



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2022-103
Jaanuar 2024

Huvitatud isik: TPF OÜ

KAMBJA VALLAS PÜHI KÜLAS VANA-SEPA
MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED

Juhataja:	Erki Kõnd
Projektijuht:	Priit Paalo
Maastikuarhitekt-planeerija:	Teele Nigola
Kontrollija:	Kreete Lääne

Objekti asukoht: Tartu maakond, Pühi küla, Vana-Sepa
X= 6458753, Y= 656151

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Kambja vallas Pühi külas Vana-Sepa maaüksuse detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Pühi küla, Vana-Sepa (28301:001:0062)
TÖÖ EESMÄRK:	Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Vana-Sepa maaüksuse jagamiseks elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga antakse lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele ja heakorrale. Planeeringuala suurus on ca 3,5 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	DPF OÜ
KONTAKTISIK:	Jonas Terna
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Kambja Vallavalitsus Pargi 2, Ülenurme alevik, Kambja vald, 61714 Tel 5300 9986 kristel@kambja.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija, volitatud maastikuarhitekt, tase 7 Tel 730 0312 priit@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	Teele Nigola – maastikuarhitekt-planeerija Silvia Türkson – maastikuarhitekt-planeerija Triinu Sinimets – maastikuarhitekt-planeerija assistent
Konsultandid:	Urmas Uri - hüdrogeoloog, keskkonnaekspert (KMH0046)
Kontrollijad:	Kreete Lääne – maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

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

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
2.1. ÜLDINE INFO	7
2.2. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	8
2.2.1. FUNKTSIONAALSED SEOSSED EHITUSLIKUS RUUMIS NING LIIKLUS	8
2.2.2. SOTSIAALSED JA MAJANDUSLIKUD MÕJUD	9
2.2.3. LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	9
2.2.4. KULTUURILISED MÕJUD SH MAASTIK JA MILJÖÖ	10
3. PLANEERIMISETTEPANEK	11
3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	11
3.2. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	11
3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	12
3.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	12
3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	13
3.6. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS	14
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	14
3.7.1. VEEVARUSTUS	14
3.7.2. REOVEEKANALISATSIOON	15
3.7.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON JA VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	15
3.7.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	15
3.7.5. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK	16
3.7.6. SOOJUSVARUSTUS	16
3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	16
3.9. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	16
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	17
3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	17
3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	17
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	18
5. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA	19
5.1. ASENDISKEEM	

5.2. FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JOONIS.....	
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD	
5.4. PÕHIJONIS	
5.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS	

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja Vallavolikogu 19.10.2022 otsus nr 82 „Pühi külas asuva Vana-Sepa maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” ning selle lisa.

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Vana-Sepa maaüksuse jagamiseks elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga antakse lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele ja heakorrale.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu maakonnaplaneering;
- Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40 kehtestatud Kambja valla üldplaneering;
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Kambja Vallavolikogu 19.10.2022 otsus nr 82 „Pühi külas asuva Vana-Sepa maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” ning selle lisa;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”.

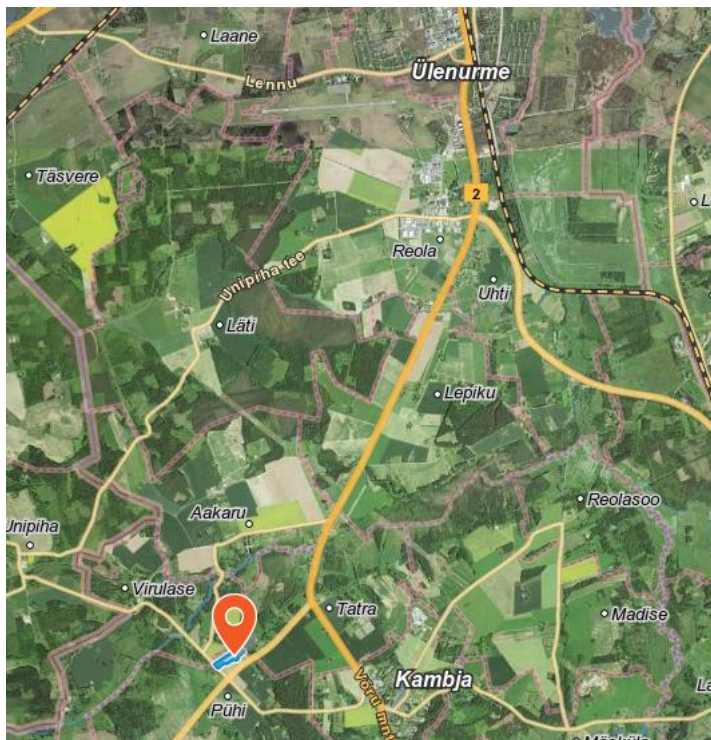
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras OÜ poolt 2022. aasta aprillis mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 2022-117). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Täiendav info planeeringuala ja selle kontaktvööndi osas tugineb Maa-ameti kaardirakenduse andmetele.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINE INFO

Detailplaneeringuala hõlmab Kambja vallas Pühi külas Vana-Sepa katastriüksust (28301:001:0062), mille sihtotstarve on maatulundusmaa 100% (joonis 1). Katastriüksuse pindala on 2,96 ha, millest haritav maa moodustab 0,05 ha, looduslik rohumaa 0,92 ha ja muu maa 1,99 ha. Kinnistu on hoonestamata. Planeeringuala hõlmab kogu kinnistut, seega on planeeritava ala suuruseks 2,96 ha. Katastriüksusele on juurdepääs tagatud 22180 Nõo-Kambja teelt (28203:004:0018, transpordimaa 100%).



Joonis 1. Vana-Sepa katastriüksuse paiknemine (Maa-ameti maainfo kaardirakendus, hübriidkaart 09.11.2022)

Katastriüksus on kohatise põõsastikuga looduslik lageala. Kambja valla kehtiva üldplaneeringu alusel (kehtestatud 04.09.2007 Kambja Vallavolikogu määrusega nr 40) on kinnistu maaparandatud ala. Vana-Sepa katastriüksus jääb Pauna maaparandussüsteemi (ID 6827405) maaparandushoiu alale. Kinnistule jääb maaparandussüsteemi Pauna eesvoolu (valgala suurus kuni 10 km²) kaitsevöönd, mille ulatuseks on 12 meetrit kraavi põhikaardile kantud servast. Planeeringualale jääb ka avalikult kasutatava Nõo-Kambja maantee kaitsevöönd, mille laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast mõõdetund on kuni 30 meetrit (ehitusseadustik § 71 lg 2). Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada (joonis 2).



Joonis 2. Planeeringualale jäävad kitsendused (Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus, 10.11.2022).

Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt endise Kambja valla territooriumil asub planeeringuala nn valgel alal ehk üldplaneeringus ei ole kavandatud uut juhtotstarvet. Maatulundusmaale reserveeritud juhtotstarbega alal on lubatud üldplaneeringu kohaselt elamumaa maakasutuse sihtotstarve, kui minimaalne krundi suurus on vähemalt 3000 m². Seega on detailplaneeringuga kavandatud tegevus kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

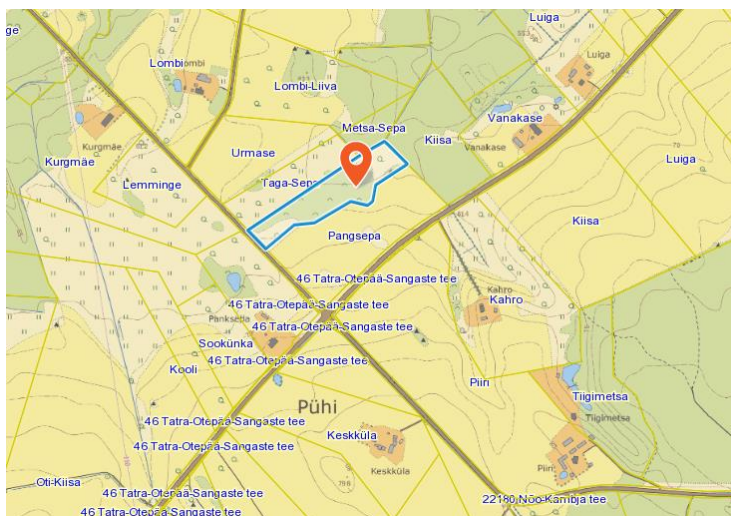
2.2. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

2.2.1. Funktsionaalsed seosed ehituslikus ruumis ning liiklus

Vana-Sepa katastriüksus asub Pühi külas hajaasustusega piirkonnas. Pühi küla on iseloomult hajaküla, kus õuealad paiknevad maastikul hajusalt põldude ja metsade vahelisel alal.

Vana-Sepa katastriüksus piirneb (joonis 3):

- läänes 22180 Nõo-Kambja teega (28203:004:0018), sihtotstarve transpordimaa 100%,
- põhjas Taga-Sepa (28301:001:0063, maatulundusmaa 100%, pindala 2,51 ha) ja Metsa-Sepa (28301:001:0064, maatulundusmaa 100%, pindala 10251 m²) katastriüksustega,
- idas Tatra külla jääva Kiisa (28203:004:0026, maatulundusmaa 100%, pindala 4,49 ha) katastriüksusega,
- lõunas Pangsepa (28301:001:0061, maatulundusmaa 100%, pindala 6,21 ha) katastriüksusega.



Joonis 3. Seos naaberkinnistutega ja liiklusvõimalused (Maa-ameti maainfo kaardirakendus, põhikaart 09.11.2022)

Vana-Sepa katastriüksus piirneb kinnistutega, mis on maatulundusmaa sihtotstarbega ning hoonestamata. Planeeringuala ümbritsevad Taga-Sepa kinnistul looduslik lageala, Metsa-Sepa ja Kiisa kinnistutel mets ja Panksepa kinnistul haritav maa (põld). Vana-Sepa kinnistu keskmesse jääb põõsastik mida ümbritseb looduslik lageala.

Lähimad hoonestatud kinnistud on Panksepa (28201:001:0242), Kahro (28203:004:0052), Vanakase (28203:004:0101), Lombi (28203:004:0006), Keskküla (28203:004:0353) ja Kurgmäe (28203:004:0392), mille hoonestusalad (õuealad) jäävad planeeringuala ümbritsevalt 200 – 500 m kaugusele.

Detailplaneeringuga kavandatakse Vana-Sepa katastriüksusele seitse ehituskrunti suurusega 3000 – 4500 m², juurdepääsutee ning tehnovõrgud ja -rajatised.

Detailplaneeringu elluviimisel suureneb Pühi küla elanike hulk, mistõttu suureneb piirkonnas vähesel määral ka liikluskoormus.

Planeeringualale juurdepääsetavus mootorsõidukitega on hea. Planeeringuala jääb Kambja alevikust mööda Nõo-Kambja teed liikudes ligikaudu 2,4 km kaugusele ning Ülenurme alevikust ligikaudu 10 km kaugusele. Kinnistu piirneb Nõo-Kambja teega, Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 322 sõidukit. Nõo-Kambja tee ristub püsikattega 46 Tatra-Otepää-Sangaste teega (tugimaantee).

Lähim bussipeatus asub Pühi külas planeeritavast alast mööda Nõo-Kambja kõrvalmaanteed ca 200 m kaugusel. Nõo-Kambja kõrvalmaantee ääres ei ole kergliiklusteed, jala või kergliiklusvahendiga liiklejatel on võimalik planeeritavale alale liikuda sõidutee äärt mööda. Nõo-Kambja kõrvalmaantee ääres nähti perspektiivne kergliiklustee ette Kambja valla üldplaneeringus.

2.2.2. Sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud

Piirkonna külastruktuur on suhteliselt hajus ning moodustab maastikulise terviku. Rajatav elamukompleks eristub piirkonna külastruktuurist lähestikku paiknevate elamute poolest, mida kompenseerib krundi suurus (3000 – 4500 m²). Kasvav piirkonna elanike hulk soodustab piirkonna sotsiaalset arengut ning loob suuremat kogukonnatunnet. Samuti mõjub see positiivselt kohaliku omavalitsusele majanduslikult suurendades maksulaekumisi.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis seaks eeldatavalt ohtu lähipiirkonnas elavate inimese tervise, heaolu või vara.

2.2.3. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Looduskeskkonnale kaasnevad detailplaneeringu elluviimisega tavapärased ehitustegevuse ja asustuse tihenemisega seotud mõjud (mõju müratasemele ja õhu kvaliteedile, veekasutusega kaasnev mõju, taimestiku eemaldamine ja pinnasetööd jne). Müranormidele vastavuse tagamiseks on soovitatav kõik ehitustööd (sh pinnase vedamistööd ja kaevetööd) teostada kella 07.00 ja 21.00 vahelisel ajal. Tekitavat müra tuleb minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt heas seisukorras masinaid ja vältides asjatut müra teket. Ehitustegevusega ei ületata eeldatavalt kehtivaid õhusaaste ega müranorme mistõttu ei ole olulise keskkonnamõju esinemist ette näha. Ehitusalalt eemaldatavat kasvupinnast on võimalik taaskasutada kruntide haljastamisel.

Mõju pinnasele avaldub eelkõige ehitusperioodil, kuid tegemist ei ole olulise mõjuga. Pinnase, pinna- (Pauna eesvool) ja põhjavee saastamine on vähetõenäoline, kui arvestatakse kemikaalide ja ehitusjäätmete käitlemist puudutavaid nõudeid, samuti veeseaduses ja selle alamaktides kehtestatud nõudeid pinna- ja põhjavee kaitseks.

Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel (andmed 2020 aasta seisuga) on alal radooni ohutase 30 - 50 kBq/m³. Eristatakse nelja radooniohutaset: 1) madal (0–10 kBq/m³), 2) normaalne (10–50 kBq/m³), 3) kõrge (50–250 kBq/m³) ja 4) ülikõrge (>250 kBq/m³) (Petersell jt, 2017). Detailplaneeringualal jääb radoonitase pinnaseõhus 30 - 50 kBq/m³ vahele, mida loetakse normaalseks. Pinnaseõhu radoonisisaldusel puudub iseseisev tähendus kiirgusohutuse seisukohast. Oluline on hoonete siseõhu radoonisisaldus, mille aasta keskväärtus hoone tavapärasel kasutamisel on õigusaktidega reguleeritud ning mille nõuetele vastavusega arvestatakse vajadusel hoonete projekteerimisel.

EELIS'e andmetel ei jää detailplaneeringu alale ega sellega vahetult piirnevatele katastriüksustele kaitstavaid loodusobjekte sh kaitstavate liikide kasvukohti ja elupaiku ega kaitsealade võrgustikku Natura 2000 kuuluvaid alasid. Lähimad kaitstavad alad on planeeringualast loodes asuv Unipiha mõisa park (EELIS kood KLO1200255), mis jääb linnulennul ca 3,0 km kaugusele, kagus Peeda jõe – Idaoja hoiuala (EELIS kood KLO2000160) jäädes ca 2,8 km kaugusele ja kirdes Natura 2000 võrgustikku kuuluv Tatra loodusala (EELIS kood RAH0000657), mis jääb ca 1,2 km kaugusele. Planeeringualal kavandatav ehitustegevus ei mõjuta kaitstava pargi, hoiuala ega loodusala kaitse-eesmärkide saavutamist ega soodsa seisundi säilimist.

2.2.4. Kultuurilised mõjud sh maastik ja miljöö

Detailplaneeringu alale muinsuskaitseobjekte ei jää. Vana-Sepa kinnistu jääb Pauna maaparandussüsteemi maaparandushoiu alale, seega on ehitusala maaparandatud ala. Puittaimestik on alal valdavalt põõsastik, puud kasvavad kohatiste gruppidenä või üksikult, kinnistu äärealad on lagedad (foto 1). Planeeringuala ümbritsevad haritav maa, lageala, metsamaa ja Nõo – Kambja maantee, mis teiselt poolt piirneb samuti metsaga.



Foto 1. Vana-Sepa katastriüksuse detailplaneeringuala (Maa-ameti fotoladu, vaade lõunast, pildistatud 07.06.2021)

Planeeringuala puittaimestiku säilitamine ei ole üldjuhul otstarbekas, kuna nende haljastuslik väärtus ei ole kõrge. Säilitada võib sellised puud ja põõsad, mis on kahjustusteta ja elujõulised ning sobivad ala planeeringuga, kuid tõenäoliselt kahjustab ehitustegevus ja vertikaalplaneerimine juurestikku, mistõttu ei ole olemasoleva puittaimestiku osaline säilitamine perspektiivselt jätkusuutlik. Otstarbekas on nende asendamine kujunduslikult ning funktsionaalselt läbimõeldud haljastusega.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringualale on ette nähtud 9 uue krundi moodustamine. Planeeritud elamumaa kruntide pindalad jäävad vahemikku 3 000 m² – 4 451 m². Kavandatud haljasalamaa pindala on 3 002 m² ning teemaa krunt 4 138 m².

Planeeringu põhijoonisel on toodud planeeritud kruntide piirid, pindalad ja hoonestusalad, kuhu võib ehitusõigusega lubatud hooneid püstitada. Kruntide kasutamise funktsiooni järgi on planeeringuga ette nähtud seitsmele krundile üksikelamute püstitamine, ühele krundile haljasalamaa juhtotstarve ning ühele krundile on kavandatud tee ja tänava maa juhtotstarve.

Planeeritud hoonete lubatud kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on üksikelamu(11101), elamu, kooli vms abihooned(12744). Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetatata kasutamise otstarbeid, kui need piirkonda sobivad.

Ehitusloakohustuslike hoonete suurim lubatud arv krundil on 3, sh on lubatud püstitada 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet. Lisaks on elamumaa krundile lubatud ehitada üks ehitisluba mittenõudvat ehitist (ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge) ning see ehitis tuleb üldjuhul paigutada hoonestusala sisse. Väljaspoole hoonestusala paigutamisel tuleb asukoht kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ja naaberkinnistu omanikuga.

Krundile positsioon 4 on lubatud rajada alajaam, omapuhasti ja puurkaev.

Krundile positsioon 5 on lubatud rajada tiik.

Ehitusõigus on esitatud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis (joonis 4).

3.2. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud hoonestusala on kavandatud planeeritud tee krundipiirist 10 m kaugusele. Ülejäänud külgedel on hoonestusala määratud 7 m kaugusele krundipiirist. Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitisealune pind, et võimalda paindlikult valida hoonete lõplikku asukohta projekteerimisel.

Hoonestuse kavandamine on lubatud joonisel 4 „Põhijoonis“ esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele, kaasaarvatud alla 20 m² suurused hooned. Kõik hoone osad sh väljaulatuvad ja eenduvad detailid (projektsioon maapinnast) peavad paiknema hoonestusala pinna sees.

Krundile positsioon 7 hoonestusala määramisel on arvestatud määruse "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 6 lg 1 määratud 30 meetri laiuse kujaga, et tagada päästetehnika ohutus.

Ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine ei ole lubatud väljaspoole hoonestusala (vt ka pt 3.1).

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Planeeritud hooned peavad moodustama vormi- ja värvilahendustes maitseka arhitektuurse terviku. Värvilahenduse määramisel tuleb vältida häirivalt erksaid toone.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisviimistluse materjalid	Lubatud on: puit, kivi, krohv, klaas, metall, betoon või nende kombinatsioonid. Keelatud on lubatud materjale imiteerivad lahendused nagu plastikust fassaadi kate jms. Lubatud katusekattematerjalid on: kivi-, bituumen- või plekkmaterjal. Bituumenmaterjal on lubatud vaid abihoonetel.
Hoonete ehitusjoon	Ehitusjoont ei määrata.
Hoone kõrgus (m)	Elamu kuni 8,5 m maapinnast ning abihoone kuni 6 m maapinnast
Hoonete katusekalle	15° - 30°. Lubatud on viilkatus, kelpkatus või kaldkatus. Hoone katusekalle ja -tüüp määratakse ehitusprojektiga.
Piirded	Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus ning need peavad olema planeeritud hoonetega ühtses arhitektuurses võtmes. Piire võib olla maksimaalselt 1,5 meetri kõrgune ning vähemalt 25% ulatuses läbipaistev. Keelatud on massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine, v.a kohtades kus see võib osutada vajalikuks müra tõkestamise eesmärgil. Soovitav on piirdena kasutada pügatud või vabakujulisi hekke, et säiliks piirkonna looduslähedane ilme.

3.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Lahenduse loomisel on lähtutud Transpordiameti 16.12.2022 kirjast nr 7.2-2/22/26531-2.

Juurdepääs kavandatud elamualale lähtub Nõo – Kambja (22180) kõrvalmaanteelt. Planeeringuga likvideeritakse olemasolev juurdepääsutee Pangsepa kinnistult ning kavandatakse uus juurdepääsutee Vana-Sepa kinnistule Pangsepa kinnistu piiri lähedal. Juurdepääs tuleb kavandada nii, et planeeringualalt Nõo – Kambja (22180) kõrvalmaanteele suunduvad sõidukid asetsevad enne riigitee keeramist riigitee suhtes täisnurga all.

Juurdepääsuteede (mahasõitude) kavandamisel on lähtutud Transpordiameti juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohasest nähtavuskolmnurgast ning nähtavusalast projektkiirusel 90 km/h. Planeeringu põhijoonisele on kantud ristumiskoha nähtavuskolmnurgad. Projekteerimise käigus peale ristumiskoha lahenduse täpsustamist tuleb tagada vajalik külgnähtavus ja vaba ruum vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusele nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel hea.

Planeeritud tänavakoridor (krundipiiride vaheline ala) on minimaalselt 12 m laiune. Tee maa-ala sisaldab 6 m laiust asfalteeritud riskasutusega teed (ühine tee kõigile liiklejatele, ka jalakäijatele).

Läbi positsiooni 4 on kavandatud tee, et võimaldada juurdepääsu Taga-Metsa kinnistule. Sellega seoses on vajalik kahe truubi rajamine ning juurdepääsu ja truubi ehitustööd maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis.

Taga-Metsa kinnistule on ette nähtud tugevdatud alusega haljasala teekoridor koos ristumisega Nõo – Kambja (22180) kõrvalmaanteega, et tagada Päästeameti alternatiivne juurdepääs planeeringualale (vt põhijoonis). Antud asukohast mahasõit on lubatud ainult Päästeametile. Selle juurdepääsu rajamiseks on vaja rajada üks trupp üle Taga-Sepa ja Vana-Sepa vahelise kraavi.

Parkimine on lahendatud krundisisest. Krundisised parkimisalad tuleb lahendada väljaspool maanteega ristumisel ohutuks liiklemiseks vajalikke nähtavuskolmnurkasid, parkimisala ja/või kohtade kavandamisel peab olema tagatud külgneva vaba ruumi ja külgnähtavuse nõue heal tasemel.

Põhijoonisel toodud kruntide juurdepääsude asukohad on tinglikud ja määratlevad ära krundi külje, kust võib juurdepääse rajada. Täpne juurdepääsu asukoht selgitatakse välja hoone projekteerimise käigus. Parkimisalasid ja/või -kohti planeeringu põhijoonisel ei kajastata, parkimiseks vajalik ala või koht tuleb lahendada hoonete või juurdepääsuteede ehitusprojektiga.

Vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 tabelile 9.2 tuleb igale elamukrundile tagada vähemalt 3 parkimiskohta.

Päästeameti alternatiivse juurdepääsu võimaldamiseks on vaja rajada Taga-Metsa kinnistu lõunapiiri lähisteale täiendav mahasõit. Liikluskorralduslike võtetega tuleb tagada, et mahasõitu saab kasutada ainult Päästeamet.

Riigitee ristumiskohtade minimaalne vahekaugus peab olema vähemalt 50 m arvestatuna ühe ristumiskoha lõpp-punktist teise ristumiskoha alguspunktini. Ristumiskoha lõpp- ja alguspunktiks loetakse kohta, kus lõpeb või algab selle äärmine geomeetriline element (nt pöördköver).

Ristumiskohtade (mahasõitude) rajamiseks tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiameti käest nõuded ristumiskoha ehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Ristumiskohalt planeeringualale tuleb tagada juurdepääs ka Pangsepa kinnistule. Juurdepääsutee kavandamisel tuleb arvestada, et ka Pangsepa kinnistult läbi planeeringuala riigiteele suunduvad sõidukid peavad asetsema enne riigiteele keeramist riigitee suhtes täisnurga all.

Planeeritud uus tee krundil positsioon 9 on planeeritud avalikult kasutatavaks teeks.

3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Vastavalt Kambja valla üldplaneeringule tuleb planeeringuga vähemalt 10% elamukrundi pindalast ette näha katta kõrghaljastusega. Pindala arvestamisel lähtutakse täiskasvanud puu võraprojektsioonist vastavalt liigile ja sordile.

Planeeringualal olevat haljastust on vajadusel lubatud likvideerida hoonestusalal ja planeeritud tee alal. Kruntidele rajatava haljastuse põhimõte ning istutatavate puude, põõsaste arv, liigid ja asukohad on soovitatav täpsustada ehitusprojekti mahus või eraldi maastikuarhitektuurse projektiga.

Täiendavat haljastust võib rajada nii hoonestusalast väljapoole kui hoonestusala siseselt.

Kõik elamukrundid on soovitatav eraldada piiretega, mille nõuded on täpsemalt toodud arhitektuurinõuete tabelis.

Pos 6 ja pos 7 kruntide hoonestusalade vahelisele alale on soovituslik rajada haljastuse puhverriba eesmärgiga luua kruntidele rohkem privaatsust. Haljastuse puhverriba asukoht on näidatud joonisel 4.

Haljastuse ja piirdeaedade rajamisel peab olema tagatud nähtavusala riigimaanteega ristumise piirkonnas (nähtavuskolmnurgad) ja ka külgnähtavus.

Planeeringualale istutatavad taimed peavad vastama EVS 778:2001 standardile „Ilupuude ja põõsaste istikud“.

Jäätmekäitlus korraldada Kambja valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Joonisel 4 on näidatud jäätmekonteinerite soovituslikud asukohad. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.6. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 a määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ tuleb tagada erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutuskuj 8 m. Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse edasisel projekteerimisel. Minimaalne hoonete tuleohutusklass võib olla TP3.

Planeeringuala tuletõrjeveega varustamine on planeeritud krundile positsioon 4 kavandatud hüdrantist koos mahutiga. Kustutusvee normvooluhulk on arvutatud vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Normvooluhulk on arvestuslikult 10 l/s 1h jooksul, minimaalselt peab veevõtukoha mahuti suurus olema 30 m³.

Planeeringuala kõrval asuva Taga-Metsa kinnistu lõunapiiri lähiste tuleb rajada takistusteta tugevdatud alusega teekoridor, et tagada Päästeameti alternatiivne juurdepääs (vt põhijoonis). Nimetatud tugevdatud alusega ala peab olema vähemalt 3,5 m laiune ning kandma vähemalt 25 tonnist tuletõrjeautot.

3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb vastavate projektidega täpsustada. Planeeringualal paiknevad juba olemasolevad tehnovõrgud, millega tuleb arvestada ning vajadusel need ümber tõsta.

Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

3.7.1. Veevarustus

Veevarustuse lahendamiseks lubatakse planeeringuga kaks alternatiivi.

Alternatiiv 1 (esitatud ka tehnovõrkude joonisel) - Planeeringuala veevarustus tagatakse puurkaevu baasil, mille tootlikus on alla 10 m³ päevas. Veeseaduse § 148 lg 2 kohaselt põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne

kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse veeseaduse § 154 kohane hooldusala. Puurkaevul on 10 meetri raadiusega hooldusala.

Alternatiiv 2 – Planeeringuala veevarustus on lubatud lahendada ka salvkaevude baasil, kui hüdrogeoloogilised tingimused seda võimaldavad. Tagatud peavad olema seadustes sätestatud nõuded ja kujad reovee omapuhastiga. Lähtuda tuleb ehitusseadustikus ja Keskkonnaministri määruses nr 43 sätestatud nõuetest.

3.7.2. Reoveekanaliseatsioon

Reovee kogumiseks on planeeritud krundile omapuhastusseade, mis juhitakse POS 4 krundi läänepoolses osas asuvasse kraavi, mille eesvooluks on planeeritud Tatra jõgi.

Vana-Sepa krundil tekkinud reovesi juhitakse mööda kanalisatsioonitoru omapuhastisse. Puhastist väljuv heitvesi suunatakse planeeritud sademeveetorustikku ning juhitakse koos sademeveega Tatra jõkke. Planeeritud torustikud on kogu ulatuses iseveolised. Vastavalt Veeseaduse § 187 p 4 tuleb enne heitvee suublasse juhtimist taotleda vee erikasutusluba.

Vastavalt Keskkonnaministri määrusele "Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹" § 5 lg 1 punktile 4 peab omapuhasti paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlvale ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Parima lahenduse saamiseks on puhasti asukohta lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel. Puhasti paigutamisel jälgida, et sellega ei lõhutaks olemasolevat maaparandussüsteemi ning see asuks planeeritavast puurkaevust piisavalt kaugel.

3.7.3. Sademeveekanaliseatsioon ja vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vana-Sepa maaüksus on ümbritsetud Pauna maaparandussüsteemidega ning planeeringualal asuv drenaažitorustik on vajalik liigniiskuse vältimiseks säilitada ning tagada kuivendussüsteemide toimimine ka planeeringujärgselt.

Tänavate ja hoonete sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud vertikaalplaneerimisega tagada sademevee juhtimine hoonetest eemale ning seejärel suunata see sademeveekanaliseatsiooni. Planeeringualale on kavandatud sademeveetorustik. Tekkinud sademevesi juhitakse POS 5 krundil asuvasse kraavi, mille eesvooluks on planeeritud Tatra jõgi. Sademevee juhtimine vertikaalplaneerimise teel naaberkinnistule ja ka juurdepääsuteedele pole lubatud.

Sademeveetorustiku kavandamiseks tuleb enne projekteerimist taotleda projekteerimistingimused Põllumajandus- ja Toiduametilt ning vastavalt sellele projekteerida sademevee äravoolu lahendused.

Torustiku likvideerimisel/ümbertõstmisel tuleb tagada maaparandussüsteemi toimimine. Maaparandussüsteemi eesvoolu juhtimise kohta koostatud projekt tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.

3.7.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 408597.

Elektrivarustus on kavandatud planeeringualale maakaabelliiniga olemasolevast kõrgepinge õhuliinist (mast nr M20). Planeeringuala koormuskeskme lähedusse on planeeritud krundile positsioon 4 uus alajaam. Kavandatud alajaamast saavad elamud elektri 0,4 kV maakaabelliinidega. Elektrivarustuse tagamiseks tuleb kruntide piiridele paigaldada 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on soovitatav rajada mitmekohalisena ja paigutada tänavamaa alale. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeringu funktsionaalsete seoste joonisel on toodud perspektiivne elektri maakaabli trajektoor ja selle liitumispunkt. Maakaabli täpne asukoht ja liini pikkus täpsustatakse edasise projektiga.

Planeeringuala välisvalgustus lahendatakse edasisel projekteerimisel. Planeeritavale alale välisvalgustite paigaldamisel tuleb valida lahendused, mis on suunatud asukohapõhiselt ega tekita piirkonda häirivat valgusreostust.

3.7.5. Telekommunikatsiooni võrk

Sidevarustus lahendatakse planeeringualal mobiilside baasil.

3.7.6. Soojusvarustus

Elamukruntide soojavarustus on ette nähtud lokaalküttena. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoone katusele või fassaadile. Päikesepaneelide paigaldamine eraldiseisvana maapinnale ei ole lubatud. Samuti võib alal kasutada maakütet. Maakütte rakendamisel soojavarustuse tagamiseks tuleb selle täpne asukoht ja ulatus täpsustada edasise projektiga, arvestada tuleb olemasoleva maaparandussüsteemiga.

Soovitatav on kütteallikate kombineerida ning eelistada elektrikütte kasutamise korral soojusvahetuspumpade (näiteks õhksoojuspumbad) kasutamist, et võimalikult vähese elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust.

3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel ei leidu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Vajadusel lahendatakse eraldi jäätmemaja paiknemine projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusalade omavate firmade kaudu.

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskooresse tingitud müra taseme märkimisväärset tõusu. Planeeringuala asub juba praegu aktiivse tee ääres, kus esineb teest tingitud müra. Teisi müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei ole.

Krundiomaniku poolt tuleb kasutusele võtta kõikvõimalikud ennetavad meetmed, mis välistaksid pinnase, pinna- ja põhjavee reostumise ohu.

3.9. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringuga määratakse vajadus seada planeeringualal avalikes huvides vajalike tehnovõrkude talumiseks isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

Positsioonile 4 tehakse ettepanek määrata juurdepääsuservituut Metsa-Sepa kinnistu kasuks. Metsa-Sepa kinnistu kasuks on juba varasemalt seatud juurdepääsuservituut Taga-Sepa kinnistu piki lõunapiiri (vt põhijoonis).

3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritava maa-alal tuleb arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.“ Turvalise keskkonna loomiseks on võimalik kasutada meetmeid nagu ala valgustamine pimedal ajal, videovalve ja alarmsüsteemid, turvalised ja kvaliteetsed lukustatavad uksed, aknad ja väravad.

3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Juhul, kui detailplaneeringu ellu viimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, hüvitatakse kahjud vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist peavad olema arendusega seotud teed ja tehnovõrgud rajatud ning neile kasutusload väljastatud. Vajadusel peavad olema ka nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldatud (alus EhS § 72 lg 2).

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Kambja vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Detailplaneeringuga kavandatud avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee (sh Päästeameti alternatiivseks juurdepääsuks vajalik tugevdatud alusega ala) ja sellega seonduvate rajatiste jms väljaehitamise või vastavate kulude kandmise kohustus lasub detailplaneeringu ala arendajal.

Kambja vallal on õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks, kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist.

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
	Transpordiamet		
	Päästeamet		
	Põllumajandus- ja Toiduamet		
	Elektrilevi OÜ		
	Telia OÜ		

5. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA