



Raid Invest OÜ
Tel: +372 510 9000
E-post: karin@raidinvest.ee

Töö nr: 121/22
Asukoht: Kambja vald, Uhti küla

Uhti külas asuvate Valgekõrtsi tee 10a, Valgekõrtsi tee 10b ja Raudsepa maaüksuste DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 163364

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

Vikatimees OÜ

/Janek Pabor/

Tartu 2022

SISUKORD

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	6
5	PLANEERIMISE LAHENDUS	7
	5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine- lähtetingimustes on, et ei jagata	7
	5.2 Krundi ehitusõigus.....	8
	5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	8
	5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus	8
	5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
	5.6 Ehitistevahelised kujad.....	10
	5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	11
	5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	14
	5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	15
	5.10 Servituutide vajaduse määramine.....	16
	5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
	5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	16
6	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	17
7	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	19
JOONISED JA KAARDID		
	<i>Joonis 1-Situatsioonijoonis</i>	20
	<i>Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</i>	21
	<i>Joonis 3- Olemasolev olukord M 1:500</i>	22
	<i>Joonis 4-Põhijoonis M 1:1000</i>	23
	<i>Joonis 5-Tehnovõrgud M 1:1000</i>	24
	<i>Detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised</i>	25

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Käesoleva planeeringu lähtedokumentiks on Kambja Vallavolikogu 24.08.2022. a otsus nr 58" Uhti külas asuvate Valgekõrtsi tee 10a ja 10b maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.“ Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgiga määrata detailplaneeringuga hõlmatud maaüksustele ärimaa sihtotstarve ja ehitusõigus ärihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamise ajal on detailplaneeringust huvitatud isik soetanud Valgekõrtsi tee 10b maaüksusega piirneva Raudsepa maaüksuse, mis on liidetud koostatavasse detailplaneeringusse.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- * Tartu maakonnaplaneering;
- * Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51);
- * Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine;
- * Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- * Põhimaantee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 190,4-194,1 asuva VI ehitusala eelprojekt.
- * Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Tartu Geodeesia OÜ poolt 20122.a oktoobris mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr TG417 (kõrgussüsteem EH 2000).

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Andmed planeeringuala maaüksuste kohta

Tabel 1

Maaüksuse aadress	Katastri tunnus	Sihtotstarve	Pindala
Valgekõrtsi tee 10a	28301:001:0602	100% maatulundusmaa	5039 m ²
Valgekõrtsi tee 10b	28301:001:0603	100% maatulundusmaa	5039 m ²

Raudsepa	28301:001:0601	100% maatulundusmaa	5454 m ²
Tehnovõrkude ja juurdepääsude rajamise tõttu hõlmab planeeringuala lisaks järgmisi maaüksuseid:			
2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee	94901:009:0111	100% transpordimaa	14,11 ha
Valgekõrtsi tee lõik 1	94091:009:0479	100% transpordimaa	6124 m ²

Detailplaneeringuala on hoonestamata. Maaüksustel kasvavad valdavalt okaspuud ning maa ei ole põllumajanduslikus kasutuses. Planeeringuala reljeef on üldiselt tasane, maapinna kõrgus erineb kogu planeeringuala ulatuses kuni 2m ulatuses.

Vaade planeeringualale õhust

Foto 1



(allikas: maa-ameti fotoladu. www.maaamet.ee)

Planeeringualale ulatuvad avalikult kasutatava tee-, sidevõrgu liinirajatise-, elektrimaakaabli-, ühisveevärgi kanalisatsioonitorustiku ning maaparandussüsteemi kaitsevööndid.

Planeeringuala kruntide kitsendused

Tabel 2

Aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Valgekõrtsi tee 10a	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (riigi põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa)	50m riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast
	Sideehitise kaitsevöönd ELA015 (valguskaabel mikrotorus, EESTI LAIRIBA ARENDUSE SA)	Kaitsevööndi pindala 63,83 m ²
	Maa-alune vee ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik (AS Tartu Veevärk)	Kaitsevööndi pindala 231,33 m ²
	Elektrimaakaabelliin	Kaitsevöönd 5,87 m ²
	Maaparandussüsteemi kollektoreesvool	Kaitsevööndi pindala 197,3 m ²
Valgekõrtsi tee 10b	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (riigi põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa)	50m riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast
	Sideehitise kaitsevöönd ELA015 (valguskaabel mikrotorus, EESTI LAIRIBA ARENDUSE SA)	Kaitsevööndi pindala 53,77 m ²
	Maa-alune vee ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik (AS Tartu Veevärk)	Kaitsevööndi pindala 271,47 m ²
Raudsepa	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (riigi põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa)	50m riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast
	Sideehitise kaitsevöönd ELA015	Kaitsevööndi pindala 180,07 m ²

(valguskaabel mikrotorus, EESTI LAIRIBA ARENDUSE SA)	
Maa-alune vee ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik (AS Tartu Veevärk)	Kaitsevööndi pindala 535,24 m ²

Andmete allikas: kitsendused.maaamet.ee

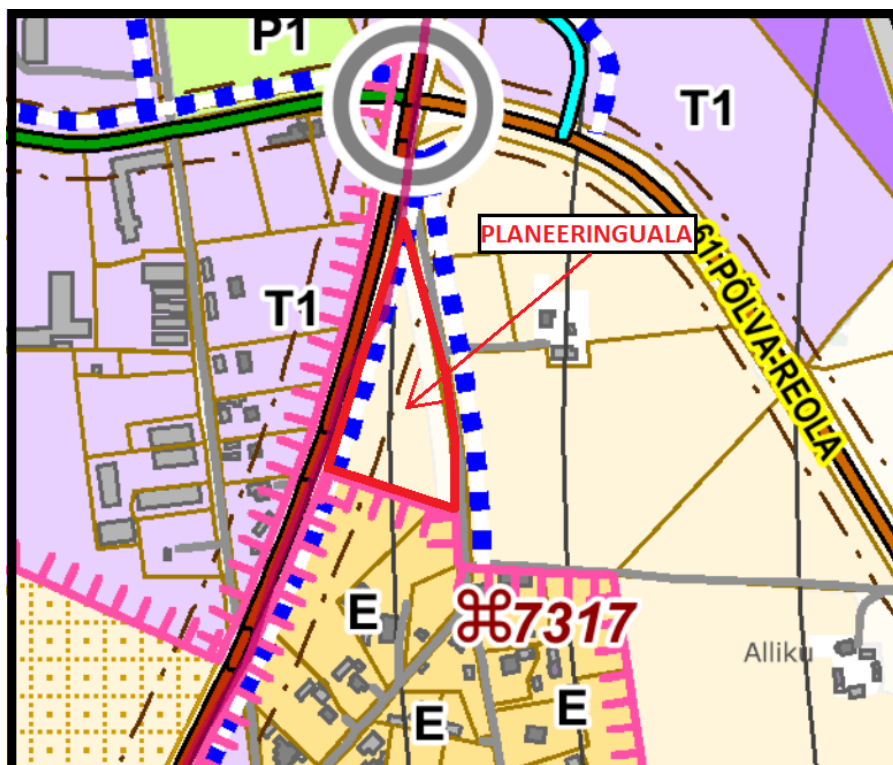
Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt endise Ülenurme valla territooriumi osas asub planeeringuala nn valgel alal ehk säilitatakse olemasolev maakasutus. Maatulundusmaale reserveeritud juhtotstarbega alal on lubatud üldplaneeringu kohaselt ärimaa maakasutuse sihtotstarve.

Detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringuga kooskõlas.

Väljavõte üldplaneeringust



Planeeringualast lääne suunas asub Tallinn-Tartu-Võru maantee, põhja suunas on riigimaanteed Tallinn-Tartu-Võru maantee ning Põlva maantee ristmik. Lõuna poole jääb Uhti asum ning ida poolt piirneb planeeringuala Valgekõrtsi teega. Lähim elamu asub planeeringualast ida suunal ja jääb ca 40 meetri kaugusele.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud joonisel 2.

5 Planeerimise lahendus

5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.

Planeeringuga nähakse ette planeeringuala kruntide piiride muutmine. Moodustatakse riigitee projekti alusel kavandatava tee jaoks Pos 3 transpordimaa. Valgekõrtsi tee 10b ja Raudsepa maaüksused ühendatakse ja tekib Pos 1.

Pos 1 ja Pos 2 eraldi krundide moodustamine ei ole kohustuslik, võimalus on krundid omavahel liita nii, et planeeringuga kavandatud Pos 1 ja Pos 2 krundi baasil moodustub üks suurem krunt. Selline lahendus jätab paindlikuma võimaluse äri -ja tootmiskaade hoonestamiseks, hoonete omavaheliseks kokku ehitamiseks, maa otstarbekamaks kasutamiseks ning hoonete vabamaks paigutamiseks hoonestusalal.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 3

Planeeringu eelne			Planeeringu järgne		
Krundi aadress	Krundi sihtotstarve	Krundi pindala	Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi pindala
Valgekõrtsi tee 10a	maatulundusmaa	5039m ²	Pos 1	ÄV, ÄB, TL	6200m ²
Valgekõrtsi tee 10b	maatulundusmaa	5039m ²	Pos 2	ÄV, ÄB, TL	4172m ²
Raudsepa	maatulundusmaa	5454 m ²	Pos 3	Tee ja tänava maa (LT)	5160m ²

LT- Tee ja tänava maa, ÄV-väikeettevõtlike hoone ja tootmise hoone maa, ÄB-kontori-ja büroohoone maa, TL-laohoone maa

5.2 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoone lubatud maksimaalne kõrgus;
- 4) hoone suurim lubatud ehitisealune pind.

Hoonete lubatud kasutamistotstarbed on järgmised:

12200 büroohoone

12300 kaubandus- ja teenindushooned

12529-muu laohoone

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Pos 3 transpordimaale ehitusõigust ei määrata.

Kruntide ehitusõigus on graafiliselt esitatud *joonisel 4*.

5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Uushoonestusalade määramisel on arvestatud riigitee kaitsevööndit, riigitee projekti, olemasolevat olukorda, naaberhoonete paiknemist ja hoonete vahelisi kujasid. Hoonestusalade paigutus lähtub riigitee kaitsevööndist ja kohaliku tee paiknemisest. Hoonestusala sees on võimalik vabamalt valida hoonete paiknemist ja konfiguratsiooni vastavalt hoonete arhitektuursele kontseptsioonile. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Lisaks nähakse ette hoonestusalade liitmise võimalus ning krundijaotuse muutmine kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalasse võib ka rajada parklaid ja haljastust.

Hoonestusalad on seotud mõõtketiga kruntide piiridest ja näidatud *joonisel 4*.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Transpordiameti poolt on 17.10.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/19018-4 esitatud seisukohad planeeringu koostamiseks.

Planeeringuala kinnistutele ulatub „*Riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 186,9-190,9 asuva Tartu läänepoolse ümbersõidu VI ehitusala eelprojektiga*“ (edaspidi *riigitee*

eelprojekt) kavandatakse kogujatee ning põhimaantee muldkeha koos kraavidega. Projekt on koostamisel ning esialgse ajakava kohaselt peaks valmima 2023. aasta suvel.

Sellest tulenevalt tuleb planeeringu koostamisel arvestada, et riigitee eelprojekti lahendus võib mõnevõrra muutuda ning sellega võib kaasneda täiendav maavajadus (nt müraseina rajamine vms).

Riigitee kogujatee rajamiseks on kavandatud planeeringus krunt Pos3.

Kuni riigitee nr 2 km 186,9-190,9 Tartu läänepoolse ümbersõiduala VI ehitusala projekti realiseerimiseni jääb planeeringualale juurdepääsuks kohalik tee nr 9490374 Valgekõrtsi tee.

Seejärel tagatakse juurdepääs planeeringualale riigitee eelprojektiga kavandatavalt kogujateelt. Kogujateelt juurdepääsude asukohad ja Valgekõrtsi teelt juurdepääsude asukohad on detailplaneeringus orienteeruvana ning juurdepääsude asukohti on vastavate projektidega lubatud täpsustada.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada, et riigitee eelprojekti lahendus võib mõnevõrra muutuda ning sellega võib kaasneda täiendav maavajadus (nt müraseina rajamine vms). Vaatamata sellele, et käesolevalt kavandatakse Reola liiklussõlmest Võru suunal põhimaanteele 2+1 lahendus, soovib Transpordiamet pikemat perspektiivi silmas pidades arvestada 2+2 sõidurajaga tee ristlõike ruumivajadusega. Lõplik ruumivajadus riigitee rekonstrueerimiseks selgub riigitee eelprojekti valmimise järgselt.

Parkimine on ette nähtud kruntide siseselt. Kõik parkimisalad on kavandatud kõvakattega.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linatänavad“.

Parkimiskohtade arv ning täpne paigutus määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel.

Kruntide parkimiskohtade arv ning täpne paigutus määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel, lähtudes projekteeritavate hoonete suletud brutopindade täpsetest suurustest, kasutusotstarvetest ja arvestades hoonete sissepääsude asukohti.

Parkimisnormatiiv on järgmine (kohti/ hoone suletud brutopinna kohta):

- asutused 1/90
- tööstusettevõtte/ladu 1/250
- kauplus 1/100

Krundile kavandatavate ehitiste kasutamise otstarbeid on võimalik rakendada mahus, mis

võimaldab tagada normikohase parkimise ja haljastuse vajaduse krundil.

Planeeringu joonistel kajastatud parkimislahendus (sh parkimiskohtade arv) on illustratiivne ning täpsustub projekteerimisel.

Jalgrataste hoiukohtade asukoht ja arv määratakse hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Jalgrataste parkimist on lubatud lahendada nii avaparklates kui hoonete mahus. Nende täpne asukoht määratakse lähtuvalt hoonete sissepääsude asukohtadest projekteerimise etapis.

Jalakäijate juurdepääsude asukohti krundile ning krundi siseste jalgteede, parkimiskohtade ja haljastuse asukohti on lubatud hoonete projekteerimise käigus täpsustada.

Sõidusuunad, orienteeruvad juurdepääsud krundile ja orienteeruv parkimislahendus on näidatud *joonisel 4*.

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kruntide reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata.

Projekteerimise käigus tuleb võimalusel säilitada olemasolevat haljastust. Lubatud on täiendava madal- ja kõrghaljastuse rajamine. Planeeringus näidatud haljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpne asukoht antakse projekteerimisel. Kruntidel nõutav haljastuse osakaal on 5% krundi pindalast, millest pool on kaetud kõrghaljastusega (tüve rinnasdiameeter min 6 cm). Kruntide välispiiridele on lubatud kuni 2 m kõrguste piirdeaedade rajamine.

Värvate kavandamisel tuleb jälgida, et need ei avaneks juurdepääsuteele ega takistaks selle jalgsi ja sõidukitega liiklejaid.

Juurdepääsu- ja parkimisaladelt ning katustelt kogunev lumi on ette nähtud ladustada oma krundil ja/või ära vedada. Lume ladustamine ümbritsevatele teedele on keelatud.

Planeeritava ala valgustamiseks on soovitatav kasutada hoonete külge kinnitatavaid kohtvalgusteid või valgusteid parklates, mis lahendatakse hoonete projekteerimisel.

Haljastuse ja kõvakatetega alade paiknemine on graafiliselt esitatud *joonisel 4*.

5.6 Ehitistevahelised kujad

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara

ja keskkonna ohutus. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve ning lõplik maht, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele hoonete tuleohutusklass ning kasutatavad tule levikut piiravad ehituslikud abinõud üle täpsustada.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

VEEVARUSTUS

Detailplaneering annab kaks võimalikku alternatiivset lahendust:

Alternatiiv 1- vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele INF/787 on kavandatud amortiseerunud malmtorustiku rekonstrueerimine lõigus Reola-Unipiha tee kuni Valgekõrtsi tee (Valgekõrtsi tee lõik 1 ja lõik 2 ristmikuni) koos ühendustorude ja hargnemissõlmedega. Reola-Unipiha teelt, Roosi tänava suunas on rajatud ca 25 m De 110 veetoru. Veetorustik on planeeritud tänavamaale.

Valgekõrtsi tee lõik 1 tänavamaale on planeeritud veetorustik alates Valgekõrtsi tee lõik 1 - Valgekõrtsi lõik 2 ristmikust kuni planeeringuala viimase kinnistuni. Kui eelnimetatud tööd on teostatud on planeeringuala kruntidel kohustus 1a jooksul liituda ühisveevärgiga.

Alternatiiv 2- Planeeringualale on ette nähtud puurkaevu rajamine (Pos 1). Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal eelduslikult alla 5 m³/d. Tulenevalt veetarbe hulgast taotletakse planeeringuga puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamist ja hooldusala määramist 10m-le. Vee tarbimisel üle 5m³/ööpäevas on vajalik taotleda veeluba (alus: veeseadus § 187 p 2) . Heit- ja sademevett ei ole lubatud juhtida pinnasesse puurkaevu hooldusalal ja lähemal kui 50m hooldusala välispiirist.

Tulenevalt asjaolust, et alternatiiv 1 realiseerimiseks on vahemaa väga pikk, siis antud planeeringu realiseerimise mahus ei ole selliselt investeeringut ühisveevärgi parendamiseks võimalik ette võtta. Sel juhul rakendatakse ajutisena alternatiiv 2 lahendust. Kui ühisveevärgi liitumisvõimalused tulevad planeeringuala kinnistutele lähemale (kruntide piiridele), siis ühendatakse kinnistud ühisveevärgiga 1 aasta jooksul.

KANALISATSIOON

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/787.

Detailplaneeringuga nähakse ette Valgekõrtsi tee 10a, 10b, Raudsepa mü kinnistutel asuva reoveekanalisatsioonitorustiku ümbertõstmise tänavamaale. Planeeritavast tänavatorustikust kavandatakse ühendustorud kõigile kinnistutele.

SADEMEVESI

Piirkonnas puuduvad AS-le Tartu Veevärk kuuluvad sademeveesüsteemid. Planeering näeb ette, et kruntide sademevesi kogutakse ja juhitakse planeeringuala lõunaosas asuvasse maaparandussüsteemi eesvoolu Nõlva (reg kood 2104440020080). Valingvihmade aegse sademevee koguse hajutamiseks paigaldatakse krundile enne eesvoolu suunamist sademevee kogumise mahuti. Sademeveesüsteemi rajamist puudutav tehniline lahendus (sh õlipüüdurite, mahutite jt süsteemide maht ja täpne asukoht) määratakse täpsemalt hoone projekteerimise käigus vastavate projektidega.

Detailplaneeringu alalt sademevee ärajuhtimise lahenduse kavandamisel ja sademevee suunamisel maaparandussüsteemi eesvoolu tuleb arvestada Maaparandusseaduse §53 „Maaparandussüsteemi lisavee juhtimine“ tingitud nõuetega.

Tagada tuleb lähialade olemasolevate dreanaazüsteemide toimimine.

Sademe- ja dreanaazivee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Enam kui 10-kohaliste parklate sademevee puhastamiseks tuleb krundile paigaldada I-klassi õlipüüdurid. Õlipüüdurite dimensioneerimine ja asukohta valik toimub projekteerimise käigus.

ELEKTRIVARUSTUS

Objektide elektrivarustuseks on kinnistute piiril olemasolev 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilbid, milles on olemasolevad võimsused (16A ja 16A). Planeeringu realiseerimiseks vajalik täpne elektrivõimsus selgub projekteerimisel. Kui selgub, et soovitud võimsus vajab olemasoleva liini ümberehitust, siis vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 431731 nähakse ette elektritoide Nõlvaku: (Kuuste) alajaama baasil olemasolevates liinide asukohtades.

Alajaamast kavandatakse objektidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

KÜTE

Hoonete kütmiseks on lubatud kasutada lokaalseid lahendusi kui ka võimaluse tekkimisel ühendada kaugküttevõrguga. Detailplaneeringuala ei asu Kambja Vallavolikogu poolt kehtestatud kaugküttepiirkonnas. Lubatud on kasutada vedelgaasi (liitumisvõimaluste olemasolul), maakütet (vertikaal ja horisontaal), soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid. Maakütet on lubatud paigaldada krunditele vabalt kogu krundi ulatuses, valides selleks sobiva lahenduse ja asukoha projekteerimise faasis.

SIDE

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 37431239 puudub olemasolev sidevõrk. Sidelahendus on võimalik lahendada planeeringuala piiril paiknevast ELASA (Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus) kuuluvast sidekaablist. Vastavalt ELASA tehnilistele tingimustele on vajalik paigaldada ELASA trassile kaev ning sinna kõrvale KKS-2 tüüpi sidekaev. ELASA sidekaevu ning KKS-2 tüüpi sidekaevu vahele paigaldada 48 kiuline optiline kaabel KKS tüüpi sidekaevust projekteerida ja paigaldada igale krundile või hoonele 100 mm sidetoru/multitoru. KKS-2 kaevu paigaldada 1/8 splitter. Alates splitterist paigaldada vähemalt 24 kiuline optiline kaabel hoonesse. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav.

TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Lähimad tuletõrjevee hüdrandid asuvad planeeringualast ca 150 m kaugusel Roosi tee 2 ja Valgekõrtsi tee 10 kinnistul. Detailplaneeringualale tuleb rajada lisaks uus hüdrant kui olemasolevate hüdrantidel puudub võimekus väljastada normidele vastavalt veehulka.

Juhul, kui veevõrgust ei ole hüdrantile vajalikku veetarvet võimalik lahendada, projekteeritakse kruntidele täiendavad veemahutid vms. kustutusvee tagamiseks. Täpne lahendus antakse hoonete projekteerimise käigus, kui on selge hoonete täpne kasutusotstarve ning tuleohutuslikud nõuded.

JOONIS HÜDRANTIDE ASUKOHTADEGA



Allikas: Kambja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019 –

2031 Lisa nr 5 Reola ja Uhti külade ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni piirkonna kaart

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Tehnovõrkude koondtabel

Tabel 4

Tehnovõrk	Planeeringuala kaugus ühenduspunktidest
Veevarustus	Ca 80 jm
Kanalisatsioon	Ca 200 jm
Side	ca 50 jm
Elekter	40 jm

Märkus- täpne pikkus selgub tehnovõrkude projekteerimisel

Planeeritud tehnovõrkude täpne lahendus ning nende kaitsevööndid ja rajamiseks seatavad isiklikud kasutusõiguste ulatused määratakse kindlaks projekteerimisel, kui on selge tehnovõrkude täpne lahendus.

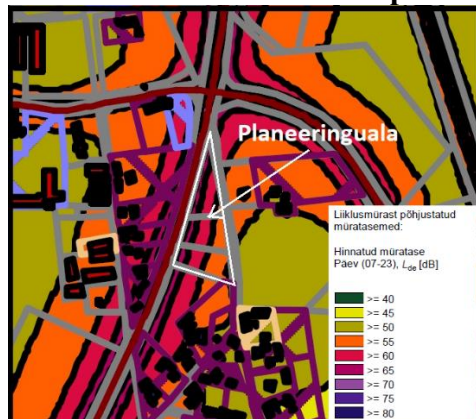
5.8 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu keskkonnaohtlikke objekte. Detailplaneeringuga ka ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua maa-ala kasutusele võttu kvaliteetse äri- ja töökeskkonnana.

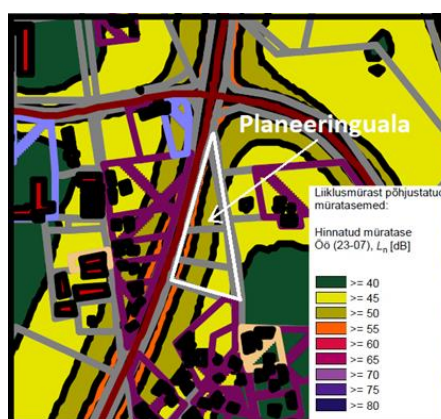
Planeeringuala asub riigitee läheduses. Vastavalt keskkonnaministri määrusele "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" alusel on planeeringuala keskuse maa-ala (III kategooria), millel tuleb arvestada müra nõutava piirväärtusega- päeval ajal 65dB (müratundliku hoone teepoolsel küljel 70) ja sihtväärtusega päeval ajal 60dB.

Kambja Vallavalitsus on seonduvalt uue valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamisega tellinud liikluse müra hinnangu.

Liikluse müra müratasemed päeval ajal



Liikluse müra müratasemed öisel ajal



Mürauringust nähtub, et detailplaneeringualal on müratase lubatud tasemete piiiril.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb täiendavalt silmas pidada paiknemist riigitee läheduses ning kavandada hoonete seinad ja selle avatäited hoonetes müra normtaseme tagamiseks vajalike materjalide ja meetmetega.

Planeeringu rakendamisega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine ümbritsevatel teedel.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada kruntidele või hoonete mahtu planeeritavasse konteineritesse. Jäätmete ära vedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Prügikonteinerite täpne asukoht lahendatakse projekteerimisel.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete projektide koostamisel tuleb silmas pidada hoonete asukohta aktiivse liiklusega teede ääres. Ehitada võib hooned nii ühe- kui ka kahe korruselisena, eeldusel et täidetud on nõuetekohane parkimisvajadus.

Arhitektuurinõuded

Tabel 4

Pos nr	Pos 1,2
Lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust
Hoonete arv	Kuni 2 hoonet krundil
Katusekalde vahemik	0-15 kraadi
Katuse tüüp	Lamekatuse, kaldkatuse, viilkatuse
Katuse värv	Must, tumehall, pruun
Katusekatte materjal	Rullmaterjal, katuseplekk, katusekivi vms (kaasaegsed materjalid)
Katuseharja kulgemise suund	Lahendatakse arhitektuurse projektiga. Risti või paralleelselt riigiteega.
Välisviimistluse materjalid	Puit, krohv, kivi, klaas, metall (sh kombineeritud), plekk, betoon, fassaadiplaat. Keelatud on palk välisviimistlusena ning plastvooder.
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata

Piirdeaed	Kõrgus kuni 1,8m. Keelatud on läbipaistmatud piirded .
-----------	---

Kruntidele kavandatavate rajatiste täpsed asukohad lahendatakse ehitusprojektiga.

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Juhul, kui moodustatakse eraldi krundid Pos 1 ja Pos2 on vajalik ühise juurdepääsu ja parklate teenindamiseks ning puurkaevust veevarustuse tagamiseks seada servituut. Servituudialasid on lubatud projekteerimise käigus täpsustada ja muuta.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

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

* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

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

Vastavalt maa-ameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) asub planeeringualal riigitee paiknemisest tulenev kitsendus- tee kaitsevöönd.

Avalikele aladele planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtjate kasuks.

Kõikide tehnovõrkude isiklike kasutusõiguste ja servituudi alad määratakse täpselt tehnovõrgu rajamiseks koostatavas projektis märgitavale lahendusele. Isiklike kasutusõiguste ja servituudi alade ulatuseks on vastava tehnovõrgu kaitsevöönd.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

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

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

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

Sideehitise kaitsevöönd

*Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

6 Planeeringu rakendamise võimalused ja elluviimise tegevuskava

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on minimaalsed, kuna planeeritud tegevused on suures ulatuses kooskõlas valla üldplaneeringuga ning vähene muudatus sh maa-ala kasutusele võtt äri ja tootmisaladena läbi kaalutletud ning piirkonna loomulikku arengut arvestav ja sobiv. Majanduslikud mõjud on positiivsed, võimaldades luua antud piirkonnas kodulähedasi uusi töökohti ning lahendada ja soodustada terviklike ärikeskkondade arenguid. Planeeringu realiseerumisel kujuneb planeeringu alast loomulik jätk piirkonna üldisele riigiteeäärsete ärialade arendustele.

Planeeringuga ette nähtud kruntide haljastusnõuded on kavandatud looduskeskkonnale avalduvate mõjude tasakaalustamiseks ning ärikeskkonnale loodusliku ilme loomiseks.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsud, tehnovõrgud ja –rajatised.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus on planeeringuala kruntide igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda meie nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada meie nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda meie käest nõuded projekti koostamiseks.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide moodustamiseks, ehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Planeeringuga ette nähtud tehovõrkude ja juurdepääsude väljaehitamine toimub planeeringuala kruntide omanike kulul mille kohta sõlmitakse kohaliku omavalitsusega vastav leping.

Planeeringu realiseerimisega seoses ei kaasne Kambja vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Riigitee äärsel alal on tõenäoline normatiivse ületavate keskkonnaparametrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Riigitee omanik Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ja Kambja Vallavalitsus ei võta vastutust ega kohustusi seoses müra ja maanteelt lähtuva muu kahjuliku mõju leevendamiseks planeeringualal. Vastav vastutus ja kohustus on planeeringust huvitatud isiku kohustus.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Pos 3 krundile kavandatud kogujatee rajamine ei ole planeeringust huvitatud isiku (sh kruntide igakordse omaniku kohustus), kogujatee rajamiseks vajaliku maa võõrandamine lepitakse kokku riigitee projekti valmimise järgselt ja tee ehituse vajaduse tekkimisel. Kuni Pos 3 maa võõrandamiseni on lubatud Pos 3 maa-ala senine kasutus- sh maa kasutamine ajutiste laoplatsidena või reklaami rajatiste paigaldamiseks.

ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA:

Enne hoonete ehitamist tuleb:

- 1) Moodustada planeeringuga kavandatud vastav krunt.
- 2) Rajada krundile juurdepääs ning tehnovõrgud.
- 3) Seada vajalikud servituudid ja isiklikud kasutusõigused tehnovõrgu valdajate kasuks.

Hoonetele kasutusloa väljastamise eeltingimused on :

- 1) Hooneteni peab olema rajatud kõvakattega juurdepääsutee ja valminud hoonet teenindavad tehnovõrgud.
- 2) Kruntidel asuvad teed ja parklad peavad oleva kaetud vähemalt tolmuvaakatttega.

Kui piirkonna veevarustuse rekonstrueerimistööd on teostatud (vt seletuskirja ptk 5.7 VEEVARUSTUS -Alternatiiv 1) on planeeringuala kruntidel kohustus 1a jooksul liituda ühisveevärgiga.

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

7 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
AS Tartu Veevärk	18.05.2023	P.Pindma	Lisade kaust	
OÜ Elektrilevi	02.03.2023	E.Truuts	Lisade kaust	
Telia Eesti AS	27.02.2023	K.Ütt-Ütti	Lisade kaust	

*Valgekõrtsi tee 10a, Valgekõrtsi tee 10b ja
Raudsepa maaüksuste detailplaneering*

Lõuna-Eesti Päästkeskus			Lisade kaust	
Roosi 8	07.12.2023	Kristo Allaje		„Tutvusin e-kirja ja selle manustega.“
Roosi 6	04.12.2023	Kadi Pallo		„olen tutvunud ja kursis selle planeeringuga.“
Roosi 6	e-kiri saadetud 05.12.2023	Priit		Vastuseta
	e-kiri saadetud 04.12.2023	Agne Kalde		Vastuseta