



## **TERAV KERA OÜ**

Sarapuu 2, Tartu 50705  
tel. 555 481 55  
reg. nr. 11319822  
e-post: teravkera@gmail.com  
a/a: EE702200221034629731

---

Töö nr: DP-03-24

TARTU MAAKOND, KAMBJA VALD

# **VISNAPUU KÜLAS ASUVA LINNUSILMA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING**

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Kambja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Teet Lill

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt

Merit Naruskberg

Tartu 2025

---

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja .....	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta .....	3
4. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.....	4
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	5
5.2 Juurdepääsud ja teed .....	5
5.3 Haljastus ja maastik.....	5
5.4 Tehnovõrgud.....	5
5.5 Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	6
8. Planeeringu lahendus.....	7
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	7
8.2. Kruntide ehitusõigus.....	7
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	7
8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine .....	8
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	9
8.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted.....	9
8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	10
8.8. Ehitistevahelised kujad.....	10
8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	10
8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi .....	10
8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	11
8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	13
8.9.4. Soojavarustus.....	13
8.9.5. Sidevarustus.....	14
8.10. Keskkonnatingimuste seadmine.....	14
8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud .....	15
8.12. Servituutide vajaduse määramine .....	16
8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	16
8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	16
8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks .....	16
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte .....	18
 JOONISED	
1. Situatsiooniskeem .....	19
2. Olemasolev olukord.....	20
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	21
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega .....	22
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused .....	23
6. Illustratiivsed vaated.....	24

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja Vallavolikogu Kambja Vallavolikogu 19.03.2025 otsus nr 13 Visnapuu külas asuva Linnusilma (kü tunnus 28301:001:0110) maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Kambja Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Teet Lill.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Algamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 223619) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Linnusilma krundile ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramiseks üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringuala suurus on ca 1,4 ha.

Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt endise Kambja valla maa-ala osas asub planeeringuala üldplaneeringu põhikaardil valgel maa-alal, millel säilib olemasolev kasutusotstarve ja millele üldplaneeringuga uut võimalikku kasutusotstarvet ei kavandata. Planeeringuala jääb rohelise võrgustiku koridori K213 (Marusoo ala) maa-alaga. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Linnusilma**;
- katastriüksuse tunnus- 28301:001:0110;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 14157 m<sup>2</sup>

Lisaks on planeeringualasse kaasatud osaliselt järgnevad maaüksused juurdepääsutee lahendamiseks.

- nimi- **Kotka**;
- katastriüksuse tunnus- 28203:004:0123;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala planeeringualaga piirnevas osas 815 m<sup>2</sup>;
- nimi- **Kiisa-Tootsi tee T2**;
- katastriüksuse tunnus- 28301:001:0003;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala planeeringualaga piirnevas osas 120 m<sup>2</sup>.

#### 4. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1.-4/29 kehtestatud Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused";
- Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40 kehtestatud Kambja valla üldplaneering;
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Kambja Vallavolikogu 16.11.2022 määrus nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise 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“;
- Kambja valla energia- ja kliimakava;
- Kambja valla jäätmehoolduseeskiri;
- KG-Büroo OÜ poolt 17.03.2025.a koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 1335-25GEO.

#### 5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Kambja vallas Visnapuu külas ja hõlmab Linnusilma maaüksust ning Kotka maaüksuse ja Kiisa-Tootsi tee T2 maaüksuse lääneosa. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

### 5.1. Planeeringuala maakasutus

Linnusilma maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Linnusilma maaüksus on hoonestamata aktiivsest kasutusest välja jäänud haritav maa, millele on kasvanud noorendik.

Kotka maaüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100% ning Kiisa-Tootsi tee T2 maaüksuse sihtotstarve on transpordimaa 100%.

### 5.2 Juurdepääsud ja teed

Linnusilma maaüksusele on olemasolev juurdepääs läbi Kotka maaüksuse kulgeva kruusakattega juurdepääsuteega (seatud olemasolev juurdepääsu servituut), mis viib Kiisa-Tootsi teele ja sealt edasi 46 Tatra-Otepää-Sangaste teele.

Kiisa-Tootsi tee on kaheasuunalise liiklusega kruusakattega munitsipaalomandis olev tee, mis on planeeringualaga piirnevas osas 3,5 kuni 4,5 meetri laiune. Tegemist on ühiskasutusega tänavaruumiga, kus mõlemal pool sõiduteed on haljasribad ja kõnniteed puuduvad. Teekoridori laius on planeeringualaga piirnevas osas 8,3 kuni 8,9 meetrit.

### 5.3 Haljastus ja maastik

Linnusilma maaüksuse lõunapoolne osa on kaetud valdavalt harvikuga ning põhjapoolne osa on heinamaa. Põhjapoolses keskosas ja loodeosas kasvavad gruppidega leht- ja okaspuud. Maaüksuse lääneosas asub tiik ning põhjapiiri kõrval kulgeb Tatra jõgi (üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogu), mis on ka Kiisa II maaparandussüsteemi eesvooluks (kuni 10 km<sup>2</sup>).

Planeeringuala reljeef langeb lõunast põhja suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 91.19 (lõunaservas) kuni 77.30 (põhjaservas) meetrit.

Planeeringuala jääb Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi (1:400 000 geoloogiline kaart) alusel suhteliselt kaitstud põhjaveega alale. Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb planeeringuala keskmise või madala radooniriskiga alal.

### 5.4 Tehnovõrgud

Linnusilma maaüksusel puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

Planeeringuala lõunaosas, Kiisa-Tootsi tee ääres, kulgeb keskpinge elektriõhuliin.

### 5.5 Kitsendused

Planeeringualale lõunaosale ulatub elektri õhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 10 meetri laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Linnusilma maaüksuse põhjapiiril kulgeb Tatra jõgi, mille 10 meetri laiune veekaitsevöönd, 50 meetri laiune ehituskeeluvöönd, 100 meetri laiune piiranguvöönd ning 12 meetri laiune eesvoolu kaitsevöönd ulatuvad planeeringualale.

Planeeringuala jääb Kiisa II maaparandussüsteemi ja maaparandushoiu-alale (Kiisa II) maa-alale.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

## 6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Kambja vald on Tartumaa lõunaosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Kambja alevik, Külitse alevik, Räni alevik, Tõrvandi alevik ja Ülenurme alevik. Planeeringuala paikneb Kambja valla lääneservas, Visnapuu külas.

Lähim bussipeatus (Kiisa) asub planeeringualast idasuunas ca 1,8 kilomeetri kaugusel. Lähim kauplus asub Kambja alevikus, planeeringualast ca 5,7 kilomeetri kaugusel. Lähim lasteaed on Kambja lasteaed Mesimumm, mis asub planeeringualast ca 6,0 kilomeetri kaugusel ning lähim kool on Unipiha Algkool, mis asub planeeringualast ca 4,5 kilomeetri kaugusel.

Planeeringuala piirneb põhjast ja läänest Mäekantsi maaüksusega, idast Kodimäe maaüksusega ning lõunast Kotka ja edelast Kodimäe maaüksustega.

Planeeringuala ümbritsevad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Planeeringualast lõuna- ja läänesuunas asuvad maaüksused on valdavalt hoonestatud üksikelamute ja abihoonetega. Põhjasuunas asuvad valdavalt metsamaad.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad, jäädes vahemikku 1,2 kuni 374,3 ha.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad üksikelamud on valdavalt 1+katusekorrusega viil- või kelpkatusega elamud. Abihooned piirkonnas on ühe- või 1+katusekorrusega ning kald- või viilkatusega.

Hoonete välisviimistluses on kasutatud enamasti puitlaudist. Olemasolevate elamute katusematerjaliks on valdavalt eterniit, esineb ka plekki ja katusekivi.

## 7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeritud tegevus sobitub põhimõtteliselt kavandatavasse asupaika, tuginedes ümbritsevale maakasutuslikule situatsioonile ning strateegilistele planeerimisdokumentidele. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Kambja valla üldplaneeringuga. Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt endise Kambja valla maa-ala osas asub planeeringuala üldplaneeringu põhikaardil valgel maa-alal, millel säilib olemasolev kasutusotstarve ja millele üldplaneeringuga uut võimalikku kasutusotstarvet ei kavandata. Planeeringu koostamisel on arvestatud planeeritava ala kattumist roheline võrgustiku koridoriga K213 (Marusoo ala) ning üldplaneeringu seatud rohevõrgustiku toimimise põhimõtetega.

Planeeringuala on sobiv elamu rajamiseks, kuna asub privaatses ja looduskaunis kohas, kuhu elamu rajamine on atraktiivne. Lisaks on hea juurdepääs Kambja alevikule, kus kõik vajalikud teenused on kättesaadavad. Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva küla kompaktsust ja tihedust, säilitades samas maapiikonnale omased privaatsuse ootused. Elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust ja tõstab piirkonna turvalisust (nn naabrivalve tugevneb).

Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga (sh naaberkiinnistute hoonetevaheliste kaugustega). Kavandatud hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Planeeringulahendus säilitab piirkonnale omase ruumikvaliteedi. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestuslaadi, arvestatud on olemasoleva ja planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

## 8. Planeeringu lahendus

### 8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

### 8.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

**Linnusilma maaüksusele on lubatud ehitada 3 hoonet- 1 üksikelamu ja 2 abihoonet. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud krundile ehitada 1 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgune abihoone (kasvuhoone, grillmaja vms). Kuni 20 m<sup>2</sup> suurune hoone arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse.**

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Linnusilma krundi ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

### 8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Üksikelamu lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- **Projekteerimisel tuleb tagada naaberkiinnistul paikneva ja kavandatava elamu (sh terrasside) vaheline minimaalne vahekaugus 100 m.**

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab arvestama ümbruskonna ehituslaadiga ning sobima ümbritsevasse keskkonda.
- Krundile ehitatavad hooned ja rajatised peavad moodustama stiililiselt ühtse ja tervikliku kompleksi. Krundile projekteeritavate erinevate hoonete juures tuleb kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga. Värvilahenduses arvestada väljakujunenud miljöoga ja eelistada traditsioonilisi värvilahendusi.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.
- Kõrvalmahu (nt garaaži, varjualuse) osakaal võib olla maksimaalselt 20% hoone ehitisalusest pinnast.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Hoonete projekteerimisel Linnusilma krundile arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

**Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b><i>Hoone lubatud korruselisus</i></b>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
<b><i>Lubatud katusekalde vahemik</i></b>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
<b><i>Katuseharja kulgemise suund</i></b>	Paralleelselt või risti krundi piiriga.
<b><i>Katuse tüüp</i></b>	Viil-, kelp- ja kaldkatvus, kõrvalmahtudel (nt garaažil, varikatusel) ka lamekatvus.
<b><i>Katusekatte lubatud materjalid</i></b>	katuseplekk, katusekivi, kõrvalmahtudel 0-10 kraadi lubatud ka rullmaterjal.
<b><i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i></b>	puut, kivi, krohv, klaas, (soovituslikult kombineeritult), bituumen (vaid abihoonel). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.

#### **8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Detailplaneeringuga on määratud krundile hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud.** Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate, tehnovõrkude ja haljasalade kavandamine.



Planeeringuala jääb üldplaneeringus seatud rohevõrgustiku koridori äärealale. Detailplaneeringuga rohevõrgustiku piire ei täpsustata, sest planeeringualal on arvestatud üldplaneeringus seatud rohevõrgustiku tingimustega. Planeeritud hoonestusala suuruse, elamu asukoha nõudega (min 100 m lähimast elamust) ja vaid õueala piiramine piirdeaiaga tagab rohevõrgustiku toimimise.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoonete kuju ja konfiguratsiooni, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 8.8. Planeeringu joonisel 3 on toodud planeeritava elamu võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalas. Hoonete paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada tuleohutuskujade, normikohase parkimislahenduse ja (kõrg)haljastuse tagamisega.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonele on lubatud kruntidele ehitada üks kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 kõrgune hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala. Nimetatud hoone püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid ja olema ehitatud hoonestusalasse. Kuni 20 m<sup>2</sup> hoone **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega.**

### 8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Linnusilma maaüksusele säilib olemasolev juurdepääs läbi Kotka maaüksuse kulgeva kruusakattega juurdepääsuteelt, mis viib Kiisa-Tootsi tee ja sealt edasi 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee. Kotka kinnistule on Linnusilma maaüksusele juurdepääsu tagamiseks seatud servituut. Planeeringuga avalikke teid ei kavandata.

Liikluskorralduse on graafiliselt nähtav joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt. Planeeringuala kruntide minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimisnormidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta.

### 8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Linnusilma maaüksusele krundi piiride äärde on planeeritud kõrghaljastusega ala privaatsuse tagamiseks, kuhu detailplaneeringu koostamise ajaks on omanik ka puud juba istutanud.

Lisaks tuleb Linnusilma maaüksusel olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.

- Haljastus (sh kõrg- ja madalhaljastus) ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristu kavandamisega.
- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus, **olemasolevat kõrghaljastust säilitada maaüksusel minimaalselt 50% ulatuses**. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoone ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud ja võsa.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Piirete rajamisel Linnusilma maaüksusele tuleb arvestada järgnevaga:

- **Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks on lubatud piirdeaia rajamine ainult ümber õuema;**
- Lubatud on kuni 1,5 m kõrgused piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev). Keelatud on läbipaistmatud piirded.

### 8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Planeeritud maaüksuse vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus (vt ka seletuskiri pkt 8.9.2). Vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda.

### 8.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### 8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

### 8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Linnusilma maaüksuse veevarustus on lahendatud maaüksusele planeeritud puurkaevu baasil. Vastavalt Veeseaduse § 154 lg 3 on puurkaevu hooldusala 10 m kui vett võetakse alla kümme kuupmeetri ööpäevas. Veeseaduse § 127 lg 1 alusel heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit hooldusala välispiirist.

Planeeringu koostamisel on joonistel antud Kotka maaüksusel paikneva puurkaevu sanitaarkaitseala vastavalt puurkaevu tegelikule geolusel mõõdetud asukohale. Kotka maaüksuse puurkaevu andmed (koorinaadid ja tarbimine) vajavad VEKAs täpsustamist.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on 0,5 m<sup>3</sup>/d ööpäevas.

Vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lg p 2 alusel ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>. Lähim olemasolev veevõtukoht (VVK nr 7804) asub planeeringualast 5,7 km kaugusel Sulu külas Laane (kü tunnus 28201:001:0056) maaüksusel.

### 8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Linnusilma maaüksuse reovesi on ette nähtud juhtida leevendusmeetmena krundile planeeritud omapuhastisse koos imbsüsteemiga, mis on septikust keskkonnaohutum ja tagab efektiivsema heitvee puhastuse. Lubatud on krundi reovesi juhtida ka kogumismahutisse. Reoveekanaliseerimisüsteemi sh omapuhasti täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Reovee puhastamine toimub vastavalt seadusandlusele ja projekteile. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 31 „Kanaliseerimise ehitamise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 5 on omapuhasti kuja vähemalt 10 meetrit, v.a. maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 meetrit. Veeseaduse § 134 lg 1 alusel on kanalisatsiooniehitise kuja kanalisatsiooniehitise, välja arvatud torustik, kõige väiksem lubatud kaugus elamust.

Vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lg 1 punkt 2 võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada kuni 5 m<sup>3</sup> suhteliselt kaitstud põhjaveega aladel.

Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* on esitatud omapuhasti ja imbsüsteemi orienteeruvad asukohad (täpsustatakse projektiga) ja kujad ning imbsüsteemist tulenev joogiveekaevu rajamise keeluala 10+50 m. Omapuhasti ja imbsüsteemi projekteerimisel tuleb tagada Veeseaduse § 127 lg 1-s nõutud puurkaevu ja imbsüsteemi omavaheline minimaalne vahekaugus 60 m.

Heitvesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 127 ja Keskkonnaministri 08.11.2019 a määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 nõuetele. Vastavalt määruse 61 § 8 lg 3 peab olema heitvee immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on 0,5 m³/d ööpäevas.

#### **Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.**

Sademevee lahenduse planeerimisel on tehtud koostööd Maa- ja Ruumiameti Kagu büroo maaparanduse osakonna maaparanduse ja riigimaade teenistuse juhataja Meelis Rauertiga. Planeeringuala jääb Kiisa II maaparandussüsteemi maa-alale ja Linnusilma maaüksuse põhjapiirile ulatub eesvoolu kaitsevöönd. Kuna alale jäävad drenaažitorud kuivendavad vaid Linnusilma kinnistut ja naaberkinnistule ulatuvad otsad vaid marginaalses ulatuses, siis võib olemasolevad drenaažitorud planeeringualal likvideerida. Samas kuna planeeringualal on tegemist siiski endise looduslikult liigniiske alaga, mille praegune seisund on saavutatud tänu maaparandusrajatistele (dreenid), siis on soovitatav olemasolevad dreeneid säilitada (ehituse käigus kahjustada saanud drenaaži osad asendada samaväärsetega) või asendada ehitusdrenaažiga. Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* on esitatud põhimõtteline drenaaži säilimise lahendus, mida täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Ehitusloa või muu loa andja kooskõlastab Maa- ja Ruumiamet ehitusprojekti või taotluse, mille kohaselt soovitakse juhtida väljaspool maaparandussüsteemi koondatud vesi (edaspidi lisavesi) eesvoolu. Väljaspool ehitusloa või muu loa menetlust võib lisavett eesvoolu juhtida üksnes Maa- ja Ruumiameti loal (MaaParS §53 lg 1).

Vastavalt Maaparandusseaduse § 48 lg 3 eesvoolu kaitsevööndis tohib ehitada muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, üksnes juhul, kui selle ehitamine on ehitusloa menetluse või ehitusteatise esitamise käigus Maa- ja Ruumiametiga kooskõlastatud. Eesvoolu kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele (alus: MaaParS § 48).

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud immutada krundisiseselt ja/või juhtida olemasolevasse tiiki. Sademevee immutamiseks kasutada looduslähedasi immutusviise. Katuse sademevesi on soovitatav koguda kastmiseks maa-alusesse mahutisse. Krundil kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid (nt kruusakate), kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, puhverriba vm lahendusi.

Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevallgumine naabermaaüksustele. Vt ka seletuskiri pkt 8.7.

### **8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus**

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 10.03.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 491382.

Linnusilma maaüksuse toide näha ette olemasoleva Lina: (Elva) alajaama fiidri F2 baasil, mille õhuliinilt on ette nähtud uuele objektile 0,4 kV maakaabelliin läbi Mäekantsi maaüksuse. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Krundisise välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

### **8.9.4. Soojavarustus**

Linnusilma krundile on määratud lokaalne soojavarustus.

Küttelahenduse valikul on soovituslik kasutada võimalikult energiatõhusaid ja keskkonnasäästlikke lahendusi. Võimalikud lisakütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump) või tahkeküte ja päikesepaneelid (hoone seina ja katuse tasapinnal). Keelatud on eraldiseisvate maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine. Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel on soovituslik arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019), järgida Veeseaduse ja selle alamaid õigusakte, kus on reguleeritud soojuspuuraukude rajamine. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks kütteõlid, põlevkivi ja kivisüsi.

Tatra jõe ehituskeeluvööndisse on planeeritud maakütte paigaldussala. Looduskaitseaduse järgi § 38 lg 5 pkt 8 ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

Linnusilma hoonete täpne soojavarustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

### 8.9.5. Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

### 8.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal kinniste kogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Orgaanilised jäätmed komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitatav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasest. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Hoone projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Planeeringualale ulatava Tatra jõe ehituskeelu- ja piiranguvööndi mõisted ning piirangud on toodud Looduskaitse seaduse §-s 37 ja §-s 38 (RT I 2004, 38, 258).

Eesvoolu kalda (21045500101200021M) veekaitsevööndi mõiste ning piirangud on toodud Veeseaduses §-s 118 ja §-s 119 (RT I, 22.02.2019, 1). Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi mõiste ning kitsendused on toodud maaeluministri 10.12.2018 määruses nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ §-s 2, §-s 3, ja §-s 4.

Sademevesi juhtida pinnasesse ja veekogusse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

### **8.11. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud**

#### **Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva küla kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust. Püsiva elanikkonna tekkimisel väheneb oht kuritegevusele. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

#### **Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva küla kompaktsust ja tihedust, säilitades samas maapiikonnale omased privaatsuse ootused. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

#### **Sotsiaalsed mõjud**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

#### **Looduskeskkonnale avalduvad mõjud**

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liiklusköormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

### 8.12. Servituutide vajaduse määramine

Kotka kinnistule on Linnusilma maaüksusele juurdepääsu tagamiseks seatud 5,0 m laiune juurdepääsu servituut.

Detailplaneeringuga määratakse vajadus IKÕ seadmiseks võrguettevõtjate kasuks Mäekantsi maaüksusele. Isiklik kasutusõigus seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut läbi Mäekantsi kinnistu planeeritud madalpinge elektrikaablile. Servituudi seadmise vajadusega ala on näidatud planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

### 8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

### 8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud krundi igakordsete omanike poolt.

### 8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeering viiakse ellu järgmises järjestuses:

- Mäekantsi kinnistule IKÕ seadmine kinnistusraamatusse;
- hoonete ja rajatiste projekteerimine ning vastavate ehituslubade- ja –teatiste väljastamine rajatistele;
- hoonete ja rajatiste väljaehitamine ja vastavate kasutuslubade ja –teatiste väljastamine.



- Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Kambja Vallavalitsusele kohustust tehnovõrkude väljaehitamiseks.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja -rajatised.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.
- Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on Kambja Vallavalitsusel õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

## **9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte**

Planeeringu on kooskõlastanud: