

Töö nr: 79/18
Asukoht: Kambja vald, Soinaste küla,
Põllu maaüksus

Soinaste külas asuva Põllu maaüksuse DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(kutsetunnistus 163364)

Huvitatud isik:

Margus Sarja

Urmas Sarja

SELETUSKIRI

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Planeeringu koostamise alus | 3 |
| 2 | Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta | 3 |
| 3 | Arvestamisele kuuluvad dokumendid | 3 |
| 4 | Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks | 3 |
| 5. | Planeerimise lahendus | 3 |
| 5.1 | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | 3 |
| 5.2 | Olemasoleva olukorra analüüs | 5 |
| 5.3 | Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine | 6 |
| 5.4 | Kruntide ehitusõigus | 7 |
| 5.5 | Arhitektuurinõuded ehitistele | 8 |
| 5.6 | Kruntide hoonestusala piiritlemine | 9 |
| 5.7 | Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus | 9 |
| 5.8 | Haljastuse ja heakorra põhimõtted | 10 |
| 5.9 | Ehitistevahelised kujad | 11 |
| 5.10 | Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad | 11 |
| 5.11 | Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks | 15 |
| 5.12 | Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks | 16 |
| 5.13 | Servituutide vajaduse määramine | 16 |
| 5.14 | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | 18 |
| 5.15 | Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus | 18 |
| 5.16 | Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja | 19 |
| 5.17 | Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused | 19 |
| 6 | Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused | 20 |

JOONISED JA KAARDID

| | |
|---|----|
| Situatsiooniskeem | 21 |
| Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | 22 |
| Olemasolev olukord M 1:1000 | 23 |
| Põhijoonis M 1:1000 | 24 |
| Tehnovõrgud M 1:1000 | 25 |
| Detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised | 26 |

1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Margus ja Urmas Sarja. Detailplaneeringu koostamine on algatatud Kambja Vallavalitsuse 24.01.2019 korraldusega nr 883 „Soinaste külas asuva Põllu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“.

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata ehitusõigus elamute (ridaelamute, kaksikelamute, üksikelamute) püstitamiseks, planeeringualale tehnovõrkude ning teede rajamiseks. Planeeringuala hõlmab täielikult Põllu maaüksust.

Andmed planeeringuala maaüksuste kohta

Tabel 1

| Maaüksuse aadress | Katastri tunnus | Omanik | Sihtotstarve | Pindala |
|-------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|---------------------|
| Põllu | 94901:001:0485 | Urmas Sarja Margus Sarja | 100% maatulundusmaa | 58552m ² |

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

- Tartu maakonnaplaneering;
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51).
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine;
- Kambja vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks on toodud Kambja Vallavalitsuse 24.01.2019 korralduse nr 883 lisas nr 1.

Planeeringuala geodeetilise alusplaani on 29.01.2019.a mõõtkavas M 1:500 ja EH 2000 kõrgussüsteemis koostanud Tartu Maakorralduse OÜ (töö nr KE-8328).

5. Planeerimise lahendus

5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja vallas, Soinaste külas. Planeeringuala ühendus ümbritsevate tänavavõrkudega on Kasevälja tee ning Kaasiku tänava kaudu.

Planeeringualast põhjas asub Tõrvandi-Roiu-Uniküla riigitee nr 22140 (edaspidi riigitee). Vastavalt naabruses koostatud Villa maaüksuse ja lähiümbruse detailplaneeringule (kehtestatud 08.02.2011.a) on kavandatud Kaasiku tänava ja riigitee ristmiku ümberehitus ning Kaasiku tänava asukoht nihkub. Käesolevas detailplaneeringus on ristmiku lahendus kajastatud vastavalt Maanteeameti tellimisel koostatava projekti lahendusele (Töö nr T01518).

Planeeringualale lähim bussipeatus Vana-Linnavere asub ca 250m kaugusel, Tartu mnt ääres. Lähim lasteaed "Laululind" asub planeeringualast ca 100m kaugusel ja lähim kool Ülenurme Gümnaasium ca 1 km kaugusel. Planeeringuala lähenduses asuvad elamualad on viimaste aastate jooksul kiiresti arenenud, lähipiirkonna arendusaladel on välja ehitatud taristu ning elamud. Lähiümbruse elamualade hoonestuse moodustavad valdavalt üksikelamud ja ridaelamud.

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

Väljavõte üldplaneeringust

Skeem 1



Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringualast põhjas asub 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla T2 maaüksus (riigitee maaüksus), millele on varem planeeritud (kuid käesoleva ajani välja ehitamata) Kaasiku tänava ja riigitee uus ühendustänav.

Riigitee 2017.a loendatud liiklussagedus on 4453 sõidukit ööpäevas.

Planeeringualast lõunasse jäävad kahekorruselised ridaelamud Kaasiku põik 1,3,5,7. Nimetatud ridaelamud on kahekorruselised, nende ehitise alune pindala on a'589,7m² ja kõrgus 6,9m. Ridaelamutes asub kaheksa boksi. Lisaks asuvad planeeringualast lõunas Kaasiku põik tänava ääres ja Tartu mnt ääres kahekorruselised viil- ja kelpkatustega üksikelamud.

Väljavõtte maa-ameti fotolaost (foto 2019)

Foto 1



Planeeringuala on langusega läänest ida suunas. Planeeringuala maapinna kõrgused varieeruvad ca 9m ulatuses, olles kõrgeim Tartu mntäärsete elamukruntide piiride ääres ca 53.50abs/m ja madalaim Kaasiku tänava äärsel alal ca 44.50abs/m. Planeeringuala asub Aardla-Nõlva maaparandussüsteemi alal ning maa-alal asub drenaažitorustike süsteem. Samuti asub planeeringualal tiik.

Planeeringualal asuvad olemasolevad kitsendused on kirjeldatud punktis 5.15. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga nähakse ette Põllu maaüksusel uute kruntide moodustamine (piiride muutmise, jagamise jms maakorraldustoimingute teel).

Maakasutuse koondtabel

Tabel 2

| Planeeringu eelne | | | Planeeringu järgne | | |
|-------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--|--------------------|
| Krundi aadress | Krundi sihtotstarve | Krundi pindala | Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve | Krundi pindala |
| Põllu | 100% maatulundusmaa | 58552m ² | Pos 1 | Ridaelamumaa 100% (ER) | 4879m ² |
| | | | Pos 2 | Ridaelamumaa 100% (ER) | 5759m ² |
| | | | Pos 3 | Ridaelamumaa 100% (ER) | 5942m ² |
| | | | Pos 4 | Ridaelamumaa 100% (ER) | 4800m ² |
| | | | Pos 5 | Ridaelamumaa 100% (ER) | 4806m ² |
| | | | Pos 6 | Ridaelamumaa 100% (ER) | 3384m ² |
| | | | Pos 7 | Ridaelamumaa 100% (ER) | 3341m ² |
| | | | Pos 8 | Ridaelamumaa 100% (ER) | 3308m ² |
| | | | Pos 9 | Ridaelamumaa 100% (ER) | 3301m ² |
| | | | Pos 10 | Haljasala maa 100% (HP) | 4290m ² |
| | | | Pos 11 | Haljasala maa 100% (HP) | 1564m ² |
| | | | Pos 12 | Üksikelamumaa 100% (EP) kaksikelamumaa 100% (EPk) | 1801m ² |
| | | | Pos 13 | Üksikelamumaa 100% (EP) kaksikelamumaa 100% (EPk) | 1951m ² |
| | | | Pos 14 | Ridaelamumaa 100% (ER) | 3800m ² |
| | | | Pos 15 | Teede ja tänava maa (LT) | 5622m ² |

Kruntide pindalad täpsustatakse maa mõõdistamise käigus.

5.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- hoonete suurim lubatud ehitise alune pind.

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud hoonestusalad, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestuslasse vastavalt iga krundi ehitusõigusele. Hoonestusalad on antud suuremana kui ettenähtud hoonete suurim lubatud ehitise alune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoone(te) paiknemist ja luua huvitavam arhitektuuri st et hoonete kuju võib hoonestusala sees krundi ehitusõiguse näitajaid arvestades muutuda.

Elamukruntidele antakse ehitusõigus-

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

kaksikelamu kruntidele (EPk)- kahe korteriga elamu (kood 11210) ja ühe abihoone (kood 12744) ehitamiseks;

ridaelamu kruntidele (ER)- ridaelamu (kood 11221) ja ühe abihoone (kood 12744) ehitamiseks.

Ridaelamu kruntidel on keelatud mistahes alla 20m² suuruste hoonete ehitamine iga ridaelamu boksi kasutaja poolt.

Lubatud on igale ridaelamu krundile kavandada üks ühine mänguväljak sh püstitada sinna üks alla 20m² ehitisealuse pinnaga mängumaja vms. majaelanike ühiseks kasutamiseks.

Mänguväljakute asukoht tuleb määrata ehitusprojektis.

Maksimaalne ridaelamu bokside arv kruntidel on järgnev:

| Pos nr | Krundi pind | Arvutuslik koormusindeks krundil= ridaelamu bokside arv | Planeeritud maksimaalne ridaelamu bokside arv krundil |
|--------|--------------------|--|---|
| 1 | 4879m ² | 4800-1800(3 boksi):500=3+6,1=9,1 | 9 |
| 2 | 5759m ² | 5759-1800(3 boksi):500=3+7,9=10,9 | 10 |
| 3 | 5942m ² | 5942-1800(3 boksi):500=3+8,2=11,2 | 11 |
| 4 | 4800m ² | 4800-1800(3 boksi):500=3+6=9 | 9 |
| 5 | 4806m ² | 4806-1800(3 boksi):500=3+6=9 | 9 |
| 6 | 3384m ² | 3384-1800(3 boksi):500=3+3,1=6,1 | 6 |

| | | | |
|----|--------------------|------------------------------|---|
| 7 | 3341m ² | 3341-1800(3 boksi):500=3+3=6 | 6 |
| 8 | 3308m ² | 3308-1800(3 boksi):500=3+3=6 | 6 |
| 9 | 3301m ² | 3301-1800(3 boksi):500=3+3=6 | 6 |
| 14 | 3800m ² | 3800-1800(3 boksi):500=3+4=7 | 7 |

Hoonete täpne paigutus hoonestusallas antakse projekteerimise käigus.

5.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuursed nõuded planeeringuala hoonetele on planeeringuga määratud järgmiselt:

Arhitektuurinõuded hoonetele

Tabel 3

| Pos nr | Pos 1-9 Pos 12-14 | Pos 10,11 Pos 15 |
|-----------------------------|--|---------------------|
| Lubatud korruselisus | kuni 2 korrust | - |
| Katusekalde vahemik | 0-20 kraadi | - |
| Katuse tüüp | lame- või kaldkatus, viilkatus jms | - |
| Katusekatte materjal | katusekivi, katuseplekk, rullmaterjalid vms | - |
| Katusekatte värvid | must, tumehall, pruun | - |
| Välisviimistluse materjalid | puit, krohv, kivi, klaas, metall, viimistletud betoon (sh kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jms) kasutamine ning palk välisviimistlusena. | - |
| Piirdeaed | sobivalt hoonete arhitektuuriga, kõrgus kuni 1,6m, kujundus hõre võrk või puitaed kombineerituna haljastusega. LUBATUD ON: ridaelamute kruntidele vaheaedade püstitamine, eeldusel: -et selleks on enne vaheaedade rajamist vormistatud kinnistu omanike ühine kirjalik kokkulepe; -et vaheaedade kujundus on materjalilt, mõõtudelt ja lahenduselt sama krunti ümbritseva piirdeaiaga. | - |
| Kohustuslik ehitusjoon | ei määrata | |
| +/- 0.00 | kuni 0,6m planeeritud maapinnast | |

5.6 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Planeeritud kruntidele on määratud hoonestusalad, mille piiresse on lubatud ehitada hooned. Põhijoonisel näidatud uushoonestusalad on seotud krundi piiridega. Väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud hooneid ehitada.

Väljaspoole hoonestusala on igale ridaelamu krundile lubatud ehitada üks kinnistu omanike ühiseks kasutamiseks kavandatud alla 20m² ehitisealuse pinnaga väike hoone-mängumaja, kasvahoone, kuur vms.

Maantee teekaitsevööndi alal on väike hoonete ja rajatiste püstitamine lubatud ainult maanteeameti eelneva kirjaliku nõusoleku korral.

Hoonestusalade suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on lahendatud vastavalt varem planeeritud Villa maaüksuse ja lähiümbruse detailplaneeringu lahendusele. Käesolev detailplaneering näeb ette, et kuni riigitee ringristmiku väljaehitamiseni lahendatakse planeeringualale juurdepääs olemasolevalt Kaasiku tänavalt ajutise juurdepääsuteena.

Parkimine planeeringualal tuleb lahendada kruntide siseselt vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohtade täpne paigutus ja kohtade arv määratakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete sissepääsude (sh garaazide) täpsed asukohad. Detailplaneering näeb ette, et:

- igale üksikelamule tuleb tagada 3 parkimiskohta;
- igale kaksikelamu seksioonile ja ridaelamu boksile 2 parkimiskohta.

Igale ridaelamule tuleb lisaks kavandada vähemalt üks külalisparkimiskoht.

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

Ridaelamu kruntidele on lubatud üks juurdepääs tänavalt (laiusega 6m).

Kõik planeeritud sõiduteed on kavandatud asfaltkattega min laiusega 6m ning asfaltkattega kõnniteega. Tänavaelementide täpne lahendus antakse tänava projektiga.

Kõik arendustegevusega seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee teekaitsevööndis, tuleb esitada nõusoleku saamiseks Maanteeametile. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid pädevust omav isik.

Sõidusuunad ja juurdepääsud kruntidele on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Üldkasutatavad puhkealad kogupindalaga 5854m² on kavandatud Pos 10,11 kruntidele. Nimetatud maaüksustele on lubatud puhke-ja virgestusrajatiste ning avalikuks kasutamiseks ette nähtud mänguatraktsioonide rajamine erinevatele vanusegruppidele. Pos 10,11 haljasalade maastiku kujundamine, kõrghaljastamine ja puhke ning virgestusrajatiste rajamine on arendaja kohustus.

Olemasolev tiik likvideeritakse. Likvideerimiseks tuleb koostada vastav projekt ning kooskõlastada see vallavalitsuse ning Põllumajandusametiga.

Planeeringualal väärtuslik kõrghaljastus puudub.

Pärast hoonete ehitamist on vajalik kruntide korrapärane haljastamine. Planeeringuala krundid tuleb vähemalt 10% ulatuses kruntide pindalast haljastada kõrghaljastusega. Haljastust on lubatud rajada planeeringus märgitud hoonestusalale, mis jääb hoonestuse alt vabaks.

Lubatud on krundid piirata piirdeaedade ja hekkidega. Krunte ümbritsev piirdeaia kujundus ja aia tüüp määratakse hoone projekteerimise käigus, sobivana hoonete arhitektuurse lahendusega. Lubatud piirdeaedade kõrgus on kuni 1,6m, hekkide kõrgus kuni 1,8m. Soovitav on tänavapoolsed piirdeaiad ehitada puit-, kivi- või metall konstruktsioonidest ning kombineerida need haljastusega. Piirdeaiad peavad olema hõredad, planeeringualal on keelatud plankaiad.

Ridaelamute bokside vahelised piirded on kohustuslik rajada ühtse lahendusena tervel planeeringualal. Bokside vaheliste piiretena tuleb kasutada tuleb ühtset kujundust, materjali, kõrgust ning piirdeaia värvi. Soovitav on vahepiirdeaedade asemel kasutada haljastusega tagaaedade eraldamist või piirdeaiad kombineerida haljastusega.

Erandina on teelt lähtuva liiklusrüüra vähendamiseks lubatud plankaed (kõrgusega kuni 2m) riigitee äärsetel elamukruntidel riigitee äärsetel kruntide piiridel. Tulenevalt vajadusest tagada riigitee, teeäärsete kraavide ning riigitee äärse reovee kanalisatsioonitorustiku hooldusala, on Pos 1-6 riigitee poolne piirdeaed kavandatud krundi piirdest sisse poole (vt joonist 4).

Teised krunde ümbritsevad piirdeaed on lubatud paigaldada kruntide piiridele ning neid ei ole planeeringu joonisel loetavuse huvides eraldi välja toodud.

Naaberkruntide vaheliste piiretena võib kasutada ka võrkaeda, soovitavalt kombineeritult hekiga.

Värvate avanemisel tänavate suunas tuleb väravad kavandada lükandsüsteemiga või sissepoole avanevana, nii et need ei takistaks tänava maal sõidukitega ja jalgsi liiklejaid.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimise normid“ külgnähtavuses (tabel 2.14) tuleb tagada nõutav külgnähtavus riigiteele. Seetõttu tuleb maantee teekaitsevööndi alas nähtavust mõjutavate piirdeaedade ja kõrghaljastuse lahendus kooskõlastada enne rajamist maanteeametiga.

Maantee teekaitsevööndi ulatuses ei ole lubatud istutada täiendavat kõrghaljastust ega rajada piirdeid ilma maanteeameti eelneva nõusolekuta.

5.9 Ehitistevahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning planeeritud elamute puhul on ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude planeerimisel on aluseks võetud võrguettevõtjate väljastatud tehnilised tingimused.

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil lähtudes AS Tartu Veevärk 23.08.2019.a tehnilistest tingimustest nr INF/587 ning Viva Insenerid OÜ poolt novembris 2019 koostatud tööle nr 6119 „Soinaste külas asuva Põllu maaüksuse detailplaneering, Veevarustuse ja kanalisatsiooni tänavatorustike lahendus“.

Vastavalt tehnilistele tingimustele läbivad planeeringuala järgmised transiitorustikud:

*Kasevälja tee ja riigi tee vahelises lõigus läbib kinnistut tehnovõrkude koridor, kus kõrvuti asetsevad De 110 PE veetoru, De 315 reoveetorustik ning DN 450 sademeveetorustik.

* Kasevälja tee poolse kinnistu piiri kõrval asub De 90 PE veetoru.

*Tõrvandi-Roiu tee poolse kinnistu piiri kõrval asub DN 150, DN 200 reoveetorustik.

Kasevälja tee De 90 PE veetorustik tuleb planeeringualalt välja tänavamaale tõsta ning asendada De 110 PE läbimõõduga veetoriga.

Kasevälja tee ja Tõrvandi-Roiu tee vahelises lõigus asuv olemasolev veetorustik likvideeritakse lõigus Kasevälja tänav kuni detailplaneeringus oleva tänavani Pos 15. Detailplaneeringus olevast tänavast kuni riigiteeni jääb torustik olemasolevasse asukohta (torustikule seatakse servituut toru teljest mõlemale poole 2 m).

Planeeringuala tänavatele planeeritakse veeringtorustik, mis ühendatakse ühelt poolt Kasevälja tee (ümbertõstetava) veetoriga ning teiselt poolt Kaasiku tänava De 225 veetoriga.

Kaasiku tänava veetorustikuga ühendamiseks paigaldatakse veetorustik kuni planeeritud Kaasiku tänava koridorini. Ringtorustikust planeeritakse veetoru hargnevatele tupiktänavatele.

Planeeringualale planeeritakse kogu ulatuses iseoolne kanalisatsioon. Eesvooluks on teisel pool riigiteed, Kuslapuu 1 kinnistul asuv iseoolne reoveetorustik De 400.

Alates eesvoolust planeeritakse iseoolne torustik riigitee alt läbi Kaasiku tänavale ning sealt edasi planeeringuala tänavatele. Tänavatorustikust planeeritakse ühendustoru kõigile planeeringuala kruntidele.

Kasevälja tee ja planeeringuala tänava vahelises lõigus jäävad olemasolevad reoveekanaliseerimise- ning sademeveekollektor olemasolevasse asukohta.

Planeeringuala tänava ja riigitee vahelises lõigus likvideeritakse reo- ja sademeveekollektor. Planeeringuala tänavale planeeritakse reoveetorustikud, kuhu ühendatakse Tõrvandi reoveekollektor. Tänavatorustik alates Tõrvandi reoveekollektori ühenduskohast kuni eesvoolupunktini rajatakse toruga De400.

Olemasoleva reoveekanaliseerimise eesvoolupunktiga ühendamiseks paigaldatakse reoveetorustik planeeritud Kaasiku tänava koridori. Riigitee alt läbimine tuleb teostada kinnise meetodiga. Riigitee ristmiku läheduses täpsustatakse vee ja kanalisatsioonitorustike lahendused projekteerimisel.

Kanalisatsioonitorustikud, mille toru lae ja maapinna ning truubi vahe on väiksem, kui 1,5 m tuleb soojustada.

Igale elamukrundile luuakse eraldi vee- ja kanalisatsiooni ühendus krundiga piirnevast tänavatorustikust.

Olemasolev kanalisatsioonitorustik riigitee äärses lõigus rekonstrueeritakse.

Täpsustavad tingimused torustike projekteerimiseks ja kanalisatsiooniühenduse loomiseks tuleb taotleda AS-ilt Tartu Veevärk enne projekteerimise asumist.

SADEMEVESI

Planeeringualale planeeritakse kogu ulatuses iseoolne sademeveekanaliseerimine.

Planeeringuala sademevesi juhitakse Porijõe suubuvasse kraavi (Kaasiku tänava äärne kraav, mille eesvooluks on Pori jõgi). Kraavi ja Porijõe vahel on rajatud sademeveetorustik De400). Projekteeritakse vastavad rajatised (kraavid, torud, puhasti jne). Jõe juhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a. määrusega nr.99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ peatükis 2 sätestatud nõuetele.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sademevee täpne ärajuhtimine kruntidel lahendatakse projekteerimise käigus. Sademevee juhtimine olmekanaliseerimistõrjehoonetesse ei ole lubatud. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHAD

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeringu alale planeeritud 2 uut hüdranti. Tuletõrje veevarustuse tagamiseks peab olema tagatud nõutav veevooluhulk 15 l/sek / 3

tundi.

SOOJAVARUSTUS

Kruntidele on ette nähtud peamise kütteliigina gaasiküte. Vastavalt AS Gaasivõrk poolt 11.12.2018.a väljastatud tehnilistele tingimustele on planeeringuala maagaasiga varustamine võimalik alates sisselõikest Kasevälja tee tänavaga (kat. 94901:007:1856) paralleelselt kulgevast (Kiviristi kinnistul katastritunnusega 94901:007:1663, Kiviristi kinnistu piiri ääres) Eesti Gaas AS-ile kuuluvast B-kategooria St Ø219 jaotustorustikust.

Planeeritavate hoonete varustamiseks maagaasiga on ette nähtud ühise gaasirõhu regulaatorkapi (GRK) paigaldamine olemasolevasse B-kategooria torustikku teostatava sisselõike järgselt (planeeritava transpordimaa äärsele haljasalale). GRK järgselt on planeeritud rajatavale tänavaalale A-kategooria (100 mbar) maagaasi jaotustorustik koos haruühendustega kuni liitumispunktideni, milleks on planeeritavate kinnistute piiride ja rajatva Eesti Gaas AS jaotustorustiku lõikumispunktid.

Detailplaneering näeb ette planeeringualal olemasoleva Eesti Gaas AS-ile kuuluva maagaasi jaotustorustiku ümberehitus kinnistu piiriga paralleelselt kulgevana. Vajalik isikliku kasutusõiguse seadmine võrguettevõtte kasuks. Ümberehitusega seotud kulud kannab huvitatud isik (arendaja).

Lubatud on ka kõik alternatiivkütteallikad soojuspumbad-, maaküte, päikesepaneelid vms. Maakütte torustikke on lubatud paigaldada kogu krundi ulatuses. Keelatud on kõik jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivõrgu projekteerimisel tuleb lähtuda OÜ Elektrilevi poolt välja antud tehnilistest tingimustest nr. 320022.

Detailplaneeringu alale on kavandatud koht uuele komplektalajaamale Pos 10 haljasala maale. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide planeeritakse maakaabelliiniga sisselõikena Kaasiku tänaval asuvast 10 kV maakaabelliinist. Uuest planeeritud alajaamast ja lisaks Kiviristi (Villa tn, Ülenurme alevik) ning Aare (Tartu mnt 51b ja Kurepalu tee 2 vahel, Soinaste küla) alajaamadest näha ette uutele objektidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid.

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpidest

hooneteni nähakse ette maakaablitega ühendused. Hoonete välisvalgustus lahendatakse projekteerimise käigus. Tänavavalgustus lahendatakse eraldi projektiga tänavavalgustuse projekteerimisel.

SIDEVARUSTUS

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 31403063 on planeeringuala sidevarustus kavandatud alates sidekaevust 122 (Kaasiku põik 6,8 kruntide juurest) kuni planeeringualani. Sideprojektiga nähakse ette täpsem lahendus (sh kaevude asukohad jms). Igasse hoonesse kavandatakse sidetoru 50mm (igasse ridaelamu boksi eraldi sidetoru). Hoonete sisevõrgud tuleb ehitada PON tehnoloogial. Üksikelamute sisevõrgud ehitada CAT5e/CAT6 kaabliga.

Kõikide tehnovõrkude ja tänavaelementide (ka kõnniteede) lahendused on põhimõttelised ja need täpsustatakse projekteerimisel vastavalt projekteerimise eelselt taotletavatele tehnilistele tingimustele ja liitumisvõimalustele.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Tehnovõrkude eeldatav paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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

Planeeringuala asub osaliselt riigitee teekaitsevööndis.

Vastavalt sotsiaalministri määrusele "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" on müra normtaseme eluruumides päeval 40dB (magamisruumides 45dB), öösel 30dB.

Vastavalt keskkonnaministri määrusele "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" alusel on planeeringuala

elamu maa (II kategooria), millel tuleb arvestada müra nõutava piirväärtusega- päev 60dB, öö 55dB ja sihtväärtusega päev 55dB/ öö 50 dB.

Kuna planeeringuala läheduses asub riigitee, siis tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel võtta kasutusele meetmed maanteelt lähtuva müra vähendamiseks- nt kavandada maantee poolsesse külge vähem aknaid, akende kavandamisel rajada need võimalikult helikindlatena.

Maantee äärsel alal on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Kambja Vallavalitsus ja Riigi Maanteeamet ei võta vastutust ega kohustusi seoses müra ja maanteelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks ette nähtud meetmete rakendamiseks planeeringualal. Vastav vastutus on planeeringuala krundi igakordse omaniku kohustus.

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

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

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

5.13 Servituutide vajaduse määramine

Kõikidele ehitatavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks. Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

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

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

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

Sidehitise kaitsevööndid

*Sidehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sidehitist on 1 m.

Gaasitorustike kaitsevöönd

*Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:

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

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

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

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele tuleviku avalikuks kasutamiseks kavandatud aladele (teede-ja tänavate maadele ning haljasala maadele) planeeritud tehnovõrkude servituudialasid/ kaitsevööndite ulatusi kantud.

Läbivale elektri ringtoiteliinile seatakse Pos 1 krundile servituut (maakaabelliini kaitsevööndi ulatuses). Varem planeeritud ringristmiku ümberehitusega seoses on Põllusaare (94901:001:0544) ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T2 (94901:001:0545) katastriüksused perspektiivselt vajalikud ringristmiku kavandamiseks ja tulevikus kavandatud avalikku kasutusse.

5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

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

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

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

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

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused (tabel 4). Olemasolevad kitsendused on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (*joonis 3*).

Planeeringuala krundi kitsendused

Tabel 4

| Krunt | Kitsendust põhjustav objekt | Ulatus |
|-------|--|-------------------------------|
| Põllu | Vee- ja kanalisatsioonitorustik alla 2m alla 250 mm läbimõõduga, vabavoolne | 2m mõlemale poole torustikku |
| | Vee- ja kanalisatsioonitorustik üle 2m süg, 250 mm -1000mm läbimõõduga, vabavoolne | 3m mõlemale poole torustikku |
| | Vee- ja kanalisatsioonitorustik survetorustik alla 250 mm läbimõõduga | 2m mõlemale poole torustikku |
| | Elektrimaakaabelliin | 1m mõlemale poole maakaablit |
| | Eesvoolu kaitsevöönd (Aardla-Nõlva) | |
| | Maaparandushoiuala (Aardla-Nõlva) | |
| | Sideehitis | 1m mõlemale poole kaabelliini |

| | |
|---|--|
| Ranna või kalda piiranguvöönd- 10km ² valgalaga veekogu | 50m |
| Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd | 30m äärmise sõiduraja välimisest servast |
| Gaasipaigaldise kaitsevöönd (A ja B kategooria gaasitorustik) | 1m mõlemale poole torustikku |

5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

Maanteeamet on planeeringu koostamisel teavitanud, et riigitee liiklusest on põhjustatud häiringud ning tee omanik ja Kambja Vallavalitsus ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmete vajaduse ilmnemisel, kannab vastavad kulud planeeringuala elamukrundi igakordne omanik.

5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismormidele ja heale projekteerimistavale. Planeeringuga ette nähtud tehnovõrkude ja juurdepääsuteede välja ehitamine toimub planeeringuala kruntide omanike kulul mille kohta sõlmitakse kohaliku omavalitsusega vastav leping.

Enne projekteerima asumist tuleb teostada maa-ala ehitusgeoloogiline uuring täpsustamaks ala geoloogilist ehitust ja pinnase geotehnilisi näitajaid.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Ajutise juurdepääsutee rajamise kohustus on planeeritava krundi igakordsel omanikul.

Planeeringuala idapiiril asub Aardla-Nõlva (kood 2104440020030/001) kollektoreesvoolu kraav, mille toimimine tuleb tagada.

Hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks on planeeringualale kavandatud tehnovõrkude ja teede valmis ehitamine või taristu valmimist tagava notariaalse kokkulepe sõlmimine omavalitsusega.

Pos 10,11 haljasalade maastiku kujundamine, kõrghaljastamine ja puhke ning virgestusrajatiste rajamine on arendaja kohustus. Nimetatud rajatiste välja ehitamine ja Pos 10 ja 11 kruntide haljastamine on esimese planeeringujärgse hoone kasutusloa väljastamise eeltingimuseks.

Pos 5 krundil asuva tiigi täitmiseks tuleb eelnevalt koostada projekt, kooskõlastada see vallavalitsuse ja põllumajandusametiga. Tiigi projektikohane täitmine on eelduseks Pos 5 krundile hoone ehitusloa väljastamiseks.

6 . Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused:

| Isiku või asutuse nimetus | Kuupäev | Koostöö või kooskõlastaja nimi | Seisukoht kaustas | Märkused |
|---------------------------|------------|--|-------------------|---|
| Telia Eesti AS | 06.04.2020 | K.Ütt-Ütti | Lisade kaustas | - |
| AS Tartu Veevärk | 29.05.2020 | P.Pindma | Lisade kaustas | - |
| OÜ Elektrilevi | 03.04.2020 | Y.Dun | Lisade kaustas | “Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.” |
| AS Gaasivõrk | 01.06.2020 | Volitatud esindaja HG ProSolutionOÜ A.Müristaja | | 1.Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud. 2. Gaasitorustike tööprojektide koostamiseks ja ehitamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel. |

| | | | Lisade kaustas | |
|-------------------|-------|-------|-------------------|---|
| Lõuna Päästkeskus | | | Lisade kaustas | - |
| Põllumajandusamet | | | | |
| Maanteeamet | | | | |