



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP-17-23

TARTU MAAKOND, KAMBJA VALD

VIRULASE KÜLAS ASUVA TOOME AÜ 12 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Kambja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Mati Kõnd

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2023

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Lähteülesande koostamise alus	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg	3
4. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	3
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.1. Planeeringuala maakasutus	4
5.2. Juurdepääsud ja teed	4
5.3. Haljastus ja maastik	4
5.4. Tehnovõrgud	4
5.5. Kitsendused	4
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	5
8. Planeeringu lahendus	6
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
8.2. Krundi ehitusõigus	6
8.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	6
8.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	7
8.5. Teede maa-ala piirid, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
8.6. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted	8
8.7. Ehitistevahelised kujad	9
8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	9
8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	10
8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	10
8.8.4. Soojavarustus	10
8.8.5. Sidevarustus	11
8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	11
8.10. Keskkonnatingimuste seadmine	12
8.11. Servituutide vajaduse määramine	12
8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	13
8.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded	13
8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13
8.15. Planeeringu rakendamise võimalused	13
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	15
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	16
2. Olemasolev olukord	17
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	18
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	19
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	20
6. Illustratiivsed vaated	21

SELETUSKIRI

1. Lähteülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja Vallavolikogu 21. juuni 2023.a. otsus nr 116 Virulase külas asuva Toome AÜ 12 maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Detailplaneeringu algatajaks, koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Kambja Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Mati Kõnd.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalust 100% elamumaa sihtotstarbega Toome AÜ 12 maaüksusele ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala juurdepääsule, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele ja heakorrale.

Planeeringuala suurus on ca 0,12 ha.

Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt endise Kambja valla territooriumil asub planeeringuala rohevõrgustiku alal. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus on kooskõlas kehtiva valla üldplaneeringuga endise Kambja valla territooriumi osas.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Toome AÜ 12**;
- katastriüksuse tunnus- 28202:001:0045;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1155 m².

4. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering;
- Kambja valla üldplaneering endise Kambja valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;

- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Elker RMT poolt 25.08.2023.a. koostatud geodeetiline alusplaan nr Tartu2370GA.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Kambja vallas Virulase külas ja hõlmab Toome AÜ 12 maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Toome AÜ 12 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Maaüksusel asub saun-aiamaja (ehr kood: 120587682) ja olemasolev abihoone.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Toome AÜ 12 maaüksusele on juurdepääs Toome teelt, mis viib edasi Virulase tee kaudu 22180 Nõo-Kambja tee. Toome tee on 2,8 kuni 3,3 meetri laiuse kahe-suunalise liiklusega kruusakattega sõidutee, tänavakoridori laius planeeringualaga piirnevas osas on 2,6 kuni 3,6 meetrit. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

5.3 Haljastus ja maastik

Toome AÜ 12 maaüksus on haljastatud ja heakorrastatud õueala. Planeeringuala lääneservas ja keskosas kasvavad viljapuud, ida- ja lõunaosas kasvavad gruppidega okaspuud ja põõsad ning põhjapiiril kasvavad reas põõsad.

Planeeringuala reljeef langeb kirdest edela suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 56.88 (kirdenurk) ja 54.93 meetrit (lõunaserv).

Toome AÜ 12 maaüksus asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb Toome AÜ 12 maaüksus keskmise või madala radooniriskiga alal.

5.4 Tehnovõrgud

Läbi Toome AÜ 12 maaüksuse lõunaosa kulgeb madalpinge elektriõhuliin. Toome AÜ 12 maaüksusel on olemasolev elektrivarustuse liitumine krundi lõunaservas asuvast liitumiskilbist. Toome AÜ 12 maaüksuse põhjaservas asub olemasolev salvkaev. Maaüksuse põhjapoolses keskosas asub septik.

5.5 Kitsendused

Planeeringuala lõunaosas asub madalpinge elektriõhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 meetri laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringuala põhjaservas asub olemasolev salvkaev, millel on 10 meetrine hooldusala.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja vallas, Virulase külas ca 3,0 kilomeetri kaugusel Kambja aleviku piirist. Lähim toidukauplus jääb planeeringualast 4,0 kilomeetri kaugusele. Lähim lasteaed on Kambja Lasteaed Mesimumm, mis asub planeeringualast ca 4,3 kilomeetri kaugusel. Lähim kool on Kambja põhikool, mis asub planeeringualast ca 4,6 kilomeetri kaugusel. Lisaks asuvad Kambja alevikus apteek, spordihoone, raamatukogu, kirik, kohvik-restoran, hotell, bensiinijaam ja mitmed spordirajad. Lähim bussipeatus (Liudsepa) asub planeeringualast läänesuunas ca 790 meetri kaugusel.

Planeeringuala asub olemasolevas aiandusühistus ning piirneb elamumaa sihtotstarbega maaüksustega. Planeeringualast kagusuunas asub üldkasutatava maa ja veekogude maa sihtotstarvetega maaüksus. Aiandusühistu on valdavalt ümbritsetud maatulundusmaadega, mis on üldplaneeringu kohaselt säilitatavad metsamaad. Planeeringualast kaugemal kirdesuunas asub ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maaüksus.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Elamumaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 1204 m² - 5390 m² ning maatulundusmaa maaüksused jäävad vahemikku 15006 m² - 17,56 ha. Üldkasutatava maa ja veekogude maa maaüksus on suurusega 1256 m² ning ühiskondlike ehitiste maa maaüksus on suurusega 3,14 ha.

Piirkonnas on valdavalt kahekorruselised viilkatusega elamud ja suvilad ning ühekorruselised viilkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt laudist ja krohvi. Katusekattematerjalideks on valdavalt eterniit ja plekk, esineb ka kivi.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Kambja valla endise Kambja valla territooriumi üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala rohevõrgustiku alal. Seni on piirkond kasutusel olnud hooajaliselt suvilamaadena. Kambja aleviku keskuse lähedusele, kus kõik vajalikud teenused on kergesti kättesaadavad, on alal suur potentsiaal saada püsivate elanikega elumupiirkonnaks. Lisaks asub planeeringuala looduskaunis kohas, kuhu elamute rajamine on atraktiivne. Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva küla kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust.

Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ja riigitee nr 22180 Nõo-Kambja tee. Planeeritud krundile on tagatud juurdepääs Toome teelt Virulase tee kaudu.

Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestus- ja ehitustavasid.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Toome AÜ 12 maaüksusest eraldatakse transpordimaa krunt Toome tee teemaa laiendamiseks 5 m laiuseks.

Kruntide piirid on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud joonisel 5 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

8.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Toome AÜ 12 krundile on lubatud ehitada 3 hoonet (1 elamu + 2 abihoonet), mis sisaldab kõiki hooneid, sh ehitusloa kohustusega kui ka teatisekohustuslikke ja alla 20 m² ehitisi.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

POS 1/ Toome AÜ 12 krundi ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

8.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud POS 1/ Toome AÜ 12 krundile hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste varjualune, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka tee, parkla ja haljasala kavandamine.

Kuna piirkonnas ei ole välja kujunenud selget ühtset ehitusjoont, siis kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 8.7. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritava elamu soovituslik asukoht hoonestusalas.

8.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Krundil POS 1/ Toome AÜ 12 uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- Krundile ehitatavad hooned ja rajatised peavad moodustama stiililiselt ühtse ja tervikliku kompleksi. Ühele krundile projekteeritavate erinevate hoonete juures tuleb kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust. Hoonete värvilahenduses eelistada looduslähedasi ja vähedomineerivaid toone.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kaasaegsed, kvaliteetsed ja ajas vastupidavad.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid (plastvooder jmt).
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures pastelseid toone.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

<i>Hoone lubatud korruselisus</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
<i>Lubatud katusekalde vahemik</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
<i>Katuseharja kulgemise suund</i>	Vaba.
<i>Katuse tüüp</i>	Viil- ja kelpkatus, abihoonetel ka kaldkatus.
<i>Katusekatte lubatud materjalid</i>	Katuseplekk ja -kivi.
<i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i>	Puit, kivi, krohv, klaas, metall, betoon (soovituslikult kombineeritult), bituumen (vaid abihoonetel).

8.5. Teede maa-ala piirid, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga on ette nähtud Toome tee koridori laiendamine 5,0 meetri laiuseks. Krunt POS 2 on planeeritud tee ja tänava maa (transpordimaa) sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub seadusandluses sätestatud korra alusel ja võõrandatakse vallale tasuta.

Krundile POS 1/ Toome AÜ 12 säilib juurdepääs Toome teelt, hoonete projekteerimise käigus on lubatud olemasoleva juurdepääsu asukohta muuta. Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on näidatud orienteeruv juurdepääsu asukoht. Juurdepääsutee täpne asukoht lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele tuleb üksiklamu krundil tagada vähemalt 3 parkimiskohta.

Sõidusuunad ja juurdepääs krundile on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi POS 1/ Toome AÜ 12 olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoonete ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- **Krundil peab tagama, et haljastatud alade pind peab olema vähemalt 60% ja krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast (täiskasvanud puude võra pindala järgi).**
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- **Teepoolsele krundi piirile on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev piire (keelatud on läbipaistmatud piirded, aia pinnast vähemalt 25% peab olema läbipaistev).** Teepoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduväravate kujunduses on lubatud kasutada üksiklamuga sobivaid müürifragmente.
- **Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed, võrkpaneelaed või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast.**

Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Suuremahuline maapinna tõstmine alal on keelatud, et vältida maapinna täitmise ja tihendamise mõju piirkonna veerežiimile. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida hoonet ümbritsevatel aladel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Sademevesi immutatakse krundisiseselt ja sademevee immutamiseks kasutada looduslähedasi immutusviise (nt kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, puhverriba vm lahendusi).

Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademe- ja lumesulamisvee mittevalgumine kõrvalmaaüksustele.

8.7. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ [RT I, 23.02.2021, 6 - jõust. 01.03.2021].

Detailplaneeringualal lubatud naaberkinnistutel asuvate hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui naaberkinnistutel asuvate hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

POS 1/ Toome AÜ 12 krundi veevarustus on lahendatud krundi põhjaosas asuva olemasoleva salvkaevu baasil. Prognoositav arvutuslik veetarbimine on max 0,5 m³/d.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Piirkonna tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on planeeritud üldkasutatava maa krundile (Tiigi maaüksus 28301:001:0050) sõidutee vahetusse lähedusse tuletõrje veemahuti mahutavusega 30 m³. Planeeritud tuletõrje veevõtukoht jääb kavandatud hoonetest ca 50 meetri kaugusele. Tuletõrje veemahuti asemel võib veevõtu tarnetoru ja kuivhüdrandiga lahendada ka tiigi baasil, kui on

täidetud veevõtukohta nõuetekohased tingimused. Tuletõrje veevõtukoht tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Tuleohutuse seaduse § 23 lg 21 pkt 1 kohaselt ei pea üksikelamul olema veevõtukohta, kui on paigaldatud sprinklersüsteem. Sprinklersüsteem peab olema paigaldatud vastavalt standardile EVS-NE 16925:2018+AC:2020 „Paiksed tulekustutussüsteemid. Automaatsed elamu sprinklersüsteemid. Projekteerimine, paigaldamine, hooldus.“

Täpne lahendus, kas kasutatakse veevõtukohta või hoonesisest sprinklersüsteemi, antakse hoone projekteerimise käigus.

8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

POS 1/ Toome AÜ 12 krundi reovesi on ette nähtud juhtida krundi planeeritud reovee kogumismahutisse. Reoveekogumismahuti täpne asukoht määratakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi max 0,5 m³/d.

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda (vt seletuskiri pkt 8.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted). Sademevesi on ette nähtud immutada omal krundil pinnasesse. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkinnistutele.

8.8.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

POS 1/ Toome AÜ 12 krundil säilib olemasolev liitumine 3x20A krundi lõunaservas asuvast elektriliitumiskilbist. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8.8.4. Soojavarustus

POS 1/ Tooma AÜ 12 krundile on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump) või tahkeküte ja päikesepaneelid (lubatud ainult hoone sein ja katuse tasapinnal, maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine on keelatud). Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

8.8.5. Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva küla kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust. Püsiva elanikkonna tekkimisel väheneb oht kuritegevusele (vargused tühjades suvilates). Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Kuna enamik krunte on kasutusel suvilakruntidena, siis püsivad elanikud muudavad piirkonda turvalisemaks (nn naabrivalve). Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

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, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise

jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond.

8.10. Keskkonnatingimuste seadmine

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, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal kinniste kogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Orgaanilised jäätmed komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et katusele paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

8.11. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks võrguettevõtjate kasuks. Servituut seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudiala ulatus määratakse tehnovõrgule seda ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 5 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*. Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut:

- Võrguvaldaja kasuks läbi Toome AÜ 12 krundi lõunaosa kulgevale madalpinge elektriõhuliinile.

8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kujas ja kaitsevööndis ning servituudialadel.

8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada kohehelt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

8.15. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistustisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisise parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- **Planeeritud hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimused:**
 - planeeringukohaste kinnistute moodustamine;
 - detailplaneeringukohaste servituutide seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse;
 - tänava maa-ala laiendamiseks kavandatud transpordimaa krundi POS 1 tasuta Vallale võõrandamine.

- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud juurdepääsutee, tehnovõrgud (sh tuletõrje veevõtukoht) ja -rajatised.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringu sätetega.
- Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on Kambja Vallavolikogul õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud: