

Planeeringu algataja / korraldaja: Kambja Vallavalitsus

Huvinatunud isik: Liane Tsimmer

Töö nr: DP0911-25

Koostaja:

Homescape OÜ

Iirise 12-7, Tartu

merlin.homescape@gmail.com

Tel 53471629

Planeeringu vastutav isik:

Maastikuarhitekt: Merlin Lauri

Maastikuarhitektuuri MSc, diplom MD 002914.

Kullaga külas asuva Hirdamäe maaüksuse detailplaneering

Staadium: eskiislahendus

Tartu

17.03.2026

A- SELETUSKIRI

Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	4
2.	Planeeringu koostamise lähtedokumendid.....	4
2.1	Planeeringu koostamise alused.....	4
2.2	Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	4
2.3	Planeeringu koostamisel tehtud uuringud	5
3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ja vastavus kõrgema taseme strateegilistele dokumentidele	5
3.1	Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
3.2	Planeeringuga kaasnevad mõjud	8
3.3	Maastikuanalüüs.....	9
3.4	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule	12
4.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	13
4.1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	13
4.2	Kavandatud krundi ehitusõigus	14
4.3	Ehitistevahelised kujud.....	15
4.4	Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele ja piirded	15
4.5	Liikluskorraldus ja parkimise korraldus.....	16
4.6	Haljastus, vertikaalplaneering	16
5.	Tehnovõrgud.....	17
5.1	Veevarustus	17
5.2	Reoveekanaliseerimine	17
5.3	Sademevesi	18
5.4	Soojusvarustus.....	18
5.5	Elektrivarustus.....	19
5.6	Sidevarustus	19
5.7	Õhureostus ja müra.....	19
6.	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	19
6.1	Tuleohutuse tagamise põhimõtted.....	19
6.2	Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala	20
6.3	Tulekustutusvesi.....	20

7.	Keskkonnakaitse abinõud	21
8.	Servituudid, kitsendused	22
9.	Kuritegevuse riskide vähendamine	22
10.	Planeeringu rakendumine	23
11.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	24

LISAD

JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Joonis 4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused

Joonis 5. Põhijoonis tehnovõrkudega

Joonis 6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERIMISEL NING KOOSKÕLASTUSED

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on Liane Tsimmer. Planeeringualaks on Kambja vallas Kullaga külas Hirdamäe (28203:004:0141) maaüksus, pindalaga 24226 m² ning Siivesti-Kullamäe tee (28203:004:0145) maaüksus, pindalaga 2917 m², millest planeeringualas u 1360 m².

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Hirdamäe maaüksuse jagamist kaheks ning loodavatele kruntidele ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult Siivesti-Kullamäe teelt (tee nr 2820125).

2. Planeeringu koostamise lähtedokumendid

2.1 Planeeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Kinnistu omaniku Liane Tsimmeri taotlus detailplaneeringu algatamise kohta.
- Kambja Vallavolikogu 15. oktoober 2025 otsus nr 77 „Kullaga külas asuva Hirdamäe maaüksuse detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Kullaga külas asuva Hirdamäe maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad – lisa Kambja Vallavolikogu 15. oktoober 2025 otsusele nr 77.

2.2 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Tartumaa maakonnaplaneering (kehtestatud riigihaldusministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Kambja valla üldplaneering endise Kambja valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;

- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Kullaga külas asuva Zingu maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 31.08.2006 otsusega nr 53);
- Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Riigihalduse ministri 31.10.2022 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Ehitusseadustik;
- Kambja valla energia- ja kliimakava;
- Kambja valla jäätmehoolduseeskiri;
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

2.3 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetilised tööd on teostatud Geodeesia OÜ poolt, töö nr. GE-4585. Kuupäev 17.09.2025. a. Koordinaadid riiklikus L-Est' 97, kõrgused EH2000 süsteemis.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ja vastavus kõrgema taseme strateegilistele dokumentidele

3.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala paikneb Kambja vallas, Külitse alevikus 46 Tatra-Otepää-Sangaste tugimaantee ja 22188 Kambja-Kodijärve kõrvalmaantee vahelisel alal, ca 1 km tugimaanteest ja ca 1 km kõrvalmaanteest.

Geoloogiline ülevaade: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Hirdamäe kinnistu 100% maatulundusmaa (vt joonis 1). Kinnistu kogu suurus on 24226 m², millest 23250 m² on haritav maa ning 976 m² metsamaa. Kinnistu on hoonestamata ja kasutuses loodusliku rohumaa, kinnistu idaosas on osaliselt peale kasvanud ka üksikud puud. Piirkonnas on põhjavesi suhteliselt hästi looduslikult kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Planeeringuala ümbritsevad rohumaad, metsad ja läheduses asuvad üksikelamud.

Planeeringuala lähedases piirkonnas asuv hoonestus on valdavalt viil- ja kaldkatustega ühe- ja kahekorruselised üksikelaamud ning nende abihooned. Lähim bussipeatus „Savi“ asub ca 1,4 km kaugusel planeeringualast, 46 Tatra-Otepää-Sangaste tugimaanteel.

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal keskmise või madala radoonisisaldusega pinnas (50-100 kBq/m³).



Joonis 1. Planeeringuala aerofoto, planeeringuala märgitud sinise joonega (Allikas: Maa- ja Ruumiamet X-GIS2, 05.11.2025)

Planeeritav ala piirneb:

- Põhjast Vainumetsa kinnistuga (28203:004:0144) 100% maatulundusmaa (pindala 10814 m² sh. 6789 m² metsamaa, 2862 m² looduslik rohumaa, 1077 m² õuema ja 86 m² muu maa). Kinnistul asub üksikelaamu ning abihoone.
- Põhjast ja idast Siivesti-Kullamäe tee kinnistuga (28203:004:0145) 100% transpordimaa (pindala 2917 m² sh. looduslik rohumaa 1070 m², 889 m² muu maa, 765 m² metsamaa ning 193 m² haritav maa). Kinnistul ei asu ehitisi.
- Lõunast Kullerkupu kinnistuga (28203:003:0111) 100% maatulundusmaa (pindala 5536 m² sh. 3544 m² õuema, 905 m² metsamaa, 900 m² haritav maa ja 187 m² muu maa). Kinnistul asub üksikelaamu, abihoone ja garaaz.
- Lõunast Ülase kinnistuga (28203:003:0109) 100% maatulundusmaa (pindala 21636 m² s.h. 11569 m² haritav maa, 3659 m² looduslik rohumaa, 3582 m² metsamaa, 1571 m² muu maa ja 1255 m² õuema). Kinnistul paikneb abihoone.

- Lõunast Pääsusilma kinnistuga (28203:003:0110) 100% maatulundusmaa (pindala 19433 m² s.h. 8336 m² haritav maa, 5640 m² metsamaa ja 5457 m² looduslik rohumaa). Kinnistu on hoonestamata.
- Lõunast Mäetsingu kinnistuga (28203:003:0012) 100% maatulundusmaa (pindala 75909 m² s.h. 26053 m² looduslik rohumaa, 25541 m² metsamaa, 13971 m² haritav maa, 5767 m² muu maa ning 4577 m² õuema). Kinnistul paikneb elamu, saun, laut-küün ja kaks kuuri.
- Edelast Mäetamme kinnistuga (28203:003:0153) 100% maatulundusmaa (pindala 124187 m² s.h. 97984 m² metsamaa, 16600 m² looduslik rohumaa, 9547 m² muu maa ning 56 m² haritav maa). Kinnistu on hoonestamata.
- Läänest Hirda kinnistuga (28203:004:0140) 100% maatulundusmaa (pindala 40792 m² s.h. 19707 m² metsamaa, 9456 m² looduslik rohumaa, 5050 m² muu maa, 4262 m² haritav maa ja 2317 m² õuema). Kinnistul paikneb elamu, saun ja laut.

Maaüksuse reljeef on pigem künklik, kinnistu keskosa on kõrgem (124,7 m), kerge langusega äärte suunas (kõrguste vahemikud 116-123 m). Planeeritavate kruntide keskmine kõrgus on 123-124 m. Uute elamute ja abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi.



Joonis 2. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti fotolao lehelt. (allikas: Maa- ja Ruumiamet, 06.11.2025)

3.2 Planeeringuga kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine avaldab positiivset majanduslikku mõju eelkõige läbi uute elanike piirkonda kolimise näol. Lisaks tõstab planeeringu elluviimine Kullaga küla väärtust. Positiivne majanduslik mõju avaldub ka piirkonna heakorrastamise näol ning rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. 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 negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestus sobib jätkama ümbruskonnas välja kujunenud hoonestust. Vastavalt planeeritud ehitusõigusele projekteeritavad hooned või nende osad hakkavad säilitama antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Sotsiaalse infrastruktuuri alla lähevad esmatarbeteenused, mis pakuvad kohalikele elanikele kvaliteetset keskkonda. Kuna igapäevased tegevused ja tööpaigad on koondunud kaugemale piirkondade tõmbekeskustesse, on ka sotsiaalse infrastruktuuri osad sealpool. Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol, kuid tegemist on ajutise nähtusega. Ümbruskonna teeninduskeskuseks on 6,5 km kaugusel asuv Kambja alevik, kus asub kultuurikeskus, spordikeskus, perearstikeskus, apteek, kauplus, lähimad koolid ja lasteaed. Lähim bussipeatus „Savi“ asub ca 1,4 km kaugusel planeeringualast, 46 Tatra-Otepää-Sangaste tugimaanteel. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei ole looduskaitselisi üksikobjekte ega looduskaitsealasid. Planeeringualast 200 m põhjasuunal asub Natura 2000 niiskuslembese kõrgroostu (6430) elupaiga ala. Ala jääb maakondliku tähtsusega väärtuslikule maastikule. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt

olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

3.3 Maastikuanalüüs

Käesoleva maastikuanalüüsi eesmärk on anda ülevaade Hirdamäe maaüksuse ja selle kontaktvööndi loodus- ja rekreatiivsetest väärtustest ning soovitusi väärtuste säilitamiseks. Maastikuanalüüsi koostamise käigus käsitletakse maa-ala maastikku ning maastiku ja inimtegevuse vastastikust mõju ja antakse soovitusi edasisele ehitustegevusele Hirdamäe maaüksusel. Maastikuanalüüs on abiks detailplaneeringu koostamisel, et planeerituga säilitataks maastikurajoonile omane ilme ning planeeritav tegevus sulanduks keskkonda.

Kambja valla üldplaneeringu kohaselt pole planeeringualale määratud maakasutuse juhtfunktsiooni. Ala asub üldplaneeringu kohaselt väärtuslikul maastikul (R5) – väärtuslik maastik Pangodi ümbrus. Tegemist on alaga, mis on väärtuslik, kuid osaliselt hooldatud ja kohati halvas seisus. Maastikuliste väärtuste säilimine tagatakse maastikusse sobivust tagavate arhitektuurinõuete seadmisega ning harmoneeruvate heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramisega.

Siivesti-Kullamäe teelt avanevad ilusad vaated künklikule põllumajandusmaastikule, mida ilmestavad vanad talukohad, järve- ja tiigisilmad ning puude- põõsastega madalamad alad. Planeeringuala ümbruses on nii haritavat maad kui ka tihedat metsaala, kuid planeeringualale ja planeeringualalt on suuremas osas säilinud avatus ja vaadeldavus ümbritsevale maastikule (vt joonis 3). Vaateid kitsendab vaid ida- ja läänesuunal paiknevad metsamassiivid.



Joonis 3. Vaated ümbritsevale maastikule. Planeeringuala märgitud sinisega. (allikas: Maa- ja Ruumiamet 3D, 10.12.2025)

Käesoleva detailplaneeringuga on eesmärk sobitada uusi elemente (hooneid, rajatisi) ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning ei rikutaks ala väärtusi. Ala vaatelisust mõjutab hoonete asukoht ja mahud. Vastavalt Kambja Vallavolikogu 15. oktoober 2025 otsusega nr 77 väljastatud Kullaga külas asuva Hirdamäe maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtadele on ühe krundi suurim lubatud ehitisealune pind 400 m² ja hoonete kõrgus kuni 9,0 m. See tagab,

et uued hooned oleks piirkonda sobivad. Hooned tuleb paigutada vastavalt määratud hoonestusalale. Sellega tagatakse juba välja kujunenud olemasolevad vaated ja asustusstruktuur.

Planeeringulahenduse koostamisel arvestatakse järgnevaga, et tagada vaadete jätkumine ja paranemine ning uute hoonete sobivus piirkonda:

- Kruntide hoonestusalad määratakse Siivesti-Kullamäe teest kaugemale, et jätkata Pangodi väärtuslike maastike vaadete säilimist kohalikult teelt. Uushoonete asukoht tuleb valida selliselt, et muudetakse minimaalselt maapinna reljeefi.
- Oluline on vaadete avatuna hoidmine. Kõrghaljastuse rajamine nähakse ette pigem ida- ja läänesuunal, kus on juba olemasolevad metsamassiivid, et põhja-lõunasuunaline vaatekoridor säiliks.
- Lahendus kavandatakse üldplaneeringu põhimõtteid järgides (hoonestusalad, hoonete kõrgus, haljastus, piirdeaiad, tehnovõrkude lahendus).
- Hoonete ümbrus tuleb haljastada selliselt, et kavandatavad hooned sulanduksid keskkonda.
- Arhitektuursed tingimused määratakse piirkonna hoonestuslaadi ja iseloomulikke näitajaid arvestades (hoonete arv ja kõrgus, paigutus ja mastaap, välisviimistlus jmt). Vältida tuleb imiteerivaid materjale ning kirkaid värve. Uushoonestuse katusekalded määratakse madalad ning hoonete kõrgus maksimaalselt 9,0 m. Uued hooned looduslikest materjalidest, ühekordsed, madalad ning ei riiva silma. Abihoone peab sobima kokku kavandatud elamuga.
- Kruntidele on kavandatud ühine mahasõidu asukoht (üks teega ristumine) ja ühine juurdepääsutee, et optimeerida kohalikult teelt mahasõitude arvu ja juurdepääsuteede alla minevat ala.
- Hoonestusalade omavaheline kaugus on minimaalselt 100 m, nii planeeringusisestel kruntidel POS 1 ja POS 2 kui ka ümbritsevate hoonete kompleksidega. 100 m nõuet ei arvestata vaid kehtestatud Zingu detailplaneeringu POS 8 (Ülase kinnistu) osas, sest kehtestatud Zingu detailplaneeringuga pole ehitusõigust POS 10 (Kullerkupu kinnistule) antud, maakasutuse järgi on tegemist on põllumajandusmaa ning veetootmise ja veepuhastuse ehitise maaga, samuti on sinna ette nähtud tuletõrjevee tiik. Lubatud hoonete arv 0 ning praegune hoonestus Kullerkupu kinnistul jääb juba vähem kui 100 m kaugusele planeeritud POS 8 (Ülase kinnistu) hoonestusalast. Seega planeeritud ehitusõigus on üle kantud Ülase asemel Kullerkupu kinnistule.
- Mitte kasutada massiivseid piirdeid. Võimalusel kaaluda piiretest loobumist. Kui piirded rajada siis tuleks leida ühtne läbiv stiil.

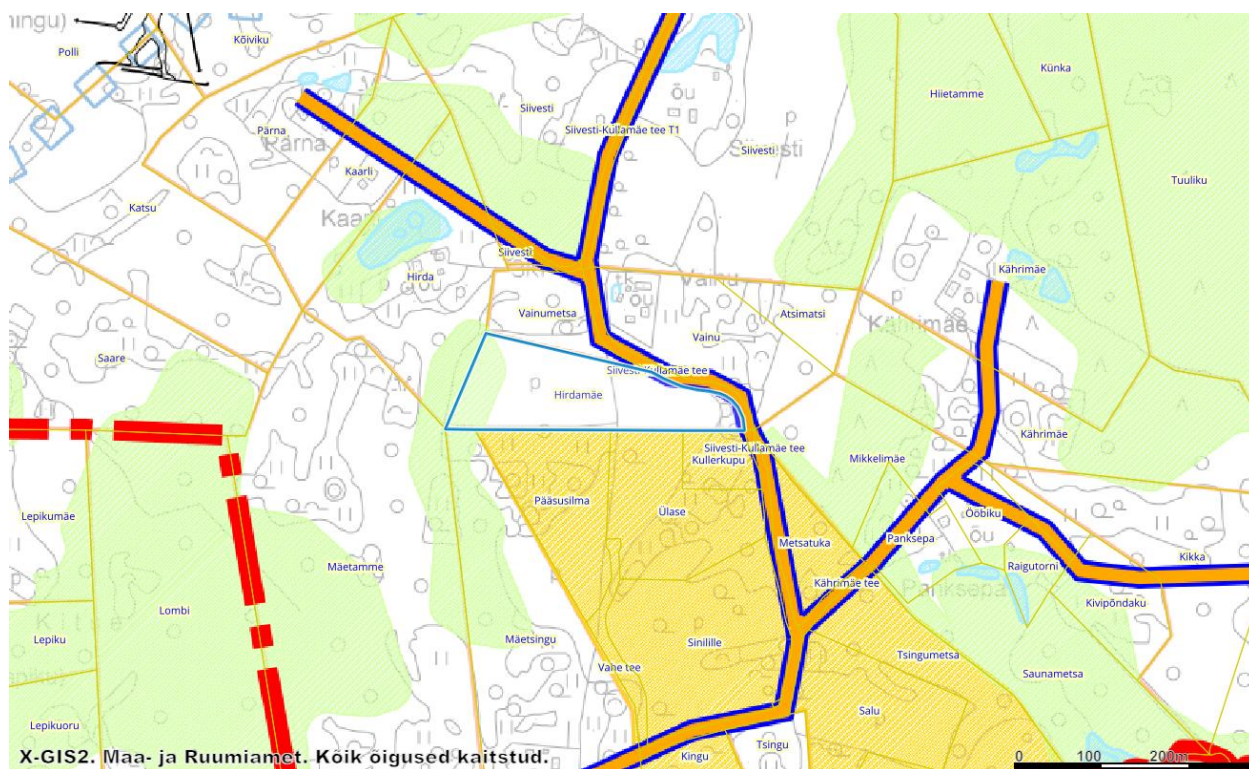
3.4 Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Planeeringualal kehtib Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirja nr 1.1-4/29 kehtestatud Tartumaa maakonnaplaneering 2030+. Selle kohaselt jääb ala Pangodi ümbruse II klassi väärtuslikule maastikule (R5). II klassi näol on tegemist aladega, mis on väärtuslikud kuid osaliselt hooldatud ja kohati halvas seisus. Planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal. Maastikuliste väärtuste säilimine tagatakse maastikusse sobivust tagavate arhitektuurinõuete seadmisega ning harmoneeruvate heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramisega detailplaneeringutes. Kehtiva maakonnaplaneeringuga väärtustatakse maastikupilti sobivat ehitiste arhitektuuri. Kavandatav tegevus on kooskõlas Tartu maakonnaplaneeringuga.

Kambja valla maa-ala osas pole planeeringualale määratud maakasutuse juhtfunktsiooni (asub valgel alal, sihtotstarve säilib) ning planeeringuala asub hajaasustusalal. Ala asub üldplaneeringu kohaselt väärtuslikul maastikul (R5) – väärtuslik maastik Pangodi ümbrus.

Kambja vallavolikogu 04.09.2007.a määrusega nr 40 kehtestatud Kambja valla üldplaneeringu endise Kambja valla territooriumi osas kohaselt on planeeringuala jäetud valgeks alaks. Üldplaneeringu põhikaardil on valge maa-ala maa, millel säilib olemasolev kasutusotstarve ja millele üldplaneeringuga uut võimalikku kasutusotstarvet ei kavandata (vt joonis 4. Väljavõte üldplaneeringust). Ala jääb hajaasustusega piirkonda.

Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks ümbruskonna hoonestuse ega looduse suhtes. Koostatud detailplaneering on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.



Joonis 4. Väljavõte kehtivast Kambja valla endise Kambja valla osa üldplaneeringust. Planeeringuala märgitud sinisega.

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneering näeb ette planeeringuala kruntideks jaotamise - kaheks 100% maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks (suurusega 12007 m² ja 11946 m²) ja üheks 100% transpordimaa sihtotstarbega krundiks (suurusega 273 m²).

Tabel 1. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus

Pos nr	Krundi pindala	Sihtotstarve
Planeeringu eelne		
Hirdamäe	24226	Maatulundusmaa
Planeeringu järgne		

Pos 1	12007	100% maatulundusmaa
Pos 2	11946	100% maatulundusmaa
Pos 3	273	100% transpordimaa

Kruntide pindalad on planeeringus määratud ligikaudsena ja pindalasid võib täpsustada maakorraldustööde teostamisel.

4.2 Kavandatud krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega (vt Tabel 2) on määratud: 1) krundi pindala 2) planeeringujärgne sihtotstarve; 3) katastrijärgne sihtotstarve; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 5) hoonete suurim lubatud arv krundil; 6) hoonete suurim lubatud ehitisealne pindala; 7) maksimaalne korruselisus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus (vt Joonis 5. Põhijoonis tehnoorkudega).

Nr	Nimetus	POS 1	POS 2	POS 3
1	Krundi pindala	12007 m ²	11946 m ²	273 m ²
2	Planeeringujärgne sihtotstarve	Muu looduslik maa (ML) 100%	Muu looduslik maa (ML) 100%	Tee ja tänava maa (LT) 100%
3	Katastrijärgne sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%	Maatulundusmaa 100%	Transpordimaa 100%
4	Hoonete suurim lubatav kõrgus	Põhihoone 9,0 m Abihooned 6,0 m	Põhihoone 9,0 m Abihooned 6,0 m	-
5	Hoonete suurim lubatav arv krundil	Põhihoone 1 Abihooned 2	Põhihoone 1 Abihooned 2	-
6	Hoonete suurim lubatav ehitisealne pindala	400 m ²	400 m ²	-
7	Hoonete korruselisus maapealne/maa-alune	2/-1	2/-1	-

Ehitusõiguse kohaselt nähakse POS 1 ja POS 2 kruntidel ette üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamine. Hoonete lubatud kasutamise otstarve on üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744). POS 1 ja POS 2 kruntide kasutamise sihtotstarve on muu looduslik maa (ML) ja sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa. POS 3 krundi kasutamise sihtotstarve on tee ja tänava maa (LT) 100% ja sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on transpordimaa.

Planeeritavate hoonestusalade omavaheline kaugus on 100 m. POS 1 krundi hoonestusala suurus on 2254 m² ning POS 2 hoonestusala suurus 842 m².

Abihooned projekteerida eluhoonega samas stiilis. Lisaks elamule ja abihoonetele on lubatud püstitada üks kuni 20 m² suurune ja kuni 5 m kõrge hoone. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma ehitusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid. Väljaspoole hoonestusala on ehitiste (sealhulgas kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ehitised) püstitamine keelatud.

4.3 Ehitistevahelised kujud

Ehitiste vahelised kujud on lahendatud vastavalt Siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass kuni 2-korruselise hoone puhul kõrgusega kuni 9 m ja suletud netopindalaga kuni 800 m² on TP3. Planeeritud hoonestusala paigutus tagab planeeritud hoonete vähemalt minimaalselt nõutava 8 meetrise kauguse naaberkinnistute võimalikust hoonestusest. Ehitusõigusest tulenevalt on lubatud ehitada kuni 2-korruselisi, I kasutusviisiga hooneid tulepüsivusklassiga TP3.

4.4 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele ja piirded

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale omast väljakujunenud hoonestusmiljööd, iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala.

Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi, arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Arhitektuurinõuded (vt Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega):

- Välisviimistluse materjal: puit, kivi, krohv, klaas, metall, betoon (soovituslikult kombineeritult), bituumen (vaid abihoonetel). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
- Katusekatte materjal: katusekivi, katuseplekk.
- Kohustusliku ehitusjoont ei määrata.
- Katuseharja kulgemise suunda ei määrata.
- Katusetüüp: üksikelamul ja abihoonetel lamekatuse, kelpkatuse.
- Katusekalle 0°-30°. Kõrvalmahtudel nt garaažil, varikatusel 0-30°. Abihooned ei tohi olla suuremad kui elamu.

- Üksikelamu lubatud korruselisus on kuni 2 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus, abihoonetel 1 maapealne korrus.
- Maksimum elamu harja kõrgus on 9,0 m maapinnast, abihoonetel 6,0 m maapinnast.
- Hoonete tulepüsisivusklass TP3.
- Hoone ± 0.00 sidumine 0,3-0,5 maapinnast hoonestusala piires.

Piirded

- Piirdeaiaks võib olla võrkaed, puitaed vm kombineeritud hekiga.
- Tarastada lubatud ainult hoonestusala ulatuses. Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev).
- Piirde lubatud maksimaalne kõrgus 1,5m.
- Hekkide lubatud kasvukõrgust ei määrata.
- Piirdehkid on lubatud hoonestusala ümbruses, aga mitte avalikult kasutatavale teele lähemale kui 5 meetrit kinnistu piirist. Arvestada väärtuslikul maastiku säilimist tagavaid tingimusi sh vaadete avatuna hoidmine.
- Oluline on piirde sobivus kavandatava hoone arhitektuuriga.

4.5 Liikluskorraldus ja parkimise korraldus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult Siivesti-Kullamäe teelt (tee nr 2820125) ühe uue ristumisega kohalikult teelt. Sõidusuunad, planeeritud juurdepääsud kruntidele ja maaeraldis Silvesti-Kullamäe kohaliku tee laiendamise tarbeks on näidatud põhijoonisel. Juurdepääsu asukoht, tee laius ning maaeraldis kooskõlastatud Kambja Vallavalitsuse majandusosakonnaga 24.11.2025 kirjaga nr 6-3/2914-1.

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Krundisise tee peab laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga. Planeeritava juurdepääsutee katteks on kavandatud kõvakate (tolmuvaba kate, kivi, asfalt vms.) Ühele krundile on ette nähtud kolm parkimiskohta, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala – kohalike või vallateede laiendamist, jalgratta- ja jalgteed kavandamist.

4.6 Haljastus, vertikaalplaneering

Enamus planeeritavast alast asub haritava maa kõlvikul. Võimalikult palju kõrghaljastust tuleb säilitada, minimaalselt 50% ulatuses. Ehitustööde käigus kaitsta puid võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrasid. Kruntidel ette nähtud kõrghaljastus, minimaalselt 10% krundi pindalast peab olema kaetud haljastusega. Kõrghaljastuse võimalik asukoht näidatud *Joonisel 5. Põhijoonis tehnovõrkudega*.

Planeeringualal ei ole ette nähtud maapinna kõrguse olulist muutmist. Kuna maapinna keskmine absoluutkõrgus on ca 122,0 m, on lubatud hoonealust maapinda tõsta vastavalt vajadusele kuni 0,5 m. Samuti on lubatud maapinna tasandamine. Krundi maapinna planeering peab olema selline, et vihmavesi ei oleks juhitud naaberkruntidele.

5. Tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud planeeritud elamute ja abihoonete varustamine joogivee, reovee ja elektriga. Kõik tehnovõrgud on planeeritud maa-alustena. Tehnovõrkudele on esitatud põhimõttelised lahendused, täpne paiknemine antakse järgneva projekteerimise käigus.

Planeeritavale alale ulatub keskpinge elektrimaakaabel. Kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

5.1 Veevarustus

Veevarustus lahendatakse lokaalselt. Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 l. Arvestades 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 0,4 m³ (0,1 m³ x 4 in). Veevõtukohana on planeeritud üks puurkaev kahe kinnistu peale (servituudialaga). Puurkaevu ümber hooldusala 10 m ja hooldusala piirist lähemal kui 50 m kehtib reovee immutamise keeluala.

Veevarustuse kohta koostatakse eraldi projekt. Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

5.2 Reoveekanaliseerimine

Põhjavesi on piirkonnas suhteliselt kaitstud (reostusohhtlikkuse tase on madal). Reoveevarustuse kohta koostatakse eraldi projekt. Reoveetorustiku paiknemine krundil ja läbimõõt määratakse hoonete projekteerimisel.

Planeeritavate kruntide reovee ärajuhtimine lahendatakse krundil lokaalselt. Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud biopuhasti, millest väljuv vesi suunatakse imbväljakule. Imbväljaku kõrgus tuleb projekteerida vastavalt põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgusele (tagatud peab olema immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest).

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

- Keskkonnaministri 08.11.2019. määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Keskkonnaministri 31.07.2019. määrus nr 31 „Kanaliseerimisehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et:

- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel;
- Omapuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m.

Joonisel 5. *Põhijoonis tehnoorkudega* on näidatud puurkaevu ja biopuhasti süsteemi võimalik asukoht.

5.3 Sademevesi

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud immutada krundil. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele. Drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

5.4 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kisisõe

kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Kütteliigi täpne valik täpsustatakse hoone(te) projektiga.

5.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse uue kavandatava liitumise baasil, Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Elektrivarustus nähakse ette piirkonnas olemasolevalt madalpinge maakaablilt. Toide võetakse maakaabliga. Elektrivarustuseks planeeritakse 0,4 kV liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni kavandatakse maakaabliga ja ehitatakse välja tarbija kulul. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus.

5.6 Sidevarustus

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata side õhu- ega maakaabelliinide rajamist. Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu.

5.7 Õhureostus ja müra

Planeeritavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene. Projekteeritavates hoonetes tuleks järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"

6. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

6.1 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonetele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

6.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

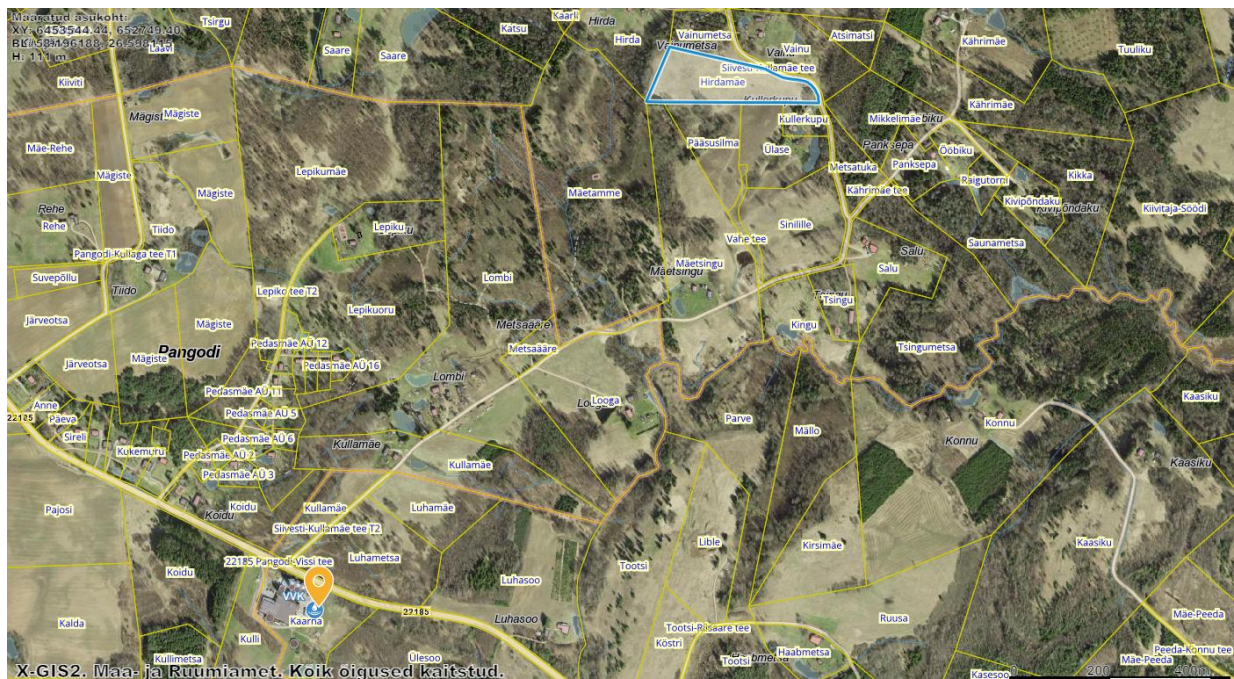
Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 9,0 m. Kruntidel lubatud täisehitus 400 m².

Hoonete korruselisus: elamul kuni 2 korrust ja abihoonel kuni 1 korrus.

6.3 Tulekustutusvesi

Planeeringuala asub hajaasustusega alal, nõuetekohane tuletõrje veevõtukoht piirkonnas puudub. Tuletõrje veevarustus on lahendatud Kavandu külas, Kaarna (28201:008:0579) kinnistul asuva veevõtukohta VID 6092 baasil, kaugus planeeringualast ~1,8 km.



Joonis 5. Lähim tuletõrje veevõtukoht, Hirdamäe kinnistu märgitud sinise piirjoonega, veevõtukoht tähistatud kollasega. (Allikas: Maa- ja Ruumiameti Geoportaal)

7. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuala ei asu looduskaitseaduse reguleerimisalasse kuuluval kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Keskkonnaregistri EELISE andmebaasi kohaselt ei ole planeeringualale registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti, samuti puuduvad seal Natura 2000 elupaikade kriteeriumitele vastavad kooslused. Planeering ei näe ette planeeringualal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefimuutusi. Lähim Natura2000 elupaik (niiskusedesed kõrgroostikud) asub planeeringualast ca 210 m põhjasuunas.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Hoonestuse arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus on planeeritud piirkonna arhitektuurstiili arvestavana ning loodusesse harmoniseeruvana. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja kommunikatsioonid ei kahandaks keskkonna üldise miljöö väärtust. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Kambja valla jäätmekavale 2022-2027. Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmete valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõiend. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kinnistu sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistul.

8. Servituudid, kitsendused

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehnovõrkude kaitsevööndite kujutamisel Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, mis jõustus 01.07.2015 a.

Seoses uute tehnovõrkude rajamisega tehakse detailplaneeringuga ettepanek reaalservituutide seadmiseks vastavalt planeeringu põhijoonisele (*Joonis 5. Põhijoonis tehnovõrkudega*) elektri maakaabelliinile. Põhijoonisel on võrkude näitlik asukoht, lõplik asukoht selgub projekteerimisel.

Planeeringualale ulatuvad kitsendused ja piirangud:

- Planeeringuala idaosa läbib keskpinge maakaabel, millel on 1 meetri laiune kaitsevöönd kummalegi poole liini telge.

Olemasoleva olukorra joonisel ning põhijoonisel on viirutusega näidatud olemasolevate tehnovõrkude servituudialad.

Planeeritaval maa-alal säilivad olemasolevad kitsendused. 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.

Juurdepääs krundile POS 1 on läbi krundi POS 2. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada servituut juurdepääsuks läbi POS 2 krundi (planeeritav juurdepääsuservituudi ala märgitud joonisele 5. *Põhijoonis tehnovõrkudega*). Planeeringu elluviimisel tekkivad naabusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Moodustatav tee- ja tänavamaa krunt POS 3 on määratud avalikult kasutatavaks teemaaks ning võõrandatakse pärast kruntide moodustamist ja enne hoonetele ehitusloa andmist tasuta Kambja vallale.

9. Kuritegevuse riskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest. Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;

- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).

10. Planeeringu rakendumine

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete planeeringualal koostatavate maakorralduslike toimingute ja ehitusprojektide koostamiseks. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

Planeeringu elluviimise kava:

- planeeringujärgsete vajalike servituutide seadmine;
- katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud ja tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse;
- avalikku kasutusse määratud tee- ja tänavamaa krunt POS 3 tuleb eraomandist tasuta vallale võõrandada;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel; tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepäästeed, tehnovõrgud ja –rajatised ning kui avalikku kasutusse määratud tee- ja tänavamaa krunt POS 3 on eraomandist tasuta vallale võõrandatud;
- planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale;

- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel.

Projekteerimine

Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendatavatele tingimustele.

Ehitamine

Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega projekteerib ja rajab huvitatud isik kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisise tehnovõrkude ning juurdepääsuteede ehitamine toimub kinnistu omanike initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

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

11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus

näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks maakorraldustöödele ja edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

OSA B – JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Joonis 4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused

Joonis 5. Põhijoonis tehnovõrkudega

Joonis 6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

C – KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERIMISEL NING KOOSKÕLASTUSED