka ridaelamuid. Piirkonna üksikelanu kruntide suurused on ca 2000 m², ridaelamute puhul ca 4000 m².

Planeeritavast alast idasuunas paiknevad Porijõgi ja teisel pool jõge Ropka-Ihaste looduskaitseala, mis on ka Natura 2000 ala. Tani ja Karli krundil asub Maa-ameti kaitstavate loodusobjektide info põhjal ka III kategooria kaitsealuseid liike.

Olemasolev kergliiklustee kulgeb kontaktalas Tartu mnt ääres, ühendades Tartu linna ja Ülenurme keskust, kergliiklustee üks haru kulgeb ka Tõrvandi-Roiu-Uniküla maantee ääres planeeringualani.

Lähimad bussipeatused paiknevad Tartu mnt ääres, planeeritavast alast ca 550 m kaugusel.

Lähim piirkonnas asuv tuletõrjehüdrant paikneb planeeringuala põhja piiril Kuslapuu tänava ääres. Järgmised aga põhja pool asuva elamukvartali sees ca 200-250 m kaugusel.

Vastavalt kehtiva Kambja valla üldplaneeringule endise Ülenurme valla territooriumi osas paikneb planeeritav ala elamumaa juhtfunktsiooniga piirkonnas. Üldplaneering fikseerib lisaks ära perspektiivsete kergliiklusteede ja Tähe tänava pikenduse asukoha. Samuti on käesoleva töö ala määratud üldplaneeringus kui ühtse detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Planeeringuala kirdenurka ulatub vähesel määral ka üldplaneeringus määratletud üleujutusala piir. Tuginedes Maa-ameti üleujutuste kaardile on 1% tõenäosusega üleujutuse veetaseme kõrgus 33,51 m. Üldplaneeringuga määratud üleujutuse alasse jäävas detailplaneeringualas on maapinna kõrgus ligikaudu 41,5 m. Tuginedes Maa-ameti üleujutuse kaardile saab eeldada, et üleujutus planeeringualale ei ulatu.

Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on esitatud joonisel 2.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Planeeringuga on kavandatud alale peamiselt ühepereelamu krundid ning rida- ja korterelamu krundid. Samuti kaks piirkonda teenindavat ärimaa krunti. Lisaks on kavandatud loodusliku maa krunte, võimaldamaks rajada piirkonda mänguväljakuid või paigaldada üldkasutatavat spordi- ja rekreatsiooniinventari. Planeeringuga on kavandatud ka ühiskondlike hoonete maa krundi loomine, kuhu on võimalik rajada piirkonda teenindav lasteaed. Sellele alale jätab planeering võimaluse ka alternatiivseks lahenduseks.

Planeeritud krundistruktuur toetab maaüksuse omapärast kuju ning annab piirkonnale iseloomuliku karakteri.

Planeeringuala tänavad on valdavalt loogelised, sobitudes naabruskonna teede struktuuriga ning vähendades piirkonnas liikuvate mootorsõidukite kiirust, tagamaks suurem liiklusohutus. Planeeringuala läbivatelt tänavatelt on tagatud kergliiklejate mugav juurdepääs üldkasutatavatele haljasaladele ning olemasolevasse lasteaeda.

3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Planeeringuga on kavandatud suurusjärg 95 üksikelamu maa krunti, 11 korterelamu maa, 5 ridaelamu maa ja 6 haljasala maa krunti, lisaks 8 tee ja tänava maa krunti planeeringuala läbivate tänavate tarbeks ning üks haridus- ja lasteasutuste maa krunt. Ridaelamu krunte positsioonidel 601-606 on lubatud jagada üksikelamu maa kruntideks. Täpne kruntide jaotus on toodud põhijoonisel (joonis 4). Maakasutuse koontabel on esitatud tabelis 1.

POS A1 piirkonnas on lubatud ka alternatiivne lahendus. Alternatiivse lahenduse ala on tähistatud põhijoonisel ning lahendus näidatud joonisel 8. Kavandatud on üksikelamu maa ning ärimaa krundid. Üksikelamu maa krunte POS 801-809 on lubatud liita ärimaa kruntideks. Samuti on lubatud neid liita ärimaa krundiga POS 302.

Planeeringualale on kavandatud peamiselt ühe- ja kahekordsed ühepereelamud. Kortermajadel on lubatud kolm maapealset korrust ja üks maa-alune korrus. Ehitusõigus on toodud põhijoonise ehitusõiguse tabelis.

Krunt POS 111 on kavandatud Kuslapuu tänava laiendamiseks ning võib sellega liita.

Üksikelamu ehitusõigusega krundi hoonestusala piires on lubatud ka ühe abihoone rajamine. Abihoone võib olla kõrgusega kuni 5m ja ehitisealuse pinnaga kuni 60m².

Korterelamute ja ridaelamute juurde on lubatud püstitada rattaparklaid, jäätmete kogumiseks vajalikke rajatise ning mänguväljakuid. Kuuride jms abihoonete ehitamine ridaelamute ja korterelamute juurde tuleb lahendada põhihoone projektiga või ühe krundi piires terviklahendusena.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel.

Olemasolev			Planeeritud		
Krunt	Suurus (ha)	Maakasutus	Krunt	Suurus (ha)	Maakasutus
Kuslapuu tn 1	1.36	Elamumaa	POS 101-111	5.04	Tee ja tänava maa
Väike-Kasela	0.97	Maatulundusmaa	POS 201-206	3.92	Haljasala maa; puhke ja spordirajatiste maa
Kurvi	2.98	Maatulundusmaa	POS 301-303	1.15	Kaubandus-, tootlustus ja teenindushoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise maa; majutushoone maa; kontori- ja büroohoone maa; tankla ja teenindushoone maa
Kasela	7.72	Maatulundusmaa	POS 401-411	7.74	Korterelamu maa
Karli	3.83	Maatulundusmaa	POS 501-598	13.83	Üksikelamu maa
Tani	19.61	Maatulundusmaa	POS 601-606	2.21	Ridaelamu maa*
			POS 701	0.63	Üksikelamu maa
			POS A1	1.95	Lasteasutuse maa
Kokku	36.47		Kokku	36.47	

* võimalusega jagada üksikelamu maa kruntideks (vt ehitusõiguse tabel)

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusala planeerimisel on arvestatud olemasoleva olukorraga, vajalike kujade, piirangute ja kavandatava kontseptsiooni ning huvitatud isiku soovidega.

Hoonestusalad on kavandatud tänava poolsest küljest 7 m ning teistest külgedest vähemalt 4 m kaugusele krundi piirist, mis tagab naaberkruntide hoonete vahel vastavalt siseministeeriumi 30.03.2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" vähemalt 8 m laiuse kuja.

Lubatud kruntide liitmisel, tekib liidetavate kruntide vahele täiendav hoonestusala, mis on esitatud põhijoonisel.

3.4. Arhitektuurilised, kujunduslikud ja ehituslikud tingimused ehitistele

Tabel 2. Arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded ehitistele.

Kohustuslik ehitusjoon	Ühtlase tänavapildi saavutamiseks on kohustuslik ehitusjoon määratud planeeritud sirgetel tänava osadel ning kajastatud põhijoonisel. Planeeritud põhihoone peab asuma ehitusjoonel.
------------------------	--

Välisviimistluse materjalid	Viimistluses tuleb kasutada kaasaegseid, kestvaid viimistlusmaterjale nagu betoon, krohv, kivi- ja puitmaterjalid, vineer, klaas, valtsplekk, fassaadiplaat jt või nende kombinatsioonid. Katmata ümarpalk ei ole lubatud. Katusekatte materjalina on lubatud kasutada kivi, plekki või rullmaterjali.
Katusekalle ja tüüp	Lubatud katusekalde vahemikud on esitatud ehitusõiguse tabelis. Kaldkatuse puhul on lubatud kahepoolne viilkatus ning kelpkatus.
Energiatõhusus	Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.
Piirded	Elamukruntide vahelised piirded peavad olema võimalikult ažuursed. Tänavapoolsete piirete välisilme osas lähtuda põhihoone arhitektuurist. Piirete kõrgus ei tohi ületada 1,5 m ja piire ei tohi mõjuda planguna. Piirdega paralleelselt võib kasutada hekki kõrgusega kuni 2 m. Piirete tüüp ja värvilahendus tuleb lahendada ehitusprojekti mahus. Puhverala korterelamu ja üksikelamu vahel ei käsitleta hekina.
+/- 0.00 sidumine	Planeeritud hoonete +/- 0.00 võib olla kuni 60 cm planeeritud maapinnast. Täpne sidumine lahendatakse edasisel projekteerimisel.
Katuse harja kõrgus	Planeeritud hoonete lubatud katuse harja kõrgused: <ul style="list-style-type: none"> • Ühepereelamud – kuni 8,5 m; • Ridaelamud - kuni 8 m; • Kortereelamud – kuni 12 m.

Planeeringualas oleva Tani katastriüksuse ida osale ning kõrvalasuva Muru katastriüksusele on koostatud ehitusgeoloogiline uurimistöö (Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ töö nr GE-3289. 2022. „Ehitusgeoloogilise uurimistöö aruanne. Muru ja Tani maaüksuste detailplaneering“). Töö eesmärk oli vajalike ehitusgeoloogiliste lähteandmete saamine Muru ja Tani maaüksuste detailplaneeringu hoonete projekteerimiseks. Töö leiab, et ehitusgeoloogilised tingimused hoonete projekteerimiseks töö piirkonnas on keerukad, kuna geoloogilise löike ülaosas esineb halbade geotehniliste omadustega tugevasti kokkusurutav turvas. Samuti on probleemiks aastaringsest kõrge põhjaveetase. Sellest tulenevalt tuleb praegusele Tani katastriüksusele planeeritud hoonete projekteerimisel ja rajamisel lähtuda eelnimetatud uuringus välja toodud nõuetest ja soovitustest. Oluline on ära märkida, et uuring käsitles ka planeeringualast välja jäävat Muru katastriüksust, millel ehitusgeoloogilised tingimused Porijõe suunas halvenevad.

3.5. Tänavade maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala juurdepääs on kavandatud Tõrvandi-Roiu-Uniküla maanteelt. Juurdepääsu kavandamisel on arvestatud Maanteeameti 22.09.2017 kirjas nr 15-2/15-00029/695 ning Transpordiameti 17.08.2021 kirjas nr 7.1-2/21/26-3 toodud seisukohtadega. Samuti inseneribüroo Stratum poolt 2016. aastal koostatud uuringuga „Ülenurme vallas, Soinaste külas paikneva Kasela arenduse liiklusriskide analüüs“ ning sama firma poolt 2021. aastal koostatud uuringuga „Tartumaa, Kambja vald, Soinaste küla Kasela, Karli ja Kuslapuu tn 1 maaüksuste DP liiklusuuring“.

Planeeritud juurdepääsu täpne sidumine Teedeprojekt OÜ tööga nr T01518 projekteeritud Kaasiku tn ringristmikuga lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Kõik planeeringuala tänavad on kavandatud kahesuunalistena, tupiktänavas on tagatud sõidukite ümberpööramise võimalus.

Planeeritud tänavate põhimõttelised tüüpristlõiked koos tänavade osade laiustega on esitatud põhijoonisel, kuid tänavade täpne lahendus tuleb anda edasisel projekteerimisel koostöös Kambja Vallavalitsusega.

POS 101 ääres paiknevatel kruntidel on krundipiirist 2 m ulatuses tarastamiskeelu ala, et tagada vajalik ruum lume vallimiseks.

POS 111 on kavandatud Kuslapuu tänavade laiendamiseks.

Põhijoonisel toodud juurdepääsude asukohad kruntidele on tinglikud ja määratlevad ära krundi külje, kust võib juurdepääse rajada. Täpne juurdepääsu asukoht selgitatakse välja hoone projekteerimise käigus.

Planeeringuga on jäetud võimalus juurdepääsude rajamiseks naaberkrundile Muru mü (kü tunnus 94901:006:0165). Samuti on näidatud võimalik teede ühendus läbi Muru mü, et tagada piirkonnas ringliiklus.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule lahendatakse parkimine elamumaal krundisisese ehitusprojektiga. Parkimiskohtade arvu määramisel tuleb võtta aluseks kehtiv standard (üldplaneeringu koostamise ajal kehtiv Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad). Kolme ja enama korteriga hoonete puhul peab lisanduma külaliste tarbeks 0,4 parkimiskohta iga elamuühiku kohta. Ettenähtud parkimiskohtade vajadus ümardatakse ülespoole täisarvuni. Korterelementide külalistele ettenähtud parkimiskohtadele peab olema vaba ja takistusteta (piirdeaed, väravad või tõkkepuu vms) juurdepääs.

Normist lähtuvalt tuleb vajadusel kavandatavatesse parklatesse paigutada õli- ja liivapüüdurid.

Kortermajade juures on illustreerivalt esitatud parkimiseks vajalik maht. Täpne parkimiskohtade vajadus selgub edasisel projekteerimisel lähtuvalt kavandatavate korterite arvust.

POS 101 kavandatud tänavale näha ette vasakpöörderada, et pöörata POS 103-le. Alternatiivse lahenduse liiklulahendust vt joonis 8.

3.6. Haljastuse, heakorra ja vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringualal olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust märkimisväärselt ei asu.

Kogu planeeringualast ligikaudu 10 % (ca 39 000 m²) on kavandatud haljasalaks. Alale on kavandatud 6 haljasala maa krunti, et tagada mitmekülgne ja meeldiv elukeskkond.

Vähemalt 10% planeeritud elamumaa krundi pindalast tuleb täis istutada kõrghaljastust. Vähemalt 15% planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntide pindalast tuleb haljastada. Vähemalt 2/3 haljastatavast alast planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntidel tuleb täis istutada kõrghaljastust.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada Kambja valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Prügikonteinerite ja prügimajade paiknemine asukohad tuleb määrata hoonete projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Vertikaalplaneerimisel tuleb jälgida, et maapinna kalded oleks kavandatud hoonetest eemale ning vesi juhitud sademeveekanaliseerimisele. Samuti ei tohi vertikaalplaneerimisega juhtida sademevett naaberkruntidele.

3.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad, üldosa

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Planeeritud tehnovõrkude asukohad on toodud tehnovõrkude joonistel (joonis 5 ja 6).

3.7.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Sademe- ja reoveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk 14.07.2021 tehnilistele tingimustele nr INF/562 ning tugineb Altren Projekt OÜ tööle nr VK2012 „Tartumaa, Kambja vald, Soinaste küla, Kasela, Karli ja Kuslapuu tn 1 kinnistute detailplaneeringu vee-, sademevee- ja reoveekanaliseerimise eeskirja“.

Planeeringuala **sademeveekanaliseerimise lahendus** näeb ette sademevee immutamise krundi piires. Vajadusel tuleb sademevesi juhtida läbi planeeritud sademeveekanaliseerimise torustiku ning kraavisüsteemide Porijõkke. Normatiividest lähtuvalt tuleb vajadusel parklate sademevee puhastamiseks planeerida kruntidele I-klassi õlipüüdurid. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimise torustikku on rangelt keelatud.

Reoveekanaliseerimise lahendus näeb ette liitumist planeeringuala läbiva AS Tartu Veevärk Tartu linna tsentraalse kanalisatsioonivõrguga. Alale planeeritud reoveekanaliseerimise torustikega suunatakse reovesi olemasolevasse kanalisatsioonisüsteemi. Lisaks isevoolele reoveekanaliseerimisele on väikeses mahus planeeritud ka reovee survetorustik ning üks reoveepumpla.

3.7.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk 14.07.2021 tehnilistele tingimustele nr INF/562 ning tugineb Altren Projekt OÜ tööle nr VK2012 „Tartumaa, Kambja vald, Soinaste küla,

Kasela, Karli ja Kuslapuu tn 1 kinnistute detailplaneeringu vee-, sademevee- ja reoveekanalisatsioonitorustik“.

Planeeritud veetorustik on ühendatud planeeringuala läbiva AS Tartu Veevärk Tartu linna tsentraalse veevõrguga.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud planeeringualale loodavate uute hüdrantide baasil. Planeeritud hüdrantide paiknemine on esitatud põhi- ja tehnovõrkude joonistel.

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 a määrusele nr 10 “Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Tagada tuleb erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutusküja 8 m vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded” või kompenseerida tuleohutusküja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega.

3.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ 12.02.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 321928.

Detailplaneeringuga kavandatakse ala koormuskeskmesse (POS 405 nurka) uus alajaam, mille teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliinidega Tõrvandi - Roju - Uniküla tee ja Kuslapuu tänava äärsetest keskpinge maakaabelliinidest.

Olemasolevast Tani 234 ja uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud uutele kruntidele eraldi ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide elektrivarustuse tarbeks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumise paariskilbid, mis on vabalt teenindatavad.

Planeeritud tänavatele on kavandatud eelnimetatud alajaamadel põhinev tänavavalgustuse elektritoide. Tänavavalgustuse ning kruntide välisvalgustuse täpne lahendus antakse edasisel projekteerimisel.

3.7.4. Sidevarustus

Sidevarustus on kavandatud vastavalt Telia Eesti AS 13.02.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 31568058.

Sidekaevust V5095 on planeeringu ala keskmesse kavandatud sideühenduse multitoru. Vajalikesse kohtadesse tuleb paigaldada veel sidekaeve ning ühendada kaevud multitoruga. Kaevudest viia hoonetesse/kinnistu piirideni mikrotoide. Kaugus kinnistu piirist ei tohi olla rohkem kui 70m. Igasse hoonesse/krundipiirile tuleb paigaldada optiline kaabel. Paigaldada alates RIN jaamast piirkonna keskele 24 kiuline metalliga puhutav kaabel. Otsastada jaamas 6 kiudu.

Korrusmajade sisevõrk ehitada PON tehnoloogial. Igasse korterisse viia optiline kiud. Eramajade sisevõrgud ehitada CAT5E/CAT6 kaabliga.

3.7.5. Soojavarustus

Detailplaneeringu ala ei kuulu hetkel kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on kavandatud lokaalkütte baasil, kasutades soovitatavalt gaasi-, elektri-, puu- või maakütet jt kaasaegseid keskkonnasõbralike lahendusi. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid ja saastavaid küttematerjale, näiteks kivisüsi.

Juhul kui tulevikus laieneb kaugküttepiirkond planeeringualale, on lubatud liitumine kaugküttevõrguga.

3.7.6. Gaasivarustus

Detailplaneeringuga on kavandatud võimalik liitumine gaasivõrguga. Gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Gaasivõrgud 13.02.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr PJ-140/19.

Detailplaneeringu positsioonide 536 kuni 541 varustus on kavandatud Kuslapuu tänaval olemasolevast B-kategooria PE Ø63x5,8 mm gaasitorustikust. Detailplaneeringu positsioonide 542, 543 ja 617-621 varustamiseks maagaasiga on ette nähtud Kuslapuu tänaval olemasoleva B-kategooria gaasitoru ja detailplaneeringuala läbiva B-kategooria St Ø426x8,0 ühendav toru.

Ülejäänud planeeritavaid kinnistuid on kavandatud varustada maagaasiga detailplaneeringuala läbivast B-kategooria St Ø426x8,0 gaasitorust rajades planeeritavatele tänavatele A-kategooria (NOP100 mbar) gaasitorustikud.

Gaasirõhu redutseerimiseks ette nähtud gaasirõhu reguleerimissõlmede (GRKde) arv ja asukohtad täpsustatakse gaasitorustiku projekteerimise käigus.

3.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal paiknevad ehitusele ette jäävad kaitsealused taimed on kavandatud sobivasse asukohta ümber istutada. Taimede ümberistutamine peab olema teostatud enne vastavale alale ehitusloa väljastamist.

Tani ja Karli maaüksust eraldav olemasolev põhja-lõuna suunaline sademeveekraav on planeeritud paigutada torru.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

3.9. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata planeeringualal asuvatele tehnovõrkudele servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

POS 403 ja POS 405 ning POS 402 ja 404 vahele tehakse ettepanek määrata juurdepääsuservituudi alad ühise juurdepääsutee rajamiseks. Alad on märgitud põhijoonisel.

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualale tänavatele on ette nähtud tänavavalgustid, mis tagavad piirkonnas hea nähtavuse ning vähendavad kuritegevuse riske. Loodavad hooned peavad olema ehitatud kvaliteetsetest materjalidest, kasutades uste ja akende puhul turvalisi lukustussüsteeme. Soovitatav on kasutada kavandatud ärihoonetel piirkonna jälgimiseks kaameraid ning kasutada valvesüsteeme.

Edasise projekteerimise käigus on soovitatav näha ette meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

3.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.12. Planeeringu elluviimise ja rakendamise võimalused

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ja liiklusega seotud häiringute leevendusmeetmete rakendamiseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele. Kambja vald ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks on kavandatud tehnovõrkude ja juurdepääsutee rajamine ehitusluba taotletavale krundile. Planeeringualal teede ja tehnovõrkude väljaehitamine toimub etapiviisiliselt. Võimalik detailplaneeringu realiseerimise etappide järjekord on esitatud joonisel 7. Joonisel näidatud etappide piirid on soovituslikud ning nende järjekorda võib põhjendatud vajadusel muuta.

Hoone ehitusloa väljastamise ajaks peab olema kogu arendatava etapi alal paiknevatel kruntidel ühendus tehnovõrkudega ning rajatud juurdepääsutee. Asfaltkate kogu arendatava etapi ala teedel peab olema rajatud hetkeks kui taotletakse esimesele hoonele kasutusluba.

Kui asfaltkatte paigaldamine ei ole ilmastikutingimuste tõttu tehnoloogiliselt võimalik, lepitakse kohaliku omavalitsusega kokku tähtaeg.

Haljasalade maastiku kujundamine, haljastuse rajamine ja puhke ning virgestusalade rajamine on arendaja kohustus. Haljasalad tuleb sisustada hiljemalt peale 50% eluruumi ühikute ehituslubade väljastamist.

Hoone projekteerimisel tuleb teostada ehitusgeoloogiline uuring ja arvestada selle tulemustega ehitusprojekti koostamisel. Igale krundile tuleb teha ehitusgeoloogiline uuring alates planeeringuala põhitänavast (POS 101) kuni Porijõe.

Planeeringu elluviimise kava:

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste ja teede tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine, ehitamine;
4. ehituslubade väljastamine kruntidele;
5. üldmaade sisustamine kui on väljastatud 50% planeeringuala kruntide ehituslubadest;
6. ehituslubade väljastamine ülejäänud kruntidele.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 3. Kirja või kooskõlastuse koopia on leitav planeeringu lisade kaustast.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Kooskõlastaja/ koostööd kinnitav asutus/isik	Nimi ja amet	Märkused
08.10.2021	Elektrilevi OÜ	Marge Kasenurm, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Kooskõlastuse nr 5451659865
29.10.2021	AS Gaasivõrk	Aleksander Mürstaja, projektijuht / AS Gaasivõrk volitatud esindaja	Nõusolek nr 3-7/1348-21 /29.10.2021
21.09.2021	Telia Eesti AS	Aleks Kask, Telia Eesti AS volitatud esindaja	Projekti kooskõlastus nr 35602534
18.11.2021	Transpordiamet	Marek Lind, juhtivspetsialist, projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus	Kooskõlastuskiri 18.11.2021 nr 7.1-2/21/26-5
03.03.2022	AS Tartu Veevõrk	Peeter Pindma, AS Tartu Veevõrk arendusjuht	Üle vaadatud nr 182.
20.10.2022	Päästeameti Lõuna Päästekeskus	Pjotr Vorobjov, Päästeameti Lõuna päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo peainspektor	Digitaalselt allkirjastatud planeeringufailid.

Joonised