

Töö nr: 156/24
Asukoht: Kambja vald, Sulu küla, Pihlaka

**Sulu külas asuva Pihlaka
(kü tunnus 28201:002:0042)
maaüksuse
DETAILPLANEERING**

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(kutsetunnistus 219539)

Huvitatud isik:

Kaisa Jõks

Koostamise korraldaja:

Kambja Vallavalitsus

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS.....	3
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA.	3
3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID.	4
4. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS.....	4
5. PLANEERIMISE LAHENDUS	4
5.1 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED.....	4
5.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	6
5.3 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, VALITUD PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED	6
5.4 PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	7
5.5 KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	7
5.6 ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE	8
5.7 KRUNTIDE HOONESTUSALADE PIIRITLEMINE.....	9
5.8 TEE MAA-ALAD, LIIKLUS-JA PARKIMISKORRALDUS.....	9
5.10 EHTISTEVAHELISED KUJAD.....	9
5.11 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD.....	10
5.13 ETTEPANEKUD KAITSE ALLA VÕETUD MAA-ALADE JA ÜSIKOBJEKTIDE KAITSEREŽIIMI TÄPSUSTAMISEKS, MUUTMISEKS VÕI LÕPETAMISEKS.....	12
5.14 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	12
5.15 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	13
5.16 MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS	13
5.17 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	13
5.18 PLANEERINGU RAKENDAMISE MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED	14
6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTJATEGA:.....	15

1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Pihlaka maaüksuse omanik. Detailplaneeringu koostamine Pihlaka maaüksusele ja lähialale on algatatud Kambja Vallavolikogu 19. veebruaril 2025 a. otsusega nr 4. Sama otsusega kinnitati ka lähteseisukohad ja põhjendati keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmist. hindamist. Käesolev planeering on koostatud üksikelamu ja abihoonete ehitusõiguse määramiseks.

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Maaüksusel kehtib Sulu külas Uue-Järve, Järveoru, Järvemäe, Kasemäe, Kraavi maaüksuste ja lähiala detailplaneering, mis on kehtestatud Kambja Vallavolikogu 31.08.2006 otsusega nr 51.

Taotlus uue detailplaneeringu algatamiseks on esitatud seoses sooviga Pihlaka maaüksusele uue detailplaneeringu koostamise kaudu seadustada kehtiva detailplaneeringu alale ehitatud ehitised ning lubatust suurem hoonestusala, mis ei ole detailplaneeringu kohased.

Planeeringualale juurdepääs kavandatakse avalikult kasutatavalt Sulu teelt (nr 2820133) ning Kiilu maaüksuse kaudu.

Planeeringuala suurus on ca 4,8 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

Andmed planeeritava ala kohta:

- **Pihlaka** (kü tunnus 28201:002:0042)
- Pindala: 4,42 ha
- maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%

- **Kiilu** (kü tunnus 28201:002:0043)
- Pindala: 2073.0 m²
- maakasutuse sihtotstarve – transpordimaa 100%

- **Sulu tee** (kü tunnus 28201:002:0050)
- Pindala: 2,4 ha (planeeringuala ulatuses 1610.53 m²)
- maakasutuse sihtotstarve – transpordimaa 100%

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

- Tartu maakonnaplaneering (kehtestatud riigihaldusministri 27.02.2019.a käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Kambja valla üldplaneering (end Kambja vald) (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
- Sulu külas asuva Uue-Järve, Järveoru, Järvemäe, Kasemäe, Kraavi maatüksuste ning lähiümbruse detailplaneering (kehtestatud Kambja Vallavalitsuse 31.08.2006 korraldusega nr 51, ei kehti Järvesoo tee 3 maatüksusel);

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Tartu Geodeesia OÜ poolt märtsis 2025 a. koostatud Pihlaka katastriüksuse geodeetiline maa-ala plaan koos tehnovõrkudega täpsusega M1:500, töö nr. TG683.

5. Planeerimise lahendus

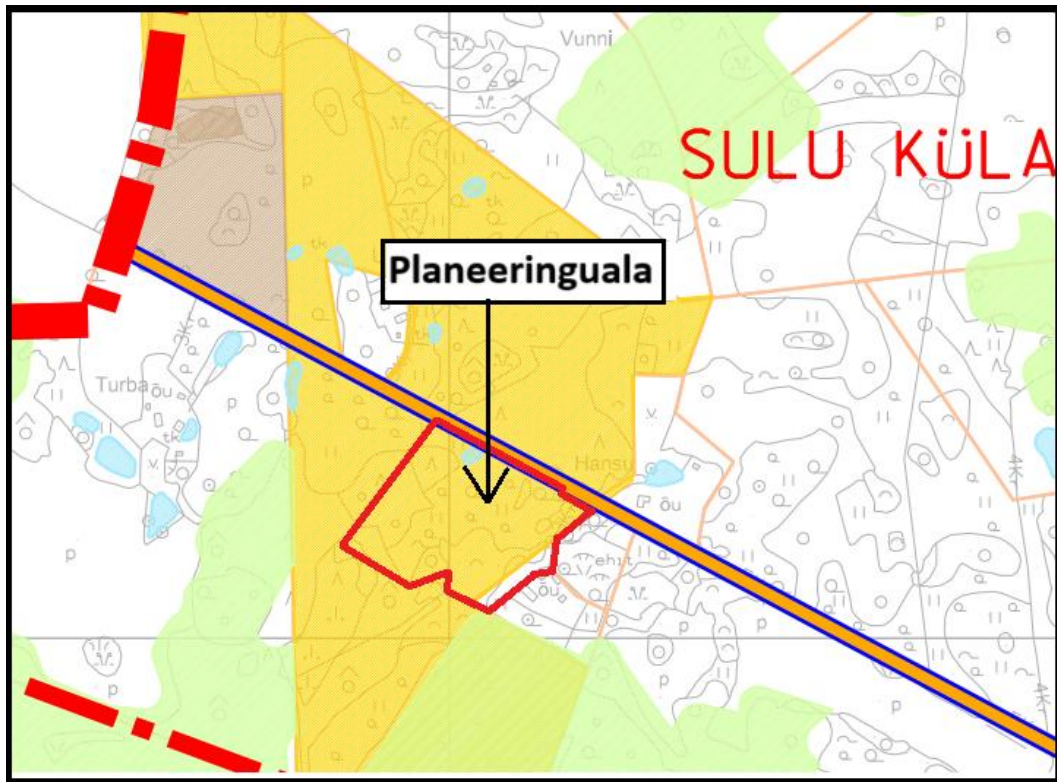
5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja vallas, Sulu külas.

Kehtiva endise Kambja valla üldplaneeringu kohaselt on piirkonna maakasutuse juhtfunktsioonis määratud elamumaa. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

Väljavõte üldplaneeringust

Skeem 1



Väljavõte maa-ameti fotolao lehelt www.maaamet.ee/fotoladu.ee

Foto 1



Planeeringuala on hoonestatud. Maaüksusel paiknevad elamu, abihooned, kuur ning saun.

Planeeringualal on kõrghaljastus, tiigid ning läheduses asuvad elamud. Piirkonnas on valdavalt viilkatusega hooned ning Pihlaka maaüksusel paiknevad hooned sobivad väga hästi loodusliku ning kujundatud maastikuelementidega. Planeeringuala põhjaosas paikneb munitsipaalomandis olev Sulu tee ning lähim bussipeatus „Pangodi“ asub ca 2 km kaugusel planeeringualast.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 3.

5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Pihlaka maaüksus on vahelduva reljeefiga kaldega lõuna suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 112-120.

Planeeringuala piirneb Kambja vallale kuuluva Sulu teega. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud elamu jääb teest ca 120 m kaugusele.

Tehnovõrkudest paiknevad planeeringualal kaev veevarustuseks, kanalisatsiooni kogumiskaev, maakütte kontuuri ala ning elektriliinid.

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti mullastiku kaardile on planeeringualal valdavalt liivased mullad. Lõuna osas on vähesel määral ka madalloomulda, kuid sellele alale ehitustegevust ei kavandata. Detailplaneeringu koostamisel ei ole teada detailplaneeringu realiseerimist takistavaid pinnase omadustest tulenevaid tingimusi.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 2.

5.3 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Käesoleva planeeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete rajamiseks. Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei muudeta kehtivat üldplaneeringut.

Planeeritud ehitusõigus arvestab Sulu külas väljakujunenud hoonestuspõhimõtetega, st lähtutakse lähipiirkonna ehitusmahtudest, arhitektuurist ja looduse säästmise põhimõttest. Lisanduv hoonestus on valitud hajaasustusse sobivalt, kuna elamukrundid on ca 1 ha ja suuremad.

Hoonete vahel on piisavalt ruumi kruntidele viljapuu aedade jms kõrghaljastuse rajamiseks.

Planeeringuala näol on tegemist kvaliteetse elukeskkonnaga nii püsiva elukoha kui suvekodu rajamise korral.

Samuti asub planeeringuala Kambja vallale kuuluva Sulu tee ääres, mis loob hea ühenduse sotsiaalse taristuga.

Kokkuvõtvalt säilitab käesolev planeeringulahendus tasakaalu olemasoleva asustuse, lisanduvate hoonete ning loodusliku keskkonna vahel.

5.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga maa-ala kruntideks ei jaotata ning säilib senine maakasutus.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi pindalad
Planeeringu eelne		
Pihlaka	Maatulundusmaa 100%	4,42 ha
Kiilu	Transpordimaa 100%	2073 m ²
Sulu tee	Transpordimaa 100%	2,4 ha (planeeringuala ulatuses 1610.53 m ²)
Planeeringu järgne		
Pihlaka	Maatulundusmaa 100%	4,42 ha
Kiilu	Transpordimaa 100%	2073 m ²
Sulu tee	Transpordimaa 100%	2,4 ha (planeeringuala ulatuses 1610.53 m ²)

5.5 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- * planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarve;
- * hoonete suurim lubatud arv krundil;
- * hoonete maksimaalne lubatud kõrgus;
- * hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala.

Krundi ehitusõigus ja hoonestusala on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusala on antud suuremana kui ettenähtud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind võimaldamaks hoonete vaba paigutust. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.

Elamukrundidele antakse ehitusõigus:

- ühe üksikelamu (kood 11101);
- kolme abihoone (kood 12744) ehitamiseks.

Lisaks on lubatud püstitada igale elamukrundile 1 kuni 20 m² suurune ja kuni 5m kõrgune hoone.

Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ja puid istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid arvestades kitsendustega.

Hoonete täpne paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

5.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuursed nõuded planeeringuala hoonetele on planeeringuga määratud järgmiselt:

Arhitektuurinõuded hoonetele

Tabel 2

Krundi suurim lubatud ehitiste alune pind	Kuni 500 m ² (abihoone ei tohi olla suurem kui elamu)
Lubatud korruselisus	Elamul kuni 2 korrust (teine korrus katusealune), abihoonetel 1 korrus. lubatud on üks maa-alune korrus.
Katusekalde vahemik	Olemasolevatel hoonetel säilib olemasolev olukord. Lubatud 25 - 45 kraadi (kõrvalmahtudel nt hoone küljes asuval garaažil, varikatustel 0-15 kraadi)
Katuse põhimahu harjajoone suund	säilib olemasolev olukord
Katuse tüüp	säilib olemasolev olukord
Katusekatte materjal	säilib olemasolev olukord. Lubatud katusekivi, valtsplekk;
Katusekatte värvid	säilib olemasolev olukord
Välisviimistluse materjalid	säilib olemasolev olukord. Lubatud puit (sh palk), kivi, krohv, klaas, metall, betoon (soovituslikult kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine;
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata
Piirdeaed	Vastavalt kehtivale Uue-Järve, Järveoru, Järvemäe, Kasemäe,

	Kraavi maaüksuste ning lähiümbruse detailplaneeringule; Piirdeaedade paigaldamine lubatud ainult hoonestusalal.
--	---

Hoonete rajamisel tuleb jälgida, et kavandatavad hooned harmoneeruksid piirkonna ehituslaadiga ning oleksid ehitatud vastavalt heale ehitustavale. Planeeringuala vertikaalplaneeringu olulist muutmist ei kavandata.

5.7 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Pihlaka maaüksusel on detailplaneeringuga määratud hoonestusala, mille piiresse on lubatud hooned ehitada. Hoonestusala suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.8 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Planeeringuala põhjaosas asub avalikult kasutatav Sulu tee (nr 2820133).

Juurdepääs planeeringualale kavandatakse Sulu teelt ning Kiilu maaüksuse kaudu.

Parkimine lahendatakse Pihlaka maaüksuse siseselt. Eraldi parkimiskohti detailplaneeringuga ei määrata.

Sõidusuunad ja juurdepääsud kruntidele on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolevat kõrghaljastust säilitada minimaalselt 50% ulatuses.

Krunte ümbritsev piirdeaia kujundus ja aia tüüp määratakse vastavalt kehtivale Uue-Järve, Järveoru, Järvemäe, Kasemäe, Kraavi maaüksuste ning lähiümbruse detailplaneeringule.

5.10 Ehitistevahelised kujud

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning planeeritud üksikelamute puhul on ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3. Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima selliselt, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“ loetakse

hajaasustusega alaks piirkond, kus hoonete kompleksid paiknevad teineteisest vähemalt 40 m kaugusel ja sellisel juhul ei ole vaja rajada ka tuletõrje veevõtukohta.

5.11 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga uusi tehnovõrke ei rajata. Vee- ja kanalisatsiooni ning elektrivarustus on planeeringualale juba eelnevalt rajatud. Tehnovõrkude täpne paiknemine on näidatud põhijoonisel.

Veevarustus

Piirkonnas puuduvad võimalused ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks. Planeeringualale on eelnevalt rajatud joogivee kaev ning veeühendused elamu ja saunaga.

Tuletõrje veevarustus

Lähim teadaolev tuletõrje veevõtukoht (nr 7804) asub Sulu külas Laane maaüksusel, mis jääb planeeringualast ca 4 km kaugusele.

Tegu on hajaasustusega alaga ning tuletõrje veevarustuseks kasutatakse lähimat teadaolevat veevõtukohta.

Reoveekanaliseerimine

Piirkonnas puuduvad võimalused ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks. Planeeringualale on eelnevalt rajatud reoveemahuti ning reoveekanaliseerimise torustiku ühendus elamuga.

Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhtimine. Drenaaž.

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud juhtida hoonetest eemale ja loomulikult teel immutada või suunata tiiki.

Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Planeeringualal on rajatud maaküte elamule, kuid lisaks on lubatud kasutada elektri, vedel-, tahke-, maa-, õhk- ja kõik alternatiivküttega allikad. Eelistatud on alternatiivküttega allikad- maa- ja õhk soojus, päikesepatareid jms. Keelatud on kasutada õhku saastavaid küteliike nagu raskeõlid ja kivisüsi.

Elektrivõrk

Elektrilevi OÜ ja Pihlaka maaüksuse omaniku vahel on sõlmitud võrguleping nr nr 2277336277/1 - 26.09.2023. Kõik planeeringualal asuvad hooned on varustatud eelnevalt elektriga. Kui perspektiivselt tekib vajadus krundi siseselt elektri liinide või maakaabeelliinide paigaldamiseks, tehakse seda vastavalt elektrivõrgu valdaja eeskirjadele.

Telekommunikatsioonivõrk

Telekommunikatsioonivõrguga liitumise võimalus puudub. Antud alal on võimalik kasutada mobiilseid telekommunikatsioonilahendusi.

Liitumisvõimaluste tekkimisel rajatakse sideühendus vastavate projektide alusel.

Välisvalgustus

Planeering ei näe ette tänavavalgustuskaablite ja tänavavalgustusmastide paigaldamist.

Krundi valgustus lahendatakse hoonete hoonete- ja aia valgustitega.

Tehnovõrkude koondtabel

Tabel 3

Tehnovõrk	Pikkus
Elektrivarustus liitumiskilbist elamuni	Ca 60 jm (olemaolev)
Veevarustus kaevust elamuni	Ca 20 jm (olemasolev)

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

5.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Pihlaka maaüksusele ei ole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele

firmadele. Jäätmete kogumise lahendus määratakse ehitusprojektidega ning konteinerite asukoht peab olema näidatud ehitusprojektide.

Ehitustegevus tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Kambja Vallavalitsus ei võta vastutust ega kohustusi seoses müra ja teelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks ette nähtud meetmete rakendamiseks planeeringualal. Vastav vastutus on planeeringust huvitatud isiku kohustus, kes peab tagama, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtasest.

Õhusaaste ei ole perspektiivset liikluskoormust ning vahekaugust maanteest arvestades probleemiks.

5.13 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

Planeeritaval maa-alal puuduvad kaitsealused üksikobjektid ja maa-alal ei ole kaitsereežiimi.

5.14 Servituutide vajaduse määramine

Planeeritaval maa-alal säilivad olemasolevad kitsendused. Detailplaneeringuga määratakse servituut Metsääre maaüksuse kasuks. Servituudiala laius on detailplaneeringus näidatud 3m laiusena, kuid laiust ja asukohta on kinnistu omanike vahel lubatud servituudi seadmisel üle täpsustada.

Tehnovõrkude 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.

5.15 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 valgustus);
- krundile sissepääsude piiramine;
- territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaedadega).

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).

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

Vastavalt Maa-ja Ruumiameti kitsenduste kaardi infole (www.kitsendused.kataster.ee) asuvad Pihlaka maaüksusel seadusjärgsed kitsendused, mis on kajastatud tabelis 4 .

Katastriüksuse kitsendused

Tabel 4

Piiranguvöönd	Kitsendus	Nimetus
elektripaigalise kaitsevöönd	Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	-
elektripaigalise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	-
elektripaigalise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	-
maaparandushoiuala	maaparandussüsteem	Söödi

Kitsendust põhjustava objekti likvideerimisel kitsendused kustutatakse, seni kitsendused säilivad.

5.17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski

kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

5.18 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on minimaalsed, kuna planeeritud tegevused on kooskõlas valla üldplaneeringuga ning maa-ala kasutusele võtt elamute rajamise eesmärgil on läbi kaalutletud. Majanduslikud mõjud on positiivsed. Planeeringu realiseerumisel kujuneb planeeringu alast loomulik jätk piirkonna üldisele tasakaalustatult arenevale hajaasustusele.

Planeeringuga ette nähtud tingimused on kavandatud looduskeskkonnale avalduvate mõjude tasakaalustamiseks ning on piirkonna miljöösse sobivad.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks olemasolevate ehitiste seadustamisele, detailplaneeringus lubatud uute ehitiste püstitamisele ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Planeeringuga ette nähtud tehnovõrkude ja juurdepääsutee välja ehitamine toimub planeeringuala kruntide omanike kulul.

Arvestades asjaolu, et Pihlaka maaüksusele uue detailplaneeringu koostamise kaudu seadustatakse kehtiva detailplaneeringu alal juba ehitatud ehitised, lubatust suurem hoonestusala ning ei planeerita ega rajata avalikult kasutatavat taristut, ei sõlmitud vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel PlanS § 131 lõikes 2 nimetatud halduslepingut, vaid PlanS § 130 lõikes 1 nimetatud haldusleping.

Kambja Vallavalitsus ei väljastata enne ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsused, tehnovõrgud ja –rajatised.

Servituutide planeerimise korral vajalik enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus.

ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA:

- 1) Seadustatakse olemasolevad ehitised.

2) Seatakse vajalikud servituudid ja vajadusel isiklikud kasutusõigused tehnovõrgu valdajate kasuks.

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

6 . Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse asukoht	
Päästeamet		Lisade kaustas	
Maa-ja Ruumiamet		Lisade kaustas	