Palumäe külas asuva Metsasuntsi maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Töö nr 038-26

Versioon 22.10.2026

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Kambja Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

Harmo Ilves

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ruum Raamis OÜ

Mob: +372 5698 3956

ruum.raamis@gmail.com

Sisukord

SELETUSKIRI **5**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK **5**

2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS **5**

2.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus 5

2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus 8

2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele 9

2.4 Maastikuanalüüs 11

2.5 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse kaalutlused ja valiku põhjendused 14

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK **15**

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine 15

3.2 Krundi hoonestusala 15

3.3 Krundi ehitusõigus 15

3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus 16

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused 16

3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine 17

3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad 17

3.7.1 Veevarustus, reoveekanalisatsioon ja sademevesi 18

3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus 18

3.7.3. Soojavarustus 19

3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus 19

3.8 Tuleohutus 19

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused 21

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine 21

3.10.1. Kliimamuutustega arvestamine 21

3.10.2 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine 22

3.10.3 Jäätmed 23

3.10.4 Energiatõhusus 23

3.10.5 Radoon 23

3.10.6 Insolatsioon 24

3.10.7 Müra ja vibratsioon 24

3.11 Servituudi seadmise vajadus 25

3.12 Planeeringu elluviimine 26

3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine 26

3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped 27

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED **29**

JOONISED, SKEEMID JA ILLUSTRATSIOONID **31**

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on lähtedokumendiks Kambja Vallavalitsuse 16.07.2026 korraldus nr 423 ja korralduse lisana kinnitatud lähteseisukohad.

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Metsasuntsi maaüksusele ehitusõiguse määramist väikeelamu ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Planeeringuga antakse lahendus juurdepääsule, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Lahenduse koostamisel on arvestatud ja asjakohases sisus kasutatud järgmisi dokumente:

- „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud Riigihalduse ministri 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;
- „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“ (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 16.11.2022 määrusega nr 21);
- „Kambja valla Energia- ja kliimakava“ (2022);
- Planeerimisseadus ning teised kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid ja standardid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ poolt juulis 2026 koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr GE-4821). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringualal ei kehti ühtegi varasemalt koostatud ja kehtestatud detailplaneeringut.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeeringu juurde kuuluvad ka lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks loetakse ka planeerimismenetluses sõlmitavad lepingud.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringualaks on Palumäe külas asuv maaüksus Metsasuntsi (28201:008:0152, pindala 53 198 m², katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja sellega piirnev Kodijärve - Kroonu tee (28201:008:0144, pindala 2 912 m² (planeeringualas on 644 m²), katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%). Planeeringuala pindala kokku on ligikaudu 5,4 ha.

Metsasuntsi maaüksus on hoonestamata valdavalt metsamaa. Maakatastris registreeritud katastriüksuste üldandmete kohaselt moodustab metsamaa ligi 85%, ülejäänud ala on haritav maa ja muu maa. Lagedam heakorrastatud muruala (vt foto 1), mida liigendavad üksikud puud või puudegrupid, sh väiksem puistu ala, jääb maaüksuse põhjapoolsele alale Kodijärve - Kroonu tee äärde.



Foto 1. Vaade Kodijärve - Kroonu tee poolt Metsasuntsi maaüksusele. Foto: Jaana Veskimeister, 31.07.2026

Juurdepääs maaüksusele toimub kahesuunaliselt Kodijärve - Kroonu teelt, mis lähtub tugimaanteelt nr 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee.

Metsasuntsi maaüksus on võrdlemisi tasase reljeefiga kergelt lainjas ja väikese langusega lõuna suunas. Põhjapoolse lagedama ala kõrgused jäävad keskmiselt vahemikku 117-119 m/abs.

Metsamaa kõlviku osale on varasemalt koostatud metsakorralduskava, mille kohaselt on ala jaotatud kümneks eraldiseks. Eeldatavalt 2017 aastal on teostatud harvendus-, sanitaar- ja lageraied. Metsakorralduskava alusel on peamised enamuspuuliigid haab, sanglepp, hall lepp ja kask. Maaüksuse põhjapoolsel alal kasvavad (looduslikule valikule lisaks on tehtud ka istutusi) järgmised puuliigid: kask, tamm, kuusk, mänd.

Planeeringualasse osaliselt jääv ja Metsasuntsi maaüksusele juurdepääsu tagav Kodijärve - Kroonu tee (nr 2820140) on haljastunud kruusatee (vt foto 2). Teealal olevate rattarööbaste laius on ligikaudu 2,2 - 2,4 m. Tegemist on eraomandis oleva teega, kuid Metsasuntsi maaüksuse kasuks on seatud tasuta ja tähtajatu reaalservituut (teeservituut). Servituudi alaks on kogu Kodijärve-Kroonu tee kinnistu koosseisu kuuluv maaüksus.



Foto 2. Vaade Kodijärve - Kroonu teele läänest ida suunas. Metsasuntsi maaüksus jääb teest paremale poole. Foto: Jaana Veskimeister, 31.07.2026

Kitsendustest ulatuvad Metsasuntsi maaüksuse läänepoolsele küljele riigitee (tugimaantee nr 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee) 30 m kaitsevöönd[1]; maaüksust läbi selle loodenurgas elektri madalpinge õhuliin kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole liini.

Tehnovõrkudest on Metsasuntsi maaüksusel olevamas elektriliitumine. Elektrikilp asub maaüksusele jääva elektriposti küljes.

Planeeringuala asub piirkonnas, kus põhjavesi on kaitstud[2], mis tähendab, et põhjavesi on looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

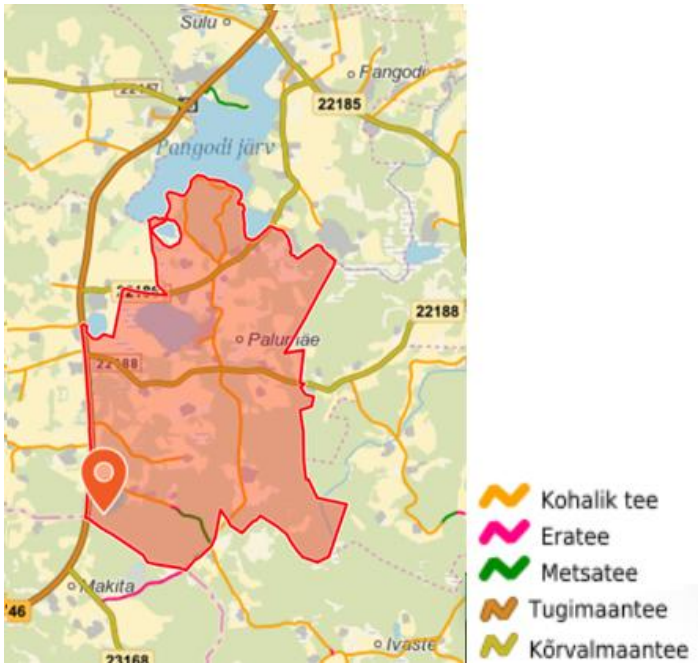
Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (vaadatud 03.08.2026) ei paikne planeeritaval alal looduskaitseseaduse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte, Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid ega ka kultuurimälestisi.

Olemasolev olukord on nähtav joonisel nr 3.

[1] ehitusseadustiku § 71 lg 2 alusel
[2] Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakendus, M 1: 50 000

2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Palumäe küla lõunapiiril, mis on ühtlasi ka Kambja valla lõunapiir, riigitee (tugimaantee nr 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee) ja kohaliku tee (Kodijärve - Kroonu tee nr 2820140) ääres (vt skeem 1).



Skeem 1. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardist. Punasega on markeeritud Palumäe küla, asukohamärk suunab planeeringualale.

Planeeringualasse osaliselt jääv kohalik tee nr 2820140 Kodijärve - Kroonu tee tagab juurdepääsu lisaks Metsasuntsi maaüksusele ka selle äärde jäävale viiele hoonestatud maaüksusele: Suntsi, Jaagupi, Lätte, Lombi ja Kiipsaare.

Kambja valla kantide tüpoloogilise iseloomustuse [3] kohaselt jääb Palumäe küla maalisse kanti, kus asustus on hajali ja teenuseid pakkuva keskasulata. Teenuseid tarbitakse vallakeskuseks olevas alevikus või lähedal asuvas linnas, mõnel puhul naabermaakonna linnas. Vallakeskus Kambja alevik jääb planeeringualast u 14 km kaugusele. Lähimad teised keskused on Elva ja Otepää, mis jäävad planeeringualast samuti u 14 km kaugusele. Maakonnakeskus Tartu asub u 28 km kaugusel.

Palumäe küla on võrdlemisi hõredalt asustatud maaline piirkond, mille tihedamalt hoonestatud piirkonnad on Kivijärve ja Kodijärve ümbrus (Kivijärve aiandusühistu, Kodijärve Kodu peremajad (erihooldusteenus)). Planeeringuala ümbruses on hõredalt paiknevad talukohad (sh ka ajaloolised talukohad Suntsi, Lätte, Lombi ja Kiipsaare). Hoonete ja (talu)õuede vahel paiknevad põllu-, heina- ja metsamaad. Hoonestatud maaüksused on maatulundusmaa sihtotstarbega.

Palumäe küla hoonestus on valdavalt kujunenud kas vahetult piirnevate teede äärde (ahelküla) või hagukülale iseloomulikult, kus peateelt viib iga õue juurde väike harutee. Planeeringuala mõjuala ajalooline hoonestus on sarnaseim ahelküla struktuurile, naabermaaüksuse Jaagupi uuem struktuur pigem hagukülale. Taluõuede vahelised kaugused on ligikaudu 80 m-st 150 m-ni.

[3] https://www.kambja.ee/tutvustus#kandid

Piirkonna hoonete arhitektuuris domineerivad traditsioonilisele taluarhitektuurile omased kahepoolse viilkatusega elamud ja abihooned. Välisviimistluses on enam levinud puit (laudis, sh servamata laud, palk), ajaloolised abihooned on maakivist. Iseloomulikud on mitmed abihooned, mis ajalooliste vanade talukomplekside puhul on ehitisealuselt pinnalt kohati suuremad kui elamud ja pika ristkülikulise põhiplaaniga. Elamud on ehitisealuselt pinnalt erineva suurusega, u 70 m² kuni 150 m². Hoonete asetus on vabakujuline, seda nii teede suhtes kui omavahel. Hoonete vahelise ala moodustab heakorrastatud õueala. Piirdeaedu üldjuhul kasutatud ei ole, valdavalt piiritleb privaatsema (õue)ala haljastus (puuderead, hekid jmt).

Planeeringuala mõjupiirkonnas mälestisi ei asu. Lähim kultuurimälestis, milleks on arheoloogiamälestis (reg. nr. 13101 kalmistu „Asulakoht“) jääb planeeringualast lõunasuunda umbes 500 m kaugusele Otepää valda Makita külasse.

Planeeringuala mõjualas ei asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti, vääruselupaika, kaitseala ja Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala. Pangodi maastikukaitseala jääb planeeringualast u 1 km kaugusele põhjasuunda ja planeeringualast u 160 m kaugusele edelasse, tugimaantee nr 46 läänepoolsel küljele jääb III kaitsekategooria taimeliigi Balti sõrmkäpp (*Dactylorhiza baltica*) kasvukoht.

Lähimaks loodusvaraks on kruus. Planeeringualast u 200 m kaugusele kagusuunda jääb kohaliku tähtsusega kruusamaardla (mäeeraldised: 1186 - Makita kruusakarjäär (aktiivne), 2508 - Makita liivakarjäär (taotletav)).

Planeeringuala asukoht ning mõjuala analüüs on kajastatud joonistel nr 1 ja 2.

2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

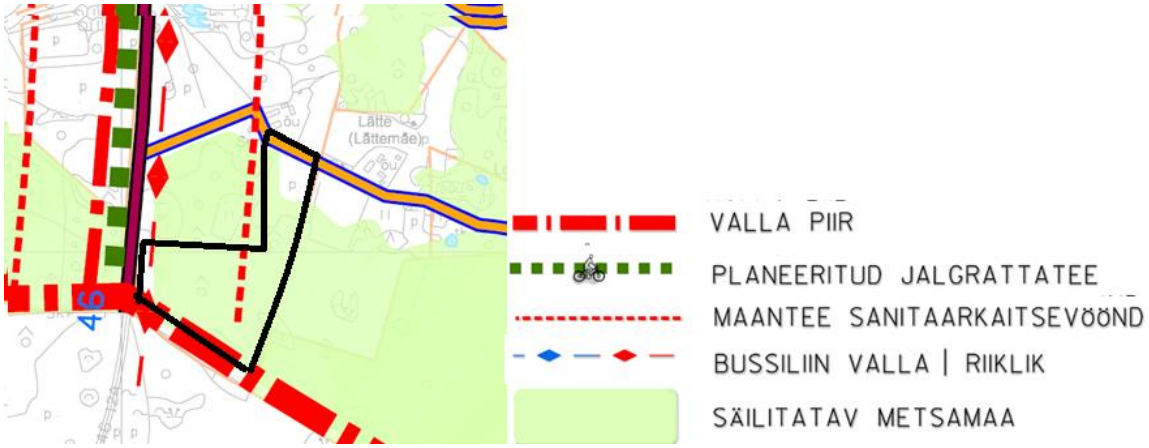
Detailplaneeringu ala planeeritava tegevusega seotud asjakohased kehtivad strateegilised planeerimisdokumendid on „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“(2019) ja „Kambja valla üldplaneering endise Kambja valla osas“ (2007) ning koostamisel olev uus „Kambja valla üldplaneering“.

Kuna „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ kehtestati hiljem kui kehtiv „Kambja valla üldplaneering endise Kambja valla territooriumi osas“ ning kuna maakonna-planeering on eelkõige aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisel ja Kambja vallas on uus üldplaneering koostamisel, tuleb strateegiliste planeerimisdokumentide põhimõtetele vastavust vaadata paralleelselt nii kehtiva üldplaneeringu kui maakonnaplaneeringu sümbioosis ning kõrvutada eesmärki koostamisel oleva üldplaneeringu eelnõus teada olevate põhimõtetega.

„Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ kohaselt jääb planeeringuala Pangodi ümbruse (R5) väärtuslikule maastikule. Pangodi ümbruse väärtusliku maastiku puhul on tegemist II väärtusklassi jääva võimaliku riikliku tähtsusega alaga.

Maastikuliste väärtuste säilimine käesoleva detailplaneeringu tasemel on võimalik maastikusse sobivust tagavate arhitektuurinõuete seadmise ning harmoneeruvate heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramisega. Traditsioonilist talutüüpi hajaasustust, kus piiretega üksikmajapidamiste õue-aiamaad paiknevad üksteisest lahus ja moodustavad väikese osa tervikmaaüksusest, tuleb maakonna-planeeringu kohaselt pidada rohelise võrgustiku toimimist mittetakistavaks, mis tähendab, et planeeringulahendusega on tagatud ka rohelise võrgustiku toimimine.

„Kambja valla üldplaneeringu endise Kambja valla osas“ kohaselt asub planeeringuala valdavalt säilitataval metsamaal ja osaliselt valgel alal, millel säilib olemasolev kasutusotstarve ning millele üldplaneeringuga uut võimalikku kasutusotstarvet ei kavandata (vt skeem 2). Planeeringuala asub ka väärtuslikul maastikul (R5).



Skeem 2. Väljavõte „Kambja valla üldplaneeringust endise Kamba valla osas“. Planeeringuala orienteeruv asukoht on markeeritud musta joonega.

Üldplaneeringust tuleneb, et juhul kui maatulundusmaale uushoonestuse planeerimisel kattub vastav katastriüksus osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluvate väärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga, rohevõrgustiku aladega, asub väärtuslikul põllumaal või metsamaal, tuleb koostada detailplaneering hoonestusele parima asukoha ning ehitustingimuste leidmiseks. Projekteerimistingimuste alusel võib üldreeglina lubada uushoonestust vaid endistel talukohtadel (sealjuures järgides kunagist hoonete paigutust) ja juhul, kui lähima olemasoleva hoonetekompleksini on vähemalt 250 m, mis tagaks väljakujunenud hajaasustusliku struktuuri säilimise. Detailplaneering tuleb koostada väärtuslikule põllumaale, metsamaale, väärtuslikule maastikule ja rohevõrgustiku alale ehitamissoovi korral kui lähima hoonetekompleksini jääb vähem kui 250 m, v.a endisele talukohale ehitamisel.

Arvestades lähialal asuvate olemasolevate hoonetekomplekside kaugusi, jääb käesoleva detailplaneeringuga kavandatav hoonete kompleks naaberhoonetele lähemale kui 250 m, millest tulenevalt on vajalik lahenduse koostamisel analüüsida kavandatava hoonestuse sobivust. Analüüs põhineb olemasolevale olukorrale, maastikuanalüüsile ja strateegilistele dokumentidele vastavusele. Analüüsil põhinevad järeldused ja lahenduse põhjendused ning kaalutlused on toodud peatükis 2.5.

Kuna ala asub väärtuslikul maastikul, tuleb uusehitiste kavandamisel arvestada piirkonna väärtuslike maastike säilitamisega ning tagada, et uusehitis ei rikuks üldist väljakujunenud maastikupilti ja piirkonna identiteeti. Uute hoonete puhul tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest nii gabariitide kui katusekuju osas. Tuleb vältida kõiki arhitektuurselt piirkonnale võõraid elemente. Keelatud on massiivsete ja läbipaistmatute maastiku ühtsust lõhkuvate piirete rajamine. Järgida tuleb väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Olemasolevate looduslike rohealade ja üldplaneeringuga täpsustatud Tartu maakonna ökoloogilise võrgustiku tugialade ja koridoride maakasutust ei tohi muuta.

Koostamisel oleva uue **„Kambja valla üldplaneeringu“** eelnõu kohaselt jääb Metsasuntsi maaüksus Pangodi kanti, kus on jätkuv suund hoida piirkonna seniseid väärtuseid.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maakonnaplaneeringu ja üldplaneeringu põhimõtteid ning suuniseid, sh arhitektuurilisi tingimusi, st planeeringulahendus on strateegiliste planeerimisdokumentidega kooskõlas. Piirkond asub hajaasustuses ajalooliste talukohtade läheduses, naabrusesse (planeeringualast läänepoole) on 21. sajandi alguses rajatud ka uus elukoht. Käesoleva lahenduse sobivust on hinnatud maastikuanalüüsi käigus, mis on toodud peatükis 2.4. Lahenduse koostamisel on arvestatud külatüübile omast struktuuri ja hoonestuslaadi, mis tagab üldise sobiva identiteedi.

Maakonnaplaneering ja kehtiv valla üldplaneering näeb ette perspektiivse jalgrattatee tugimaantee 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee äärde. Olemasolevalt on kergliiklustee rajatud kuni Hortuse tee ristmikuni, mis jääb Oomiste külasse planeeringualast umbes 4 km kaugusele põhjasuunda. Olemasoleva kergliiklusteega on antud põhimõtteline suundumus kergliiklustee asukohale riigiteest lääne suunas, st planeeringualast teisel pool riigiteed, mistõttu käesoleva planeeringuga ei tule tagada võimalust perspektiivse kergliiklustee rajamiseks (reserveerida maa-ala). Perspektiivse kergliiklustee tegelik asukoht selgub projekteerimise käigus ja juhul, kui käesoleva planeeringuga piirnevas osas nähakse ette kergliiklustee riigitee idapoolsele küljele, tehakse koostööd vastavate maaüksuste omanikega, sh Metsasuntsi maaüksuse omanikuga.

2.4 Maastikuanalüüs

Planeeringuala mõjualas on ajalooline maastikuline muster (hoonete/taluõuede asetus põldude vahel, juurdepääsuteed, metsamassiivid) säilinud võrdlemisi hästi, kuna piirkonnas ei ole suuri uusarendusi toimunud. Lähim uushoonestus on rajatud planeeringuala läänepoolsele naabermaaüksusele Jaagupi (28201:008:0153). 2006 aastal on toonane Suntsi katastriüksus jagatud kuueks katastriüksuseks (Tagasuntsi pindalaga 3,62 ha; Männiku pindalaga 6,72 ha; Suntsi pindalaga 5,77 ha; Eessuntsi pindalaga 2,87 ha; Metsasuntsi pindalaga 7,83 ha; Kodijärve-Kroonu tee pindalaga 2912 m²)[4], mille tulemusel on mh tekkinud käesolevaks planeeringualaks olev maaüksus.

Nagu ptk-s 2.2 on toodud, on planeeringuala mõjuala ajalooline hoonestus sarnaseim ahelküla struktuurile, naabermaaüksuse Jaagupi uuem struktuur pigem hagukülale. Olemasolevate taluõuede vahelised kaugused on ligikaudu 80 m-st 150 m-ni. Õuede ja hoonete vahele jäävad puistu alad, st hoonestus ei ole omavahel vaadeldav.

Metsasuntsi maaüksusele hoonestuse kavandamisel on valida kahe alternatiivi vahel – olemasoleva metsamassiivi alale maaüksuse lõunapoolses osas või olemasolevale lagedale alale maaüksuse põhjaosas.

Metsamassiivi alal on tegemist säilitatava metsamaaga (vt ptk 2.3). Juurdepääs tugimaantee nr 46 Tatra-Otepää-Sangaste teelt on problemaatiline, kuna mahasõidu asukoht maaüksusega piirnevas lõigus ei vasta kliimaministri 17.11.2023 määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“. 2025 aasta liiklusloenduse alusel on maantee aasta keskmine ööpäevane liiklus 2 397, mis tähendab, et ristmike vähim vahekaugus peab olema vähemalt 150 m, sh arvestatakse mõlemad sõidusuunad koos. Metsasuntsi maaüksuse edelanurga asukohast teisele poole riigiteed on aga mahasõit juba rajatud, mille vahekaugus Kodijärve - Kroonu tee nr 2820140 ristmikuga on alla 300 m, st nende ristmike vahele määruse kohaselt täiendavat mahasõitu rajada ei ole võimalik. Lisaks ei ole hoonestuse metsa alale kavandamine kooskõlas üldplaneeringuga (säilitatav metsamaa) ja küla

[4] https://www.kambja.info/9249/uelevaade-vallavolikogu-oktoobriistungi-otsustest/

struktuuriga, kuna ahel- ja haguküla ei moodustu Palumäe külas üldjuhul tugi- ega kõrvalmaanteede, vaid väiksemate kohalike teede äärde.

Eelnevat arvestades kavandatakse uushoonestus Kodijärve - Kroonu tee nr 2820140 poolsele küljele väljaspoole metsamassiivi ala. Allpool on välja toodud analüüs nimetatud asukoha sobivusele.

Maastikuline sobivus ja mõju väljakujunenud asustusstruktuurile

Üldplaneeringus sätestatud 250 m tingimusest tulenevalt tuleb käesoleva detailplaneeringu koostamisel pöörata erilist tähelepanu sellele, et uushoonestuse rajamine ei muudaks piirkonnale iseloomulikku hajaasustuslikku struktuuri ega põhjustaks olulist negatiivset mõju maastikupildile.

Planeeringu- ja mõjuala paikvaatlusel (31.07.2026) tuli esile, et olemasolevad taluhooned ja -õued ei ole omavahel õuealadelt ja Kodijärve - Kroonu teelt üldiselt vaadeldavad (vt fotod 3, 4 ja 5), kuna planeeringuala ümbrus ei ole avatud põllumajandusmaastik, vaid üsna tugevalt metsastunud ja puistutega liigendatud. Olemasolevad hoonekompleksid on ka üksteisele lähemal kui 250 m, mistõttu ei ole kaugus iseseisvalt piisav näitaja hoonestuse maastikulise sobivuse hindamiseks. Oluliseks asjaoluks on hoonekomplekside vaheline kõrghaljastus ja mets ning tekkiv sobiv (iseloomulik) külastruktuur.

Planeeringuala ja lähimate olemasolevate hoonekomplekside (taluõuede) vahel paiknevad puistud, mis toimivad maastikus loodusliku visuaalse puhvrina. Puistu tõttu on erinevate hoonekomplekside omavaheline vaadeldavus vähene või praktiliselt puudub. Seetõttu ei moodusta kavandatav hoonestus koos naaberhoonestusega visuaalselt ühtset tihedat hoonestust ega tekita muljet hajaasustuse tihendamisest. Samuti sobitub planeeritav uus hoonestus piirkonnas juba esinevate külatüüpidega (hoonestusala kui moodustuva õueala asukoht võimaldab hoonete rajamise asukohas, kus tekkiv struktuur on iseloomulik kas hagu- või ahelkülale (sõltuvalt hoonete kaugusest Kodijärve - Kroonu teest ja juurdepääsutee pikkusest)).

Kokkuvõttes võib hinnata kavandatava hoonestuse paiknemist maastikuliselt sobivaks. Kuigi lähimate olemasolevate hoonekomplekside kaugus kavandatavast hoonestusest jääb alla üldplaneeringus toodud 250 m põhimõtte, sh alla 100 m, on hoonestusüksuste vahel asuvate looduslike visuaalsete puhvrite (metsade ja väiksemate puistute) tõttu nende omavaheline vaadeldavus vähene. Kavandatav hoonestus ei põhjusta seetõttu piirkonna hoonestusstruktuuri olulist tihendamist ega muuda oluliselt väljakujunenud hajaasustuslikku maastikupilti. Uue hoonestuse rajamisega kaasnev maastikuline mõju on eeldatavalt väike ja lokaalne tingimusel, et olemasolev väärtuslikum kõrghaljastus säilitatakse ning hoonestus kavandatakse piirkonna olemasoleva hoonestuslaadi ja maastikustruktuuriga sobivalt.



Foto 3. Vaade Kodijärve - Kroonu teelt Metsasuntsi maaüksusele Kodijärve - Kroonu tee ja Jaagupi maaüksusele viiva tee ristumiskohalt. Foto: Jaana Veskimeister, 31.07.2026



Foto 4. Vaade Kodijärve - Kroonu teelt Metsasuntsi maaüksusele Lätte maaüksuse sissesõidutee esiselt alalt. Foto: Jaana Veskimeister, 31.07.2026



Foto 5. Vaade Metsasuntsi maaüksuselt eeldatava elamu asukohast Kodijärve - Kroonu teele. Vasakpoolse puistu taha jäävad Suntsi maaüksuse hooned ja õueala. Foto: Jaana Veskimeister, 31.07.2026

2.5 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse kaalutlused ja valiku põhjendused

Planeeringulahenduse eesmärk on võimaldada Metsasuntsi maaüksusele ühe elamukompleksi rajamist viisil, mis arvestab piirkonna hajaasustuslikku iseloomu, väljakujunenud hoonestusstruktuuri, sh külastruktuuri, väärtuslikku maastikku ja rohevõrgustiku toimimist.

Planeeringulahenduse koostamisel kaaluti hoonestuse asukoha valikul kahte põhimõttelist alternatiivi – hoonestuse paiknemist maaüksuse lõunapoolses metsaosas või põhjapoolses lagedamas osas. Metsaalale hoonestuse kavandamine ei ole põhjendatud, kuna tegemist on säilitatava metsamaaga, samuti ei sobitu selline asukoht piirkonna väljakujunenud külastruktuuriga ja juurdepääsu rajamine otse tugimaanteelt ei ole liikluskorralduslikult eeldatavalt sobiv. Seetõttu on hoonestus kavandatud Kodijärve–Kroonu tee äärde väljapoole metsamassiivi.

Valitud asukoht võimaldab kujundada hoonestuse olemasoleva ahel- ja haguküla struktuuriga sobivalt ning kasutada ära olemasolevaid looduslikke visuaalseid puhvreid – metsa ja puistuid. Need vähendavad uue ja olemasoleva hoonestuse omavahelist vaadeldavust ja aitavad säilitada piirkonnale iseloomulikku hajusat maastikupilti. Maastikuanalüüsi põhjal on kavandatava hoonestuse mõju maastikule eeldatavalt väike ja lokaalne.

Planeeringulahendusega on hoonestusala kavandatud kompaktsena ja ehitusõigus on määratud ühe elamu ja kuni nelja abihoone rajamiseks. Hoonete suuruse ja kõrguse määramisel on lähtutud piirkonna ehitustingimustest ja olemasolevast hoonestuslaadist, et uus hoonestus sobituks ümbritsevasse maalisse keskkonda. Elamu ehitisealuse pinna määramisel on lähtutud võimalusest rajada kaetud terrasse ja/või varjualuseid, mis elavdavad hoone arhitektuuri ja loovad erineva ilmastikuga (vihm, kuum suvepäev) võimaluse viibida väliruumis.

Planeeringulahenduse valikul on seega lähtutud põhimõttest, et uus hoonestus peab täiendama olemasolevat hajaasustuslikku struktuuri, säilitama väärtuslikuma kõrghaljastuse ja metsamassiivi ning sobituma piirkonna maastiku ja hoonestuslaadiga. Selliselt on võimalik kavandada uus elukoht ilma piirkonna väljakujunenud ruumilist ja maastikulist iseloomu oluliselt muutmata ning metsamaad raadamata.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud krundiks on olemasolev Metsasuntsi katastriüksus. Detailplaneeringu lahendusega Metsasuntsi katastriüksuse piire ei muudeta ja säilib katastrisse kantud pindala 53 198 m².

3.2 Krundi hoonestusala

Hoonestusala on krundi osa, kuhu tuleb rajada ehitusõigusega lubatud hooned (üksikelamu ja abihooned). Võimalikud erinevad rajatised, nt jäätmete varjualune, mängumajad, kasvuhooned ning muud väikerajatised võib ehitada väljaspoole hoonestusala (vt ka ptk 3.3).

Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja kuju (moodustada sobiv õueala). Hoonestusala pindala on u 3 000 m².

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.

3.3 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Metsasuntsi maaüksusele ette ühe üksikelamu (ehitise kasutamise ostarbe kood 11101) ja kuni nelja abihoone (ehitise kasutamise ostarbe kood 12744) ehitamine, sh peab üks abihoone olema väikehoone, st ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kõrgusega kuni 5 m.

Ehitusõiguses toodud suurim lubatud ehitisealune pind on antud kokku üksikelamule ja abihoonetele. Üksikelamu suurim lubatud ehitisealune pind on lubatud kuni 200 m², abihooned ei tohi olla suuremad kui elamu.

Üksikelamule ja abihoonetele lisaks on lubatud rajatiste (nt laste mängumajad, jäätmemaja (prügikonteinerite varjualune), lehtla, kasvuhoone vmt) ehitamine. Rajatiste arvu ei piirata, aga kavandamisel peab arvestama, et lahendus moodustaks arhitektuurse ja ruumilise terviku. Täiendavate ehitusloakohustuseta väikehoonete ehitamine ei ole lubatud.

Ehitusõiguse kohased üksikelamu ja abihooned tuleb projekteerida ning ehitada hoonestusala piirides (st väljaspool hoonestusala on nende ehitamine keelatud). Võimalikud rajatised võivad paikneda väljaspool hoonestusala, v.a Kodijärve - Kroonu tee poolsel küljel, kui tagatud on vajalikud (tuleohutus)kujad.

3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs on kavandatud kohalikult Kodijärve - Kroonu teelt (nr 2820140). Eeldatavalt kasutatakse mahasõiduks olemasolevat asukohta, kuid projekteerimisel on vajadusel lubatud näha ette uus asukoht maaüksusega piirnevalt sobivalt lõigult. Juurdepääsu projekteerimisel tuleb selle asukoht kooskõlastada Kambja Vallavalitsusega. Mahasõidu laius on lubatud maksimaalselt 5,5 m.

Parkimine tuleb lahendada krundi piires õuealal või selle lähedal nähes ette vähemalt kolm parkimiskohta.

Elektriautode laadimistaristu kavandamine ja vajadus tuleb ette näha vastavalt ehitusseadustikule. Kohustuse puudumisel otsustab maaomanik selle rajamise oma vajadustest lähtuvalt.

Juurdepääsu eeldatav asukoht on näidatud joonisel nr 4. Samal joonisel on illustreeritud ka põhimõtteline juurdepääsutee ning parkimis- ja manööverdusala lahendus. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Planeeritud hoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, kuid ümbritsevat keskkonda arvestav ning piirkonda sobiv, st uute hoonete kavandamisel tuleb lähtuda taluarhitektuurile omastest põhimõtetest nii mahtude kui vormi osas.

Arhitektuurilised nõuded elamule ja abihoonetele[5]:

- Korruselisus: elamul kuni kaks (teine korrus katusealusena) ja abihoonetel üks maapealne korrus, lubatud on ka üks maa-alune korrus;
- Katusetüüp: põhimahul viil- ja kelpkatus, v.a väikehoone, põhimahtu võib ilmestada muu katusetüübiga;
- Katuse kalle: elamu põhimahul 30-45 kraadi, põhimahtu võib ilmestada muu kaldega; abihoonetel 10-45 kraadi;
- Katusekatte materjal: katuseplekk, katusekivi;
- Välisviimistlus: puit, kivi, krohv, klaas (soovituslikult kombineeritud). Keelatud on imiteerivad materjalid (plastvooder jmt) kasutamine;
- Kohustuslikku ehitusjoont ja katuseharja suunda ei määrata. Hooned paigutada maastiku arvestavalt selliselt, et tekiks kompaktne õueala.

Projekteerimisel on soovitatav näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelide paigaldamine on lubatud hoonete katustele ja seina tasapinnale. Paneelide paigaldamine maapinnale on lubatud üksnes aladel, mis ei ole juurdepääsuteelt nähtavad (et ei rikuks maastiku vaateid). Hoonete külge kavandatavad päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest).

[5] Rajatistele arhitektuurinõudeid ei seata. Arvestama peab, et tekkiv kompleks oleks arhitektuurselt terviklik.

3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Hoonestusala piiresse ja juurdepääsutee alla jääva võimaliku olemasoleva kõrghaljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust üksikpuudena. Küll tuleb hoonestuse ja juurdepääsutee asukoha valikul arvestada maksimaalselt olemasoleva kõrghaljastuse säilimisega. Ehitusprojekti aluseks oleval topo-geodeetilisel alusplaanil tuleb kajastada puud üksikpuudena (v.a metsa kõlvikud) ja näidata hoonestuse ja tee asetus puude vahel või likvideerimise vajadus. Likvideerida on lubatud haigestunud, kuivanud või väärkasvuga puud, kui sellised ilmnevad. Olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine on oluline, kuna see omab kohest roheefekti ja pakub looduskeskkonnale jahutavat mõju (sh inimestele), tagab suurema liigirikkuse ning piirab vaateid naabermaaüksustele ja naabermaaüksustelt.

Kavandatava hoonestuse sobivuse tagamiseks on vajalik säilitada planeeringuala ja olemasoleva naaberhoonestuse vahel paiknev kõrghaljastus (üksikpuud, puistu/metsa kõlvikud) võimalikult suures ulatuses, st hoonestusala ümbruses tuleb säilitada olemasolevad olulisemad puistud, kuna need tagavad hoonekomplekside vahelise visuaalse eraldatuse ja vähendavad uusehitise mõju maastikupildile.

Maaüksuse kesk- ja lõunaosas säilib metsamaa kõlvik ning seal toimub majandamine vastavalt metsaseadusele.

Õueala haljastus- ja kujunduslahendus antakse vastavalt maaomaniku soovile. Uushaljastuses kasutada kodumaiseid ja piirkonnas levinud puu, põõsa ja püsikute liike. Haljastuse rajamisega vältida invasiivsete liikide teket. Väljaspool õueala hoida maastik võimalikult looduslik, st mitte teostada lausniitmist, vajadusel niita kord-paar suve jooksul.

Piirdeaiaga võib piirata õueala või osa sellest (nt õue- või tarbeaia osa). Piirdeaia kõrgus on lubatud kuni 1,5 m, keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast minimaalselt 25% peab olema läbipaistev). Piirdeaia stiil lahendada vastavalt kohalikule tavale, mis oleks piirkonda ja hoonestuse arhitektuuriga sobiv. Eelistada siiski õueala valdavat kujundamist/eraldamist ülejäänud maaüksusest puittaimedega (hekid, põõsa- ja puudegrupid). Arvestada, et piirdeaia, heki vms piirde kaugus Kodijärve - Kroonu tee transpordimaa servast peab jääma vähemalt 2 m.

Olemasoleva maapinna (reljeefi) suuremahuline muutmine on keelatud, säilima peab looduslik piirkonnale iseloomulik reljeef. Lubatud on maapinda tõsta ainult hoonealustes osades kuni 0,5 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Maaüksusele on lubatud kuni 200 m² (veepeegli pindala) suuruse tiigi rajamine.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt juurdepääsutee ja hoonete asukohast. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naabermaaüksustele ning tee alale.

3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

3.7.1 Veevarustus, reoveekanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringuala piirkonnas puudub ühisvee ja -kanalisatsioonisüsteem. Põhjavesi piirkonnas on kaitstud (reostusohtlikkuse tase on madal).

Veevõtukohaks on planeeritud puur- või salvkaev (eeldatavalt puurkaev), mille hooldusala on 10 m.

Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud omapuhasti (septik või biopuhasti, millest väljuv vesi suunatakse imbväljakusse). Omapuhasti projekteerimisel (asukoha valikul) tuleb tagada, et põhjavee tase ja aluspõhja kivimite kõrgus jääksid kõrgemale kui 1,2 m, vajadusel tuleb rajada tõstetud imbväljak (imbväljaku kõrgus tuleb projekteerida vastavalt põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgusele (tõsta ulatuses, et oleks tagatud immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest)).

Planeeringu joonisel nr 4 on näidatud planeeritud puurkaevu eeldatav ja omapuhastisüsteemi võimalik asukoht. Projekteerimisel on lubatud lahendust täpsustada arvestades, et:

- Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel;
- Veevõtukoha ja kanalisatsioonisüsteemi kitsenduste ulatumisel väljaspoole planeeringuala tuleb kitsenduste kavandamine vastava maaüksuse omanikuga kooskõlastada;
- Omapuhasti peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu;
- Omapuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m.

Kuna suuri kõvakattega pindu alale ei planeerita, puudub vajadus sademevee kogumiseks ja suunamiseks. Sademevesi on võimalik lahendada lokaalselt omal maaüksusel immutades (haljasala pind on selleks piisav). Katusepindadelt on sademevesi soovitatav kokku koguda ja suunata kogumismahuti(te)sse nt kastmisveeks. Võimalikest valingvihmadest tuleneva äkilise ja suure sademete hulga lahendamiseks on soovitatav katusepindade ja võimaliku parkimisala sademeveed suunata ka maaüksusele rajatavasse tiiki, vihmaaeda või imbpeenra alale, ehk siis kasutada looduslähedasi lahendusi läbi maastikukujunduse.

Sademevee juhtimine naaberkatastriüksustele ja kaevu hooldusalale on keelatud.

3.7.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Metsasuntsi maaüksus omab elektriliitumist. Liitumiskilp asub maaüksusele jääval elektripostil. Elektritoide liitumiskilbist objektideni (hoone, rajatis vm, mida soovitakse elektriga varustada) tuleb ette näha maakaabliga.

Elamukompleksi välisvalgustus (õueala valgustus) lahendatakse omaniku enda soovide kohaselt. Valgustuslahendustes kasutada võimalikult energiasäästlikke lahendusi, säilitada maksimaalselt pimeda taeva vaadeldavus ja tekitada minimaalne häiring elusloodusele (nt kasutada n-ö sooja valgustust, ülevalt alla suunatud valgustust, valgustusandureid; kui on vajadus öisel ajal valgustuse kasutamiseks, reguleerida see minimaalsele võimsusele).

3.7.3. Soojavarustus

Planeeringuala hoonete kütmine tuleb lahendada lokaalselt. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud. Võimalikud küttelahendused on vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad, sh maaküte, ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Soovitatavalt näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoe külmemal perioodil ka nt elektrikatkestuste ajal.

Arvestades naaberhoonete kaugust, ei ole eeldada, et hoonetele paigaldatavad soojuspumbad häiriks naaberelanikke (tekitaks häirivat müra). Soojuspumpade välisosad on lubatud paigaldada maapinnale või fassaadi lähedusse või katusele. Soojuspumba paigaldamisel maapinnale või fassaadi lähedusse peab soojuspumba välisosa olema varjestatud nii, et see ei ole visuaalselt domineeriv ja on kooskõlas hoone arhitektuuriga. Soojuspumpade välisosade värvitoon peab ühtima selle asukohast lähtuva varjestuse, fassaadi või katuse värvitooniga, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad.

Maaküttelahenduse valikul tuleb arvestada põhjaveevarude ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusega. Maakütte kavandamisel arvestada, et horisontaalse kollektori alal ei ole võimalik säilitada või kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust.

3.7.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus lahendatakse mobiilsidega.

3.8 Tuleohutus

Lahenduse koostamisel on arvestatud tuleohutuse seaduse, siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla. Tuleohutusklass määratakse projekteerimisel (eeldatavalt TP3).

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välis-servast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP 3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala (suletud netopind) lubatud kuni 400 m², mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Planeeritud suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 500 m², mis tähendab, et projekteerimisel peab hoonete vahekauguste kavandamisel (maksimaalse ehitusõiguse realiseerimisel) arvestama nõuetekohase vahekaugusega või rakendama tule leviku piiramiseks ehituslikke abinõusid.

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid

teid. Määruse nr 10 kohane vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m² korral ja kui ei kasutata automaatset tulekustutussüsteemi). I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse määruse nr 10 kohaselt veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Sama määruse kohaselt võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;

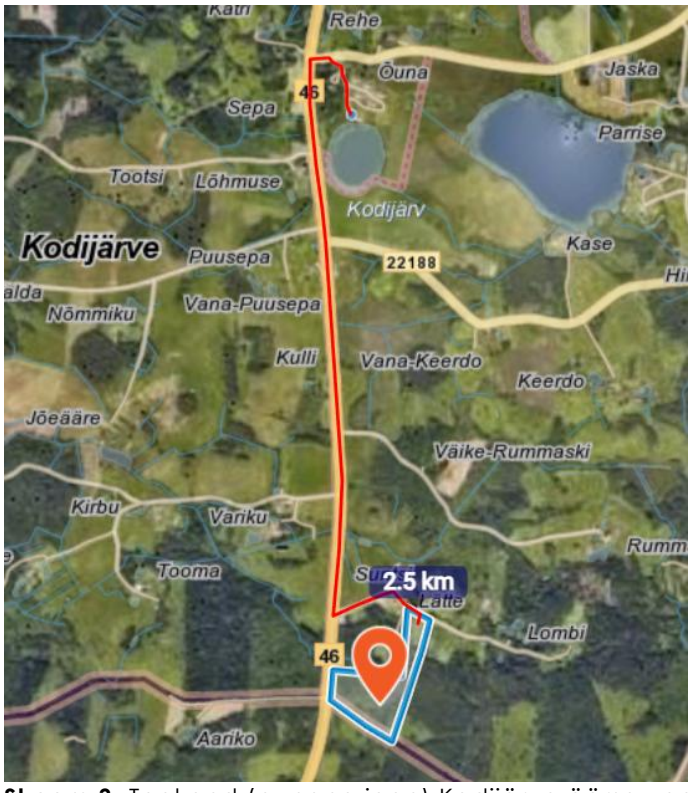
2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;

3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;

4) eripõlemiskoormus on arvutatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

I kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Planeeritud hoonestusala jääb naaberhoonetest enam kui 40 m kaugusele. Veevõtukohana on saab kasutada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta. Lähim olemasolev veevõtukoht (vt skeem 3) asub Kodijärve ääres umbes 2,5 km kaugusel planeeringualast (mööda teed mõõdetuna).



Skeem 3. Teekond (punane joon) Kodijärve äärse veevõtukoha ja planeeringuala vahel.

Päästeautode juurdepääs planeeringualale on tagatud avaliku kasutusega tugimaanteelt nr 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee ja Kodijärve - Kroonu teelt.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada sel hetkel kehtivate normide ja nõuetega, sh vajadusel ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Tihe ja sõbralik läbikäimine naabritega aitab ära hoida kuriteohirmu, mistõttu on soovitatav liituda naabrivalvega. Naabrivalve on suunatud piirkondadele, kus elanikud soovivad oma naabruskonnas vähendada kogukonna toel kuritegevust.

Hoonete ümbruses kasutada liikumisanduriga valgusteid. Soovitatav on kasutada ka videovalvet.

Eramaa (õueala) selge eristamine on võimalik piirdeaia ja/või haljastuse rajamisega.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringulahendus ei näe ette objektide rajamist, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus (ühe uue elamukompleksi ehitamine) ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju ega ole olemasolevale keskkonnale koormav. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

3.10.1. Kliimamuutustega arvestamine

Prognooside alusel on 21. sajandi jooksul oodata järgmisi kliimamuutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine[6]. Kambja vald, nagu teisedki Eesti omavalitsused, seisab silmitsi kirjeldatud kliimamuutustega seotud väljakutsetega: suurenevad valingvihmad ja tormid võivad tekitada asulates üleujutusi, ohustada taristut ja turvalisust. Kuumalained võivad muuta elu kodudes ja töö tootmishoones väga raskeks või talumatuks. Seetõttu tuleb kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning planeerimisel ja projekteerimisel sellele tähelepanu pöörata.

Lähtuvalt „Kliimamuutustega kohanemise arengukavast aastani 2030“ on kliimamuutuste suurim mõju inimeste tervisele seotud õhutemperatuuri tõusu ja kuumalainete sagenemisega. Ohtlikum on kuumalaine asulates, kus see võimendab soojussaare efekti. Käesolev planeeringuala asub maalises keskkonnas ja kavandatava elukoha puhul on hea võimalus kliimamuutustega toime tulekuks, kuna suuri kõvakattega pindu, sh katusepindu ei kavandata, maaüksuse pindala on suur ja hoonestusest jäävad vabaks piisavalt suured looduslikud alad, sh suur metsamassiiv, mis tulevad eeldatavalt hästi toime nii põua kui ka valingvihmadega. Hoonestuse ümbruses tuleb säilitada puistu alad, mis annavad varju. Hoonestuse rajamisel kõrghaljastuse lähedale tuleb hinnata tormiriske, st ohutut kaugust.

Kuumalaine ja põua ajal suureneb maastikupõlengute oht. Tulevane maaüksuse omanik saab ohtu minimeerida seda teadvustades ja käitudes vastutustundlikult ning vältides põua ajal tegevusi, mis põhjustaks põlenguid.

[6] Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

Kliimamuutusega käib kaasas ka joogivee probleem (nt salvkaevud võivad suve lõpul kuivale jääda). Veevarustus on seetõttu soovitatav kavandada puurkaevust, kuigi salvkaev võimaldab joogivee tagada ka elektrikatkestuse ajal. Vee säästmiseks suvisel perioodil on soovitatav kastmisveena kasutada kogutud sademevett.

Häired elektri-, vee- ja küttevarustuses mõjutavad rohkem neid inimesi, kel puuduvad alternatiivsed autonoomsed lahendused. Küttelahenduses on soovitatav näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoe külmemal perioodil ka nt elektrikatkestuste ajal.

Päästevõimekuse aspektist tuleb arvestada paduvihmadest tingitud üleujutustega tiheasustusaladel ning ulatuslike metsa- ja maastikupõlengutega, tormikahjustuste ja lumevangistustega. Nendest riskidest tulenev oht inimeste tervisele on madal, kuid varalise kahju oht suur. Maalises piirkonnas elades peab arvestama asjaoluga, et abi ei pruugi jõuda nii kiiresti kui linnas, samuti võib teede lahti lükkamine võtta kauem aega kui linnas.

Planeeringualal ja selle lähistel ei ole üleujutusohuga seotud riskipiirkondi.

Planeeritud maakasutus on mõistlik. Tegevus ühe elamukompleksi kohta on jaotunud piisavalt suurele maa-alale, st säilib piisav looduslik keskkond (loodus ei asendu suuremahulise tehisliku keskkonnaga).

Hooned ja rajatised tuleb ehitada arvestades vastupanuvõimet tormidele jm ekstreemsetele ilmastikunähtustele.

Kliimamuutused mõjutavad ka olemasolevat elurikkust, sj negatiivselt[7]. Kliimamuutustega koos võib laieneda invasiivsete võõrliikide levik ja väheneda seniste tõrjeviiside tõhusus. Seetõttu on soovitatav uusistutustel kasutada kodumaiseid ja piirkonnale iseloomulikke puid ning põõsaid (nt sama piirkonna taimede ümberistutamine, samuti looduslik järelkasv). Taimmaterjali ostmisel ja istutamisel tuleb jälgida invasiivsete liikide teket, olla hoolikas ning mitte istutada invasiivseid liike, jälgida puukoolist ostetud taimmaterjaliga levivaid võõrliike (nt võõrnälkjate levik).

3.10.2 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt kaitstud alal.

Kuna kavandatavad ehitusmahud on väikesed ja suuri kõvakattelisi alasid ei ole ette näha, on sademevesi võimalik immutada maaüksuse siseselt ja/või juhtida planeeritud tiiki või võimalikku vihmaaeda. Soovitatav on sademevett ka koguda ja kasutada nt kastmisveeks.

Veevarustuse allikana on planeeritud puur- või salvkaev (eeldatavalt puurkaev) ja reoveelahenduses on lubatud omapuhasti rajamine (septik või biopuhasti). Imbväljaku puhul on immutatava heitvee kogus alla 1 m³ ööpäevas, mis vastab kehtivatele nõuetele (kaitstud põhjaveega aladel on pärast reovee bioloogilist puhastamist lubatud immutada kuni 50 m³ ööpäevas ja kuni 5 m³ ööpäevas kasutades vähemalt reovee mehaanilist puhastamist). Immutusalade valikul peab arvestama vajalike kujadega veevõtukohast.

[7] SOER, 2015. Euroopa keskkond 2015: seisund ja väljavaated

Kui lokaalsete lahenduste projekteerimisel, rajamisel ja kasutamisel (reovesi, sademevesi) peetakse kinni planeeringus ette nähtust ja kehtivatest õigusaktidest, ei ohusta kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit.

3.10.3 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja „Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale". Maaüksusel tekkivad jäätmed tuleb koguda suletava(te)sse konteineri(te)sse. Jäätmekonteiner(id) on soovitatav paigutada varjualuse alla. Ehitusjäätmed käidelda samuti vastavalt „Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale". Konteiner(id) peab/peavad asetsema hoonestusest ohutus kauguses. Vajadusel tuleb konteiner(id) viia prügiveo päeval Kodijärve – Kroonu tee äärde.

3.10.4 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud direktiivides, energiamajanduse korralduse seaduses, ehitusseadustikus ja ettevõtlus-ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".

Elamu projekteerimisel pöörata tähelepanu energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (elektri tootmiseks) kasutamine. Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.5.

3.10.5 Radoon

Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel on piirkonna riskiklass keskmine või madal. EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" alusel tuleb teha pinnase radoonitaseme mõõtmisi hoone ehitusprojekti koostamisel ja vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid. Eestis on siseruumide õhu radoonisisaldus reguleeritud ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase", mis on samas õiguslikult siduvam dokument kui standard. Standard kirjeldab head praktikat, kuidas soovitud tulemuseni jõuda.

Ruumides, kus inimesed viibivad igapäevaselt, tuleb tagada nõuetele vastav ruumide õhu radoonisisaldus (arvestada kehtivate asjakohaste määruste standardiga).

Eeldatavalt puudub vajadus viia läbi radooniuuring. Kohalikul omavalitsusel on täpsema informatsiooni alusel õigus projekteerimise käigus nõuda radooniuuringu läbiviimist.

3.10.6 Insolatsioon

Juhendi[8] kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit.

Planeeritud üksikelamukompleksi asukoht maaüksusel (hoonestusala ulatus) võimaldab tagada normatiivse insolatsiooni päevas. Projekteerimisel lähtuda insolatsiooni kestvuse arvutamise juhendist ja EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes".

3.10.7 Müra ja vibratsioon

Planeeritud hoonestuse kavandamisel, projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" nõuetest. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid". Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord".

Kodijärve – Kroonu tee liikluskoormus ja võimalik sõidukiirus on väga madal, mistõttu ei kujune planeeringualal probleemseks liiklusest tingitud müra, saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon.

Tugimaantee nr 36 Tatra-Otepää-Sangaste tee aasta keskmine ööpäevane liiklus 2025 aasta loenduse alusel on 2 397 sõidukit ja lubatud sõidukiirus 90 km/h. Kavandatav hoonestusala jääb riigiteest u 250 m kaugusele ning tee ja hoonestuse vahele jääb tihe metsamassiiv.

Planeeringualal (hajaasustusalal kavandatav elamu) tuleb atmosfääriõhu kaitse seaduse ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria müratundlikuks alaks (elamu maa-alaks).

Hajaasustusalal uute hoonestusalade kavandamisel tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra sihtväärtuse nõuetest. II kategooria alade liiklusmüra sihtväärtus on 55 dB päeval (müra hinnatud tase päeval - L_d) ja 50 dB öösel (müra hinnatud tase öösel - L_n). Võrdluseks võib välja tuua ka piirväärtuse nõuded (rakendatakse tiheasustusalal uute hoonete kavandamisel) - II kategooria alade liiklusmüra piirväärtus on 60 dB päeval (L_d) ja 55 dB öösel (L_n), sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud vastavalt 65 dB päeval ja 60 dB öösel.

Lähtudes ümardatud ja ka mõningasest liikluskoormuse tõusust (2 700 a/ööp), võib arvutuslikult[9] u 70 m kaugusel teest ulatuda müra hinnatud tase, mis jääb suurusjärku 54...55 dB päeval (L_d) ning 46...47 dB öösel (L_n). Kuna hoonestus kavandatakse ligi neli korda kaugemale, vastab liiklusmüra tase kavandatavas eluhoone võimalikus asukohas seega II kategooria alade liiklusmüra sihtväärtuse nõuetele.

---

[8] https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

[9] Liiklusmüra leviku arvutused teostas OÜ Hendrikson & Ko (keskkonnaekspert Veiko Kärbla) spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 9.1, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis planeeringute koostamisel ning mõju hindamisel siseriiklikult laialdaselt kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96"

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ esitatud normtasemeid. Arvestades hoonestuse kaugust riigiteest, ei ole eeldada normtasemete ületamist. Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused on planeeringualal tagatud ja täiendavaid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Uute hoonete kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata ka hoonete tehnoseadmetest tingitud müra normtasemete tagamisele (eelkõige öisel ajal). Hoonele tehnoseadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müritaseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normatiividele. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest (sh naabermaaüksuse hooned) võimalikult kaugele. Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalsed müraekraanid või mürasummutuskastid (hoone arhitektuuriga sobivalt).

Ehitustegevus tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmneda müra ja tolmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid ja järgmisi nõudeid kasutades:

- Müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme.
- Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruktsioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.11 Servituudi seadmise vajadus

Planeeringulahendusest tulenevalt servituutide seadmise vajadus puudub. Küll tuleb veevõtukoha ja kanalisatsioonisüsteemi kitsenduste ulatumine vastava maaüksuse omanikuga, kelle maale kitsendus ulatub, kooskõlastada.

3.12 Planeeringu elluviimine

3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Hoonete ja rajatiste ehitamise ning kasutamisega kaasneb loodusvarade (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid) kasutus, kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see eeldatavalt nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal. Soovitatav on võimalusel lähtuda ringmajanduse printsiipidest (rakendada ehitusmaterjalide kordus-, taas- ja uuskasutust).

Nõuetekohase veevõtukoha ja reovee lahenduse korral ning ette nähtud kujasid järgides on riskid veekeskkonnale negatiivsete mõjude tekkimiseks väga väikesed. Täiendavat reostusohtu ega piirkonna hüdrogeoloogiliste tingimuste muutust ei ole ette näha. Detailplaneeringu lahendusega kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too kaasa veetarbimist mahus, mis võiks oluliselt mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu lahendusega kavandatav tegevus, kui peetakse kinni kehtivatest nõuetest, ei avalda olulist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse suhteliselt väikest mahtu, ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju. Piirkonna välisõhu kvaliteet on eelduslikult hea. Arvestades planeeritavat mahtu, ei kaasne lahenduse realiseerimisega olulist liikluskoormuse tõusu ning sellega kaasnevat müra- ja õhusaastet.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse või lõhnahäiringu tekkimist. Olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju või mõju tervisele ei ole ette näha.

Kavandatava hoonestuse küttelahendus määratakse ära ehitusprojekti koostamisel. Individuaalsetel küttelahendustel ühe uue majapidamise korral oluline negatiivne keskkonnamõju puudub.

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel planeeringualal ja vahetus läheduses mälestised puuduvad. Seega mõju kultuuriväärtustele planeeringulahenduse realiseerimisel puudub.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale. Planeeringuga on sätestatud olemasoleva kõrghaljastuse (maksimaalne) säilitamine. Uushaljastamisel tuleb seda teha piirkonnas levinud looduslike liikidega. Nimetatud nõuded aitavad tagada kliimamuutustega kohanemist, luua elurikkust ja piirata visuaalseid vaateid naabermaaüksuste vahel.

Detailplaneeringu elluviimine muudab vähesel määral visuaalset maastikupilti, seda eelkõige hoonestuse kavandamise tõttu praegu hoonestamata alale. Planeeringuala asukohta võib aga pidada visuaalselt sobivaks elamuala rajamiseks (sobitub piirkonna maastikumustrisse ja hoonestuslaadi). Planeeringus on määratud maakasutus- ja ehitustingimused ning arhitektuursed nõuded, mis tagavad hoonestuse sobitumise olemasolevasse asustusstruktuuri ning tagavad rohevõrgustikule sobiva keskkonna.

Planeeringulahendusel on positiivne mõju uue atraktiivse elukoha loomisele. Järgides piirkonna hoonestuslaadi, väärtustatakse sellega külamiljööd ja aidatakse ühtlasi hoida küla elujõulisust.

Elanike olemasolu maapiirkonnas ja küla elujõulisena hoidmine ning hajusalt paiknemine tõstab tõenäosust kriisiolukordades paremini toime tulla/neist väljuda. Kriisiks valmistumise üldised infomaterjalid annavad teada, et kõige haavatavamad on kriisi korral linnaelanikud. Maapiirkonnas on võimalik endale ise toitu kasvatada ja olla sel viisil kriisiolukordadeks paremini valmistunud. Seetõttu tuleb maapiirkondades elukohtade loomist toetada, kui see sobitub asustusstruktuuriga ega ole kohalikule omavalitsusele ja/või huvitatud isikule liigselt koormav, sh ka majanduslikult. Maapiirkonnas elades peab teadvustama sõltuvust isiklikust sõiduautost. Lähimad keskused ei ole oluliselt kaugemal (u 14 km) kui keskmise suurusega linnas liigeldavad vahemaad. Maapiirkonnas puudub aga alternatiivi pakkuv ühistransport.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, st võimekusega lahendus ellu viia. Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega senisega võrreldes täiendavaid kohustusi, ka hilisemaid, ei kaasne.

3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitatakse vastavas õigusaktis ette nähtud korras.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel. Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt ehitusseadustikule ja teistele kehtivatele õigusaktidele ning heale projekteerimistavale.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isik on kohustatud välja ehitama kõik detailplaneeringus ette nähtud rajatised ja kõik rajatised, mis ei asu detailplaneeringu alal, kuid on planeeringulahenduse realiseerimiseks vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Hoonestuse ja selle teenindamiseks vajaliku taristu (veeühendus, reoveelahendus, juurdepääsutee (vajadusel koos mahasõiduga)) projekteerimine.

2. Ehituslubade väljastamine (hoone(d), hoonestusele vajalik taristu). Hoonestust võib rajada etapiviisiliselt.

3. Kasutuslubade väljastamine (hoone(d), hoonestusele vajalik taristu).

Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud viie aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on kohaliku omavalitsuse üksusel õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastaja/ arvamuse andja	**Kooskõlastuse/ arvamuse kuupäev ja number**	**Ettepaneku/arvamuse koond ja/või märkused**
		-

JOONISED, SKEEMID JA ILLUSTRATSIOONID

1. Situatsiooniskeem M 1 : 10 000
2. Mõjuala analüüsi joonis M 1 : 5 000
3. Tugijoonis M 1 : 500
4. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega M 1 : 500
5. Ruumilised illustratsioonid (lisatakse vastuvõtmise ajaks)

Digitaalselt esitatud joonised ja illustratsioonid on eraldi failidena.