



Ruumi Grupp OÜ  
Mäe 24, 51008 Tartu  
Reg. nr 12042771

Töö nr: DP- 22/11-2024

## **Kambja alevikus asuva Kesk tn 1 krundi ja lähiala detailplaneering**

**Asukoht:**

Tartu maakond, Kambja vald, Kambja alevik, Kesk tn 1

**Huvitatud isik:**

Kreston Ehitus OÜ

**Planeeringu koostamise korraldaja:**

Kambja Vallavalitsus

**Planeerija:**

Triin Kask,  
EMÜ maastikuarhitektuuri magister, (MD 003184)  
triin.kask@ruumi.ee  
+372 55968821

Pärnu 2025

## SISUKORD

<b>A SELETUSKIRI.....</b>	<b>3</b>
1. Planeeringu koostamise alused.....	3
2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta.....	3
3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	3
4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs.....	4
4.1 Vastavus üldplaneeringule.....	4
4.2 Kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed.....	5
4.3 Planeeringu kaalutlused ja põhjendused.....	8
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	9
6. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi.....	10
7. Krundi ehitusõigus.....	10
8. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele.....	11
9. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
9.1 Liiklusest tulenevate häiringute leevendamine.....	12
10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	13
11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	14
11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	14
11.2 Sademevesi.....	16
11.3 Tuletõrje veevarustus.....	16
11.4 Välisvalgustus ja elektrivarustus.....	17
11.5 Soojavarustus.....	18
11.6 Sidevarustus.....	18
12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	20
13. Servituutide vajaduse määramine.....	21
14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	21
15. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	21
16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	23
17. Planeeringu elluviimine.....	24
<b>B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....</b>	<b>26</b>
<b>C DETAILPLANEERINGU JOONISED.....</b>	<b>27</b>

## A SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja Vallavolikogu 19.03.2025 otsus nr 9 „Kambja alevikus asuva Kesk tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on OÜ GPK Partnerid (Litsents nr 605 MA-k v.a. 13.09.2017; MTR reg. nr. EEG000030) poolt 24.09.2024 koostatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr G-224-24). Koordinaadid L-EST97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

### 2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% elamumaa krundil olemasolevate hoonete lammutamist ning ehitusõiguse määramist korterelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Andmed planeeritava ala kohta:

- **Kesk tn 1** (kü tunnus 28203:005:0226)
- Pindala: 2241 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%
- üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtfunktsioon - elamumaa
- **Pääsukese tänav** (kü tunnus 28203:005:0228)
- Pindala: 256 m<sup>2</sup> (planeeringualas 256 m<sup>2</sup>)
- **22136 Kambja-Rebase tee** (kü tunnus 28203:005:0041)
- Pindala: 54031,0 m<sup>2</sup> (planeeringualas u 680 m<sup>2</sup>)

Planeeringuala suurus on u 3200 m<sup>2</sup>. Detailplaneeritava ala asukoht on esitatud situatsiooniskeemil (joonis 1).

### 3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.02.2019 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”;
- Kambja Vallavolikogu 16.11.2022.a määrus nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord”.
- Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid”;
- Muud standardid, määrused ja seadused;
- Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on arvestatud Rahandusministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“, Riigihalduse ministri 17.10.2019 vastu võetud määrusega nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning juhendmaterjalidega, mis on kättesaadavad veebilehtedel: <http://planeerimine.ee/>.

## **4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs**

### **4.1 Vastavus üldplaneeringule**

Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala elamumaa kasutusotstarbega alal. Elamumaa kasutusotstarbele võib määrata väikeelamumaa maakasutusotstarvet ning Kambja aleviku piires ka korruselamumaa kasutusotstarvet. Seega on käesolevaga planeeritud tegevus üldplaneeringuga kooskõlas.

Üldplaneeringuga määratud ehitamise põhimõtted, mida käesolevas detailplaneeringus arvestatakse:

- kõigile maa-aladele ehitamisel tuleb ehitada avaliku tee ja/või veekogu poole hoone esinduslik külg;
- hoonestusala määramisel kompaktselt hoonestatud või hoonestatavatel aladel tuleb arvestada reaalsete hoone suuruste ja kõrgustega, et tänavatel tekiks ühtlane rütm, vajadusel tuleb kasutada kohustusliku ehitusjoone nõuet;
- vähemalt 10% planeeritud elamumaa kruntide pindalast tuleb täis istutada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse protsent näitab täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaalu krundi kogu pindalast. Kõrghaljastuse nõue on vajalik inimväärsema elukeskkonna tekitamiseks, millest peavad osa võtma kõik piirkonna elanikud. Tuleb vältida olukorda, kus mõned inimesed elavad vaid naabrite välisruumi arvel;
- detailplaneeringut koostades tuleb järgida kohaliku maastiku looklevat mustrit, tuleb arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale;
- detailplaneeringus elamumaale tänavavõrgustikku planeerides tuleb tagada kergliiklusteede ühendused olemasolevate kergliiklusteedega;



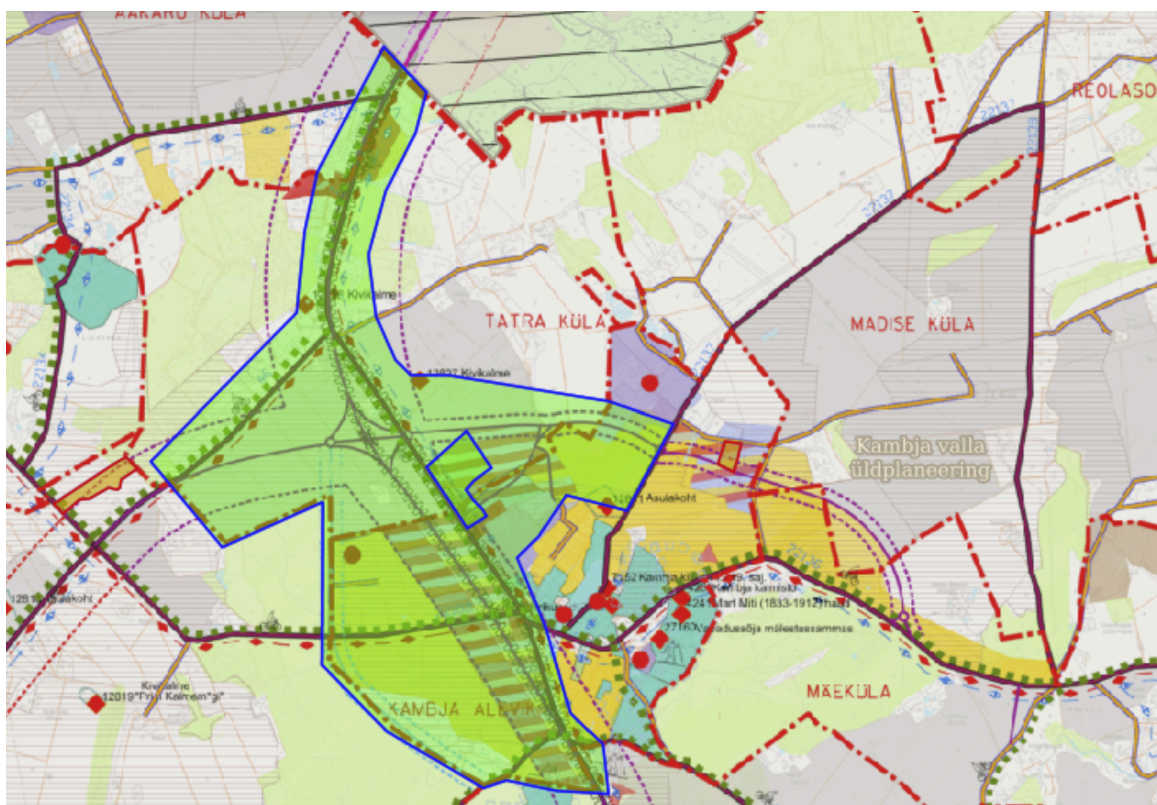


Planeeritav maa-ala jääb looduskaunisse piirkonda Kambja paisjärve äärde. Lähiumbruses on olemas kõik esmavajalikud sotsiaalobjektid: toidupood 100 m loodesuunas, lasteaed 120m põhja suunas, apteek 140m kagu suunas, noortekeskus 230 m kirdesuunas, kultuurikeskus ja kool 500m kirdesuunas. Lähimad bussipeatused on: “Kambja park” peatus ca 150 m kaugusel COOP toidupoe taga loode suunas ja “Kambja apteek” peatus ca 200 m kaugusel ida suunas 22136 Kambja-Rebase tee ääres. Piirkonda teenindavad nii riiklikud kui vallasisesed bussiliinid. 22136 Kambja-Rebase tee põhjapoolsel küljel on kvaliteetne 3 m

laiune kõvakattega kergliiklustee, mis loob ühenduse praktiliselt kõikide aleviku sotsiaalojektidega.

Lähimad menetluses olevad detailplaneeringud on:

- “Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ning Kambja aleviku ümbersõitude ja ühendustänavate asukohta täpsustav DP” tegeleb Kambja aleviku ümbruse teede asukohtade täpsustamisega, et viia sisse vastavad muudatused Kambja valla ÜP-sse (vt skeem 2). Eelnimetatud detailplaneering eeldatavasti käesoleva detailplaneeringu eesmärke ei mõjuta, seega käesolevas detailplaneeringus selle lahendusi täpsemalt ei käsitleta.

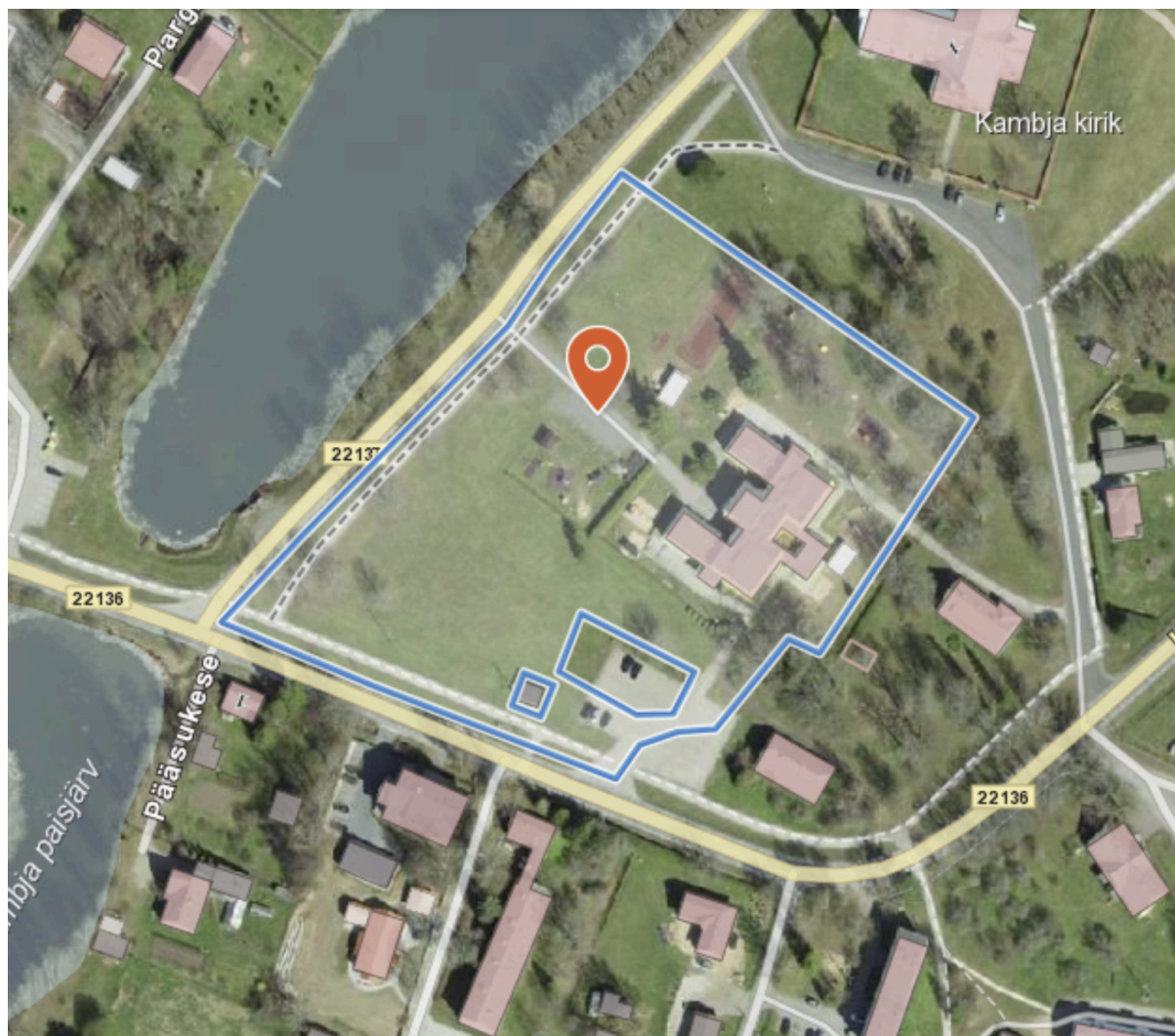


**Skeem 2.** Väljavõtte Maa- ja Ruumiameti planeeringute kaardist. Rohelisega näidatud "Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ning Kambja aleviku ümbersõitude ja ühendustänavate asukohta täpsustav DP"

- 22. november 2023 nr korraldusega 143 algatatud "Kambja alevikus asuvate Kesk tn 4 ja Kesk tn 4a maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu" (vt skeem 3) eesmärgiks on läbi viia ümberkruntimine ning moodustatavale sotsiaalmaa krundile ehitusõiguse määramine ühiskondlike hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Üldplaneeringu kohaselt, mis kehtib endise Kambja valla territooriumi osas, on planeeringualale määratud sotsiaalmaa maakasutuse juhtfunktsioon. Lähtuvalt eeltoodust on koostatava detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas kehtiva valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringuga antakse lahendus ka planeeringuala tehnovõrkudega



varustamiseks, juurdepääsude rajamiseks, parkimiskorralduse, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks. Käesolevas planeeringus arvestatakse kergliiklusteede ja lähima planeeritava (korrastatava) tuletõrje veevõtukohta asukohaga.



**Skeem 3.** Väljavõte Kambja valla kodulehelt algatatud detailplaneeringute rubriigist. Märkitud ala tähistab "Kambja alevikus asuvate Kesk tn 4 ja Kesk tn 4a maaüksuste ning lähiala detailplaneeringut"

Hoonestuse mahtude ja arhitektuuri väljatöötamisel on arvesse võetud Kambja aleviku Kesk tänava (ametlik nimi 22136 Kambja-Rebase tee) lõunapoolsesse külge jääv elumute piirkond (eelkõige korterelamute lahendus). Planeeringuala lähedal on korterelamud 2-3 korruselised, katusetüübiks on laugem viilkatus (umbes 25-35 kraadi). Planeeringuga ida suunast külgneval maaüksusel on korterelamu hiljuti uuendatud, välisviimistluses on modernses stiilis puitlaudis, aktsendiks tumedate liistudega pakettaknad, katusekatteks tume valtsplekk. Veidi eemal on korterelamud krohvviimistlusega nn paneelalamud. Enamik piirkonna

üksikelanutest on 1-2 korruselised viilkatusega hooned, viimistletud puitlaudisega ja katusekatteks on eterniit või plekk. Piirkonnas on suhteliselt palju kõrghaljastust, mis vähendab hoonete vaadeldavust tänavatelt ning suurendab privaatsust hoovialadel. Piiretena kasutatakse võrkaedu või puitaedu, suurematel paneelelamutel piirded valdavalt puuduvad.

Planeeritavate maaüksuste piires ega lähialal ei paikne ühtegi kinnismälestist ega muinsuskaitselist objekti, samuti puuduvad looduskaitse objektid, poollooduslikud kooslused ja liikumispiirangutega alad. Lähim kaitseala Suure-Kambja mõisa park (KLO1200301) jääb planeeritud tegevusest linnulennult ca 1,3 km kaugusele kagu suunda. Lähimad Natura 2000 alad on Tatra loodusala (RAH0000657) ca 2 km kaugusel loode suunas ja Pedja jõe loodusala (RAH0000012) ca 1,5 km kaugusel kagu suunas.

Planeeritava ala ümbruses on olemas ühiskommunikatsioonidega (veevärk, kanalisatsioon, side, elekter, kaugküte) liitumise võimalus. Planeeringuala läheduses paiknev tuletõrje veevõtukoht vajab rekonstrueerimist.

Planeeritud ala piirinaabriteks on hoonestatud elamumaa ja transpordimaa. Planeeringuala piirinaabrite andmed on esitatud tabelis 1. Transpordimaadest üle tee on lääne suunas Kambja paisjärv ning põhja suunas ühiskondlike ehitiste maa, millel paikneb lasteaed.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Pääsukese tänav (28203:005:0228)	transpordimaa 100%	256.0 m <sup>2</sup>
22136 Kambja-Rebase tee (28203:005:0041)	transpordimaa 100%	54031.0 m <sup>2</sup>
Kesk tn 3 (28203:005:0186)	elamumaa 100%	1423.0 m <sup>2</sup>
Aia tn 1a (28203:005:0044)	elamumaa 100%	2024.0 m <sup>2</sup>
Pääsukese tn 1 (28203:005:0544)	elamumaa 100%	2977.0 m <sup>2</sup>

### 4.3 Planeeringu kaalutlused ja põhjendused

Kortermaja või ridaelamu rajamine Kambja aleviku keskpäika olemasolevate korterelamute vahelisele alale on piirkonda sobituv muudatus. Lähedal on olemas kõik vajalikud ühiskommunikatsioonid ja teenindav taristu, seega ei ole uute ühenduste loomine kulukas ega kahjusta liigselt looduskeskkonda.

Planeeritava ehitusõiguse ja arhitektuursete lahenduste määramise aluseks on piirkonnas olevate elamukruntide olemasolev hoonestus ja üldplaneeringust tulenevad tingimused. Sellest tulenevalt on planeeritav lahendus kooskõlas ümbritseva keskkonnaga.

Planeeritava tegevusega väheneb piirkonnas vähesel määral roheala ulatus, sest ehitusmaht suureneb, aga arvestades, et ala paikneb aleviku keskel ning maaüksus on ka varasemalt olnud hoonestatud ja kasutusel elamumaana, ei ole tegemist keskkonnataluvust ületava olulise muudatusega.

Tegemist on aleviku keskaigas asuva objektiga, kus enamik olulisemaid sotsiaalobjekte jääb vaid 300 m raadiusesse ning maaüksus paikneb vahetult järve ääres, mis muudab asukoha kvaliteetseks elukeskkonnaks. Ala väljaarendamine loob tingimused piirkonna kiiremaks majanduslikuks arenguks. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks. Detailplaneeringu algatamise eelselt on arendajaga sõlmitud lepingud, mis tagavad, et Kambja vallale ei teki kohustust planeeringukohaste ehitiste ega rajatiste finantseerimiseks ning lisaks panustab arendaja oma eelarvest kohaliku piirkonna arengusse ka väljaspool detailplaneeritavat ala (näiteks tuletõrje veevõtukoha rekonstrueerimine, millega seoses muutub kogu ümbritsev ala ohutumaks).

## 5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal on Ehitisregistri andmetel kolm hoonet:

- Üksikelamu (kood 104032098), ehitisealune pind 81 m<sup>2</sup>, 1 korrus, välisseinas puit, katusekatteks eterniit;
- Kuur (kood 104032099), ehitisealune pind 42 m<sup>2</sup>, 1 korrus, välisseinas tellis või väikeplokk, katusekatteks eterniit;
- Kuur (kood 104032100), ehitisealune pind 67 m<sup>2</sup>, 1 korrus, välisseinas puit, katusekatteks eterniit.

Planeeringualale ulatuvate kitsenduste loetelu:

- Kambja paisjärvega (kood VEE2028210) kaasnevad veekaitsekselised vööndid: veekogu kallastada 4 m, ranna või kalda veekaitsevöönd 10 m, ranna või kalda ehituskeeluvöönd 25 m, ranna või kalda piiranguvöönd 50 m;
- Avalikult kasutatava tee (22136 Kambja-Rebase tee, 28203:005:0041) kaitsevöönd 10 m teekatte servast;
- Sideehitis maismaal, kaitsevöönd 1 m kummalgi pool telge, vid 85888890, omanik Telia Eesti AS;
- Sideehitis maismaal, kaitsevöönd 1 m kummalgi pool telge, vid 85888935, omanik Telia Eesti AS;
- Elektriõhuliin alla 1 kV, kaitsevöönd 2 m kummalgi pool telge, nimetus ALUS.4x50, vid 53512335, omanik Elektrilevi OÜ.
- Veetrass, mis varustab Pääsukese tn 1 maaüksust ja Kesk tn 1 maaüksust, kaitsevöönd 2 m kummalgi pool telge, omanik AS Emajõe Veevärk.

Juurdepääs planeeringualale on olemas Pääsukese tänava kaudu. Üle kogu planeeritava krundi pinna paikneb kõrghaljastust, põõsaid ja viljapuid. Planeeringuala reljeef langeb järve suunas (idast läände), maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 83,33-88,09 m. Kõlvikuliselt on Kesk tn 1 maaüksus 100% õuema.

## 6. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi

Planeeringuga uusi katastriüksuseid ei moodustata ega olemasolevate katastriüksuste piire ei muudeta.

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on mis tahes hoonete püstitamine keelatud.

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud krundi piiridest ja maantee kaitsevööndist.

## 7. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (vt tabel 2.) Ehitusõiguse koondtabel on esitatud ka põhijoonisel (joonis 4).

**Tabel 2.** Planeeritud ehitusõigus

EHITUSÕIGUS					
Krunt	Krundi pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	Hoone lubatud maksimaalne kõrgus (m)
Pos 1	2241	ridaelamumaa (ER 0-100%); korterelamumaa (EK 0-100%)	1 põhihoone/ 1 abihoone (lisaks 1 kuni 20m <sup>2</sup> ehitusloakohustusega hoone)	448	9/abihoone 6/ ehitusloakohustusega hoone 5

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 hoonet (1 põhihoone + 1 abihoone), lisaks on lubatud püstitada 1 kuni 20 m<sup>2</sup> suurune hoone kõrgusega kuni 5m. Kõikide hoonete ehitisealune pind tuleb arvestada maksimaalse lubatud pinna sisse ning need peavad jääma ka planeeritud hoonestusala sisse. Väljaspool hoonestusala võivad paikneda tehno- ja varjualad ning prügikonteinerite platsid. Ehitiste (hoonete) kasutamise lubatud otstarbed: 11220– kolme või enama korteriga elamud, 11221- ridaelamu, 11222- muu kolme või enama korteriga elamu, 12744- elamu, kooli vms abihoone.

Illustreerival joonisel (joonis 5) on näidatud hoonete illustreeriv paiknemine ja maht. Nii krundisiseste teede, parklate kui hoonete tegelik asukoht, suurus ja kuju täpsustatakse projekteerimise faasis.

## 8. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud kontaktvööndi keskkonnast ja üldplaneeringust. Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud tabelis 3 ja põhijoonisel (joonis 4).

**Tabel 3.** Planeeritud arhitektuursed tingimused

ARHITEKTUURSED TINGIMUSED	
Lubatud korruselisus	2 maapealset, 1 maa-alune (abihoonel 1 maapealne, 1 maa-alune)
Katusekalded	15-30 kraadi
Katuse tüüp	viilkatus, kelpkatus, kaldkatus
Välisviimistluse materjalid	puit, kivi, krohv, klaas, metall, betoon (soovituslikult kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine
Täpsemad arhitektuursed ja ehituslikud nõuded on toodud seletuskirja ptk 8.	

Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv, piirkonnale iseloomulikke arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Hoone kõige esinduslikumad küljed peavad olema riigitee ja järve poolsetes külgedes. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Maksimaalne lubatud korruselisus on 2 (abihoonel 1). Põhihoone lubatud katusetüüp on viilkatus, kaldkatus või kelpkatus, mille kalle tohib olla 15-30°. Katusekatte värvideks on lubatud erinevad hallid ja punased toonid, materjalina on lubatud kasutada katuseplekki, katusekivi. Hoonete paiknemine (katuseharja kulgemine) peab olema teede suhtes risti või paralleelselt (põhimõtte esitatud joonis 4).

Hoonete projekteerimisel võib kasutada välisviimistluse materjalina puitu, kivi, krohvi, klaasi, metalli, betooni (soovituslikult kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine. Rajatavad hooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja sobituma põhihoone arhitektuuriga.

Tingimused piirdeaedadele:

- Tee äärest nähtavad piirded peavad olema esinduslikud ja hoonega hästi kokku sobituma;
- Sobilikud aiad vastavalt olemasolevate kruntide piirete lahendusele on võrkaiad ja puitlippaiad, mida võib kombineerida hekkide ja kivipostidega. Väravad võivad olla ka metallist;
- Piire võib olla kuni 1,5 m kõrgune;
- Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev);
- Väravad ei tohi avaneda sõidutee poole.

## 9. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala piirneb riigitee nr 22136 Kambja-Rebase tee km 0,18-0,23. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus antud teelõigul on 578 sõidukit ning kehtib kiirusrežiim 30 km/h. Riigiteelt on mahasõit Pääsukese tänavale, mille kaudu toimub juurdepääs planeeritud krundile. Juurdepääsu lubatud laius on max 5 m. Pääsukese tänav tuleb rekonstrueerida järgmises mahus – sõiduteele rajada asfaltkatend min laiusena 4,2 m. Kõik tööd riigitee kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Transpordiametiga, Transpordiamet ei võta kohustust tööde teostamise ega finantseerimise osas.

Põhijoonisel on näidatud nähtavuskolmnurk, mille alasse pole lubatud paigaldada nähtavust piiravaid rajatisi ega rajada kõrghaljastust või pöösaid. Võimalik lumevallitamise ala on Kambja paisjärve äärsel haljasribal (vt joonis 4).

Kesk tn 1 krundilt on planeeritud kõnnitee Kesk tn 4 asuvale kergliiklusteele (sh ülekäigurada Kambja-Rebase tee). Ülekäiguraja asukoht on määratud põhimõttel, et kergliiklustee saaks loogilise ühenduse kolme olemasoleva suunaga. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud illustreeriv kergliiklustee lahendus, Kesk tn 1 krundi piires võib kergliiklustee asukoht vastavalt hoone projekti täpsustamisele muutuda.

Kesk tn 1 krundi piires peab olema tagatud ümberpööramise võimalus. Põhijoonisel on esitatud illustreeriv lahendus. Projektiga täpsustatakse hoonestuse, parkla ja teede asukoht, seega võib ka ümberpööramise lahendust muuta (projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Standardist "Linnatänavad" EVS 843:2016).

Parkimine lahendatakse krundisiselt vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtades antud tingimusele: iga korteri kohta kaks parkimiskohta pluss iga kolme korteri kohta üks külalise parkimiskoht. Pääsukese tänavast peab parkla (või krundisisene tee) paiknema vähemalt 2 m kaugusel. Põhijoonisel on näidatud parkimise illustreeriv lahendus. Parklate ja krundisise teede täpsed asukohad, suurus ja kuju lahendatakse edaspidise projektiga. Parkimiskohtade täpne arv sõltub korterite lõplikust arvust.

### 9.1 Liiklusest tulenevate häiringute leevendamine

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Hoonete helikindlust on võimalik suurendada projekteerimise faasis ehitustehniliste võtetega (nt helikindlad seinad, aknad, katusepinnad, tubade paigutamine selliselt, et magamistoad jm müra suhtes tundlikumad ruumid ei paikne tänavapoolses küljes jm). Väli ruumis tuleb tagada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed



ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemed. Vähesel määral aitab müra ja õhusaastet vähendada näiteks haljastuse rajamine siseõue ja tee vahelisele alale, seega on kohustuslik säilitada maksimaalselt kõrghaljastust ning väljapoole nähtavuskolmnurka on soovituslik rajada täiendavalt põõsaid või hekke. Hoone maht blokeerib heli jõudmise hoone tagumisele küljele, seega on välisruumi võimalik oluliselt vaiksemaks saada hoonete paigutamisega selliselt, et need toimivad müraseinana (suletud sisehoovi kavandamine nt võimaldab müra vähendada kuni 20 dB võrra). Riigitee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringu või projektiga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

## 10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kohustuslik on säilitada vähemalt 70% olemasolevast planeeringualal paiknevast kõrghaljastusest. Vähemalt 30% krundi pindalast peab olema haljastatud (sellest 5% kõrghaljastusega). Konkreetsed säilitatavad puud või vajadusel istutatavad uued puud määratakse hoonestuse projektiga vastavalt hoonete, teede ja parklate paigutusele.

Riigitee ja siseõue vahelisele alale (väljapoole nähtavuskolmnurka) on soovituslik rajada täiendavalt igihaljaid põõsagruppe või hekk, et leevendada liiklusest tulenevaid häiringuid (visuaalne, müra, õhusaaste). Seejuures arvestada ka planeeritud tehnovõrkude paiknemisega, st tehnovõrkudele ja nende kaitsevööndisse on keelatud puude ja põõsaste istutamine.

Heakorra tagamisel tuleb järgida piirkonnas kehtivat heakorra eeskirja (Kambja valla heakorra eeskiri). Jäätmekäitlus lahendada vastavalt Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale, kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse ja rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Kui liigiti kogutavate jäätmete kogumismahutis on jäätmeid, mis ei vasta kogutavale jäätmeliigile, siis on jäätmevedajal õigus rakendada lisaks tühisõidutasule ka mittenõuetekohaste jäätmete tasu. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus selliselt, et prügiveokil on nendele tänavalt ligipääs. Juhul kui konteinerid asuvad tee äärest kaugemal, ei ole jäätmevedaja kohustatud konteinereid tühjendama, seega tuleb sellisel juhul need prügi kogumise päevaks iga kord viia spetsiaalselt tee äärde või maksta tühisõidutasu.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning immutada oma krundi piires haljasalale või suunata veekogusse. Maapinna loomulikku absoluutkõrgust võib ehitustegevuse piires tasandada ja vajadusel tõsta. Välistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele või riigitee alusele maaüksusele. Sademevee kohta on täpsustavad

tingimused esitatud ptk 11.2.

## 11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval maa-alal on osaliselt liitumised tehnovõrkudega olemas, aga seoses ehitiste asukoha muutuse ja mahu suurenemisega tuleb liitumispunktid jm tingimused ümber planeerida. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mis lähtub tehnovõrkude valdajate poolt esitatud tehnilistest tingimustest. Täpsed lahendused ja paiknemised täpsustatakse projektiga. Tehnovõrkude kavandamisel riigitee alusele maaüksusele tuleb lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest. Arvestada, et riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

### 11.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kanalisatsioon ja vesi lahendatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni baasil. AS Emajõe Veevärk on väljastanud tehnilised tingimused TT-24-00136:

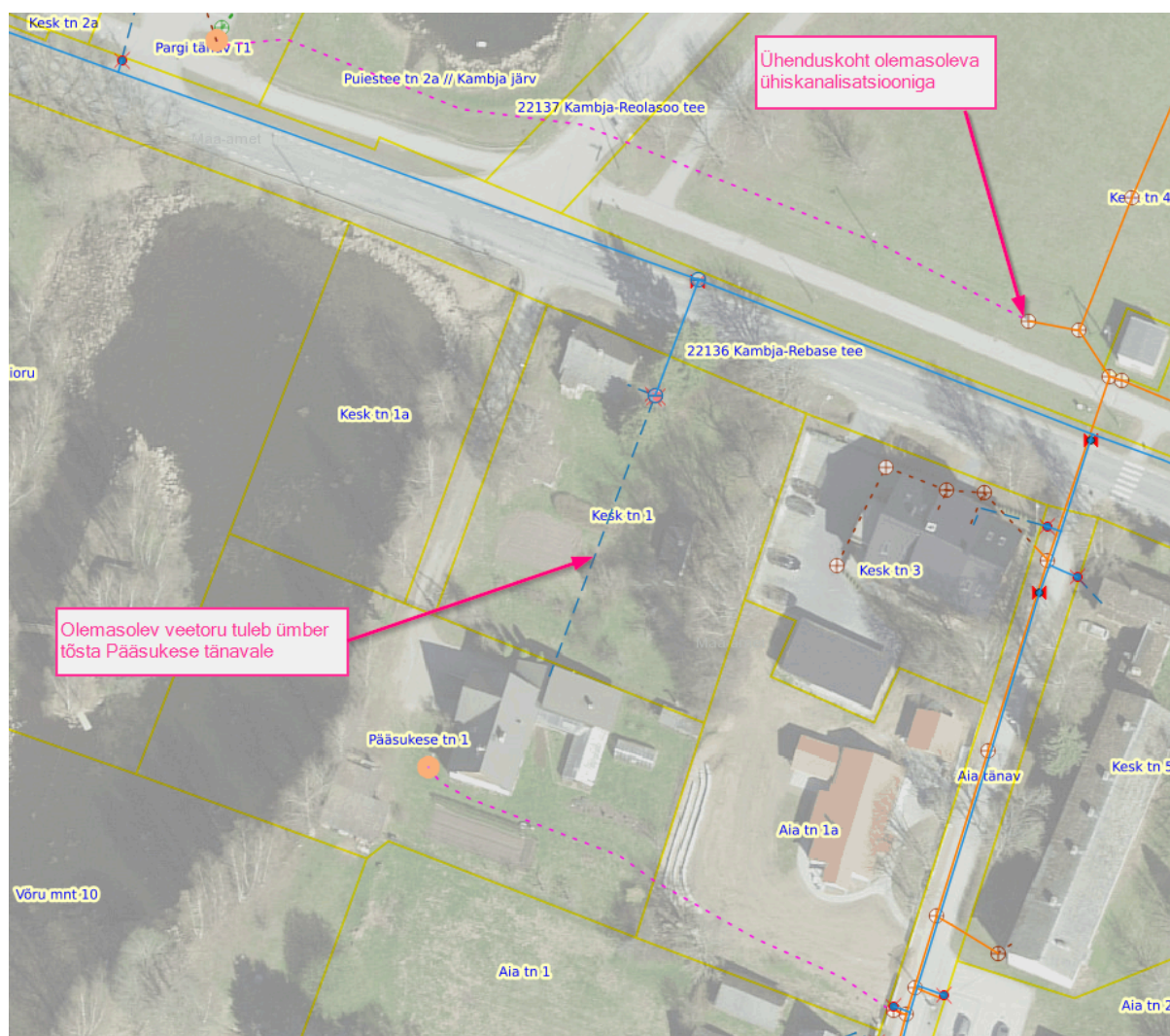
Objekti eeldatav veevajadus on m<sup>3</sup>/ööp: 4,2

Objekti eeldatav ärajuhitava reovee kogus m<sup>3</sup>/ööp: 4,2

1. Veevarustus Planeeritaval kinnistul on olemas veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunkt asub kinnistu veekaevus. Detailplaneeringus näha ette liitumispunkti muudatus nii, et liitumispunkt hakkaks asuma kinnistu piiri ja toru ristumiskohas. Kesk tn 1 kinnistut läbib naaberkinnistu veetoru, mis tuleb ümber tõsta Pääsukese tänavale. Pääsukese tn 1 kinnistu liitumispunkt näha ette Pääsukese tn 1 kinnistu piirile. Kinnistu piirist kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri näha ette maakraan.

2. Tuletõrje veevarustus Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt Päästeameti nõuetele. Ühisveevärgi torustikust ei ole võimalik saada vajalik koguses ja survega tuletõrjevett. Kirjeldatud ptk 11.3.

3. Reoveekanaliseerimine Planeeritaval kinnistul puudub reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Planeeritavalt kinnistult reovee ärajuhtimiseks tuleb ette näha uus reoveekanaliseerimistorustik alates planeeritavatest hoonetest kuni AS Emajõe Veevärk iseoolse ühiskanaliseerimistorustikuni, vt lisa-1 (skeem 4). Liitumispunktiks saab olema kinnistu piiri ja toru ristumiskoht. Kui kinnistult ei ole kõrguslikult võimalik reovett iseoolsest ära juhtida, siis tuleb kinnistu peale näha ette reoveekanaliseerimispump, mis hakkab kuuluma kinnistu omanikule.



Skeem 4. AS Emajõe Veevõrk koostatud Lisa-1

4. Sademeveekanaliseerimine Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimise torustikku on keelatud. Kinnistutel tekkiva sademevee ärajuhtimine ja puhastamine lahendada vastavalt standarditele ja seadusandlusele. Vajadusel näha ette sademeveetorustike ja kraavide rajamine. Täpsemalt ptk 11.2.

5. Isikliku kasutusõiguse seadmine Kõigile planeeritud ühisveevõrgi ja -kanaliseerimise rajatistele tuleb ette näha isikliku kasutusõiguse seadmine AS Emajõe Veevõrk kasuks.

6. Teede ja haljasalade planeerimisel tuleb jälgida, et planeeritavad vee- ja kanalisatsioonirajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, valgustuspostide või muude elementide alla, mis võib rikkuda rajatiste seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritavatele vee- ja kanalisatsioonirajatistele tuleb tagada puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja muudest tänavakonstruktsioonidest nõuetekohased (standardile vastavad) kujud.

7. Detailplaneeringu vee- ja kanalisatsioonirajatiste planeerimisel tuleb arvestada kõikide antud piirkonda jäävate varem koostatud ja koostamisel olevate detailplaneeringute ning ehitusprojektidega. Detailplaneeringute ja ehitusprojektide olemasolu täpsustab projekteerija kohaliku omavalitsusega.

8. Detailplaneeringu ala liitumisel ühisveevärgi ja/või -kanalisatsiooniga lähtutakse kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskirjast ning Konkurentsiameti poolt kooskõlastatud liitumistasude arvutamise metoodikast.

Kinnistute siseste vee- ja kanalisatsioonitorustike planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda AS Emajõe Veevõrk üldistest tehnilistest tingimustest, mis on kättesaadavad järgmiselt aadressilt

[https://www.evv.ee/wp-content/uploads/2021/01/EVV\\_tehnilised\\_tingimused\\_2021.pdf](https://www.evv.ee/wp-content/uploads/2021/01/EVV_tehnilised_tingimused_2021.pdf).

Tingimused kehtivad 2 (kaks) aastat alates tingimuste väljastamisest.

## 11.2 Sademevesi

Elamukrundi haljasala piires on sademed võimalik maasse immutada. Keelatud on sademevee juhtimine kanalisatsioonitorustikku, naaberkruntide suunas või tee alusele katastriüksusele. Maapinna kalded tuleb projekteerida suunaga hoonetest eemale. Hoonete katusepindadelt ja parkimisaladelt tuleb sademevesi torustiku abil suunata Kambja paisjärve, illustreeriv lahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Planeeringuala sisene lõplik vertikaalplaneerimine ja sademevee lahendus (nt kuidas katuselt vesi ära suunatakse ja kust kaudu täpsemal järve juhitakse) täpsustatakse eraldi hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Parklate ja teede alalt järve suunatav sademevesi on kohustuslik puhastada õli- ja liivapüüduriga.

## 11.3 Tuletõrje veevarustus

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukoha vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud asjakohases standardis EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 200 m mööda teed ning veevõtukohas peab olema tagatud veekogus vähemalt 30 m³ (siseministri 01.03.2021 jõustunud määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“). Ehitise

tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi.

Käesoleval hetkel ei ole piisavas kauguses toimivat hüdranti ega tuletõrje veevõtukohta, seega tuleb rajada uus tuletõrje veevõtukoht. Ehitisregistri andmetel on Kambja paisjärve ääres (kü 28203:005:0283) püstitamisel tuletõrje veevõtukoht (kood 221470305). Kontaktvõõndi funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2) on näidatud hüdrandi ligikaudne asukoht. Hüdrant jääb planeeritavast hoonestusest sobivasse kaugusesse (50 m), seega peab käesoleva detailplaneeringu arendaja panustama nimetatud hüdrandi nõuetekohaseks muutmisesse, mis tagab selle kasutusele võtmise.

#### **11.4 Välisvalgustus ja elektrivarustus**

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 483534:

Elektritoide näha ette Kambja:(Kuuste) alajaamast. Alajaam asub Kesk tn 4b // Kambja alajaam kinnistul (28203:005:0022). Nimetatud olemasolevast alajaamast näha ette uuele objektile välja eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin.

Objekti elektrivarustuseks planeerida kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp planeerida tarbija krundi piirile soovitatavalt teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

## 11.5 Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on võimalik tagada kaugküttega liitudes. SW Energia OÜ on väljastanud tehnilised tingimused "Projekteerimistingimused kaugküttevõrkude ühendamise ja rekonstrueerimisprojekti koostamiseks", mille kohaselt:

### Liitumispunkt

Kesk tn magistraal DN80, punktide 209-212 vahel;

Kesk tn 5 katastri (28203:005:0222) nurk punkt 272 DN65 torustik.

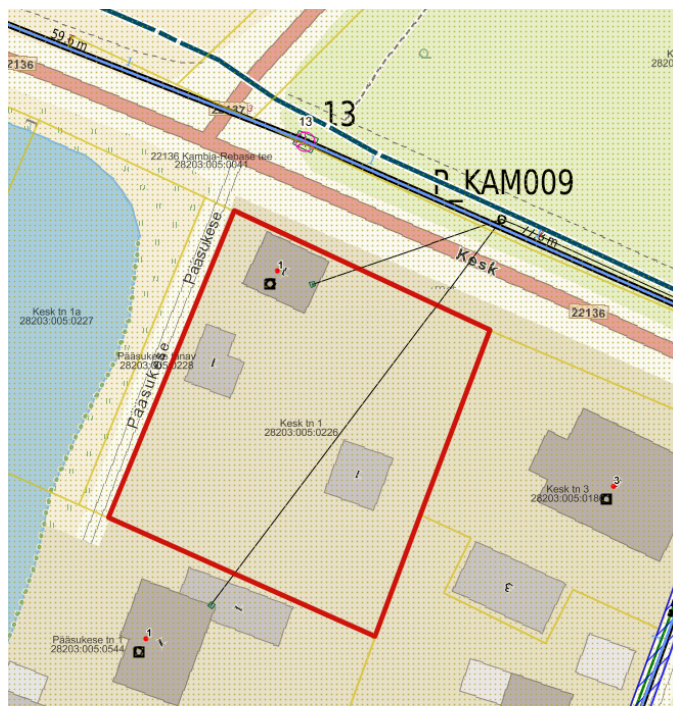
Tehniliste tingimustega koos väljastati projekteerimisülesanne ja spetsiifilised tehnilised nõuded projekteerimiseks, mis on nähtavad lisamaterjalide hulgas. Illustreeriv trassidega ühendamine on esitatud joonisel 4.

Kuna Kesk tn 1 maaüksus ei paikne kaugkütte piirkonnas, ei ole kaugküttega liitumine kohustuslik ning soojaga varustamine on vajadusel lubatud projekteerimise käigus lahendada ka lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Lubatud on taastuvenergia kasutamine. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Tehnilistel seadmetel (nt õhksoojuspump) tuleb tagada müranõuetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002) vastav lahendus, vajadusel tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleks kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra. Õhksoojuspumpasid ei ole lubatud paigaldada hoone tänavapoolsele küljele.

## 11.6 Sidevarustus

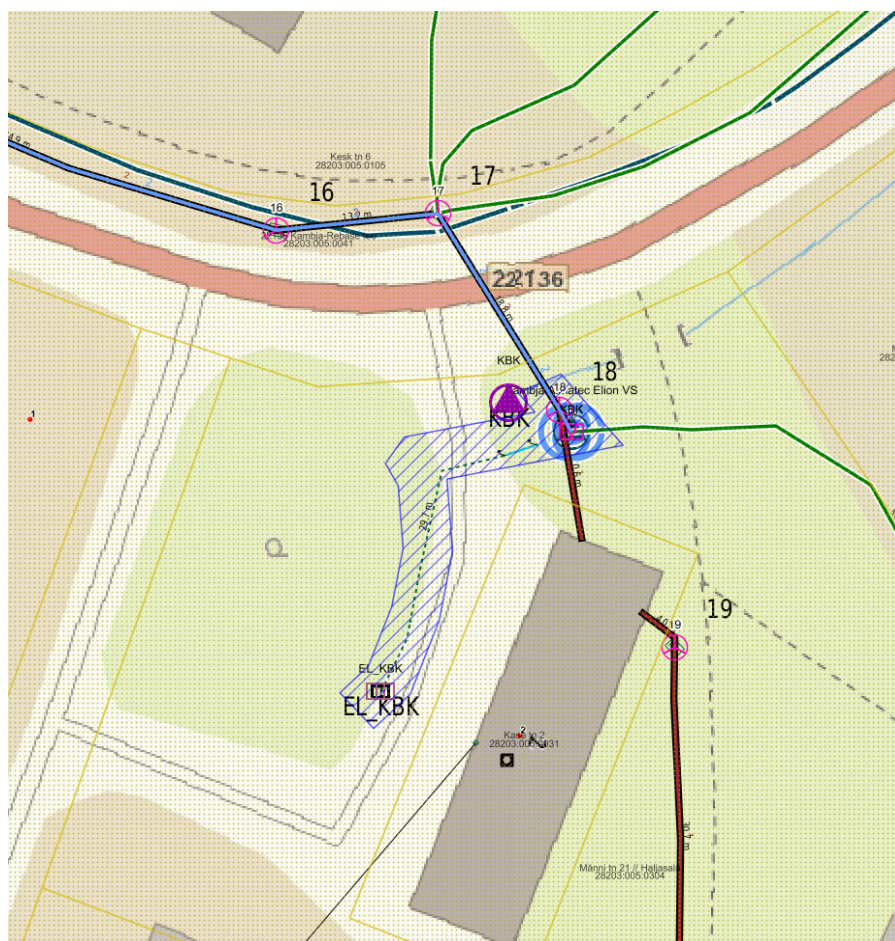
Sidevarustuse lahendamiseks on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39145185:

Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas: Tõsta Pääsukese tn 1 teenindav liin kinnistult välja. Enne demonteerimist peab uus ühendus töötama. Ehitada vajalikus mahus sidetrass alates sidekaevust 13 (vt skeem 5) kuni hoone tehnoruumini. Paigaldada alates KBK jaamast (vt skeem 6) kuni sidekaevuni 13 24 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel. Täpsem tehnilise lahenduse kirjeldus on toodud tehniliste tingimuste failis, mis on nähtav lisamaterjalide hulgas.



**Skeem 5.** sidekaev 13 asukoht





Skeem 6. KBK jaama paiknemine

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust. Tehnilised tingimused koostati 10.09.2024 ning on kehtivad kuni 09.09.2025.

Sidekaabliga liitumine ei ole kohustuslik, telekommunikatsioonialased liitumised on lubatud soovi korral tagada ka üle õhu.

## 12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui ehitisealune pind ei ületa 400 m<sup>2</sup>. Juhul, kui naaberkruntide hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega, nt tulemüür.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele



määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsisivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

### 13. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse vajadusel tehnovõrkudele ja rajatistele (juhul kui mõni tehnovõrk projekteeritakse eraomandis maaüksusele) neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses (tehnovõrgu valdaja kasuks). Seadmine toimub vastavalt asjaõigusseadusele.

### 14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.” EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ehitismaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitismaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- tagada ala hea hooldus ja korrashoid;
- valdusele sissepääsu piiramine.

### 15. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, so detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Planeeringualal ei ole ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

**Mõju põhjaveele.** Kruvite olmevesi tagatakse ühisveevärgist ja kanalisatsioon suunatakse ühiskanalisatsiooni, millest tulenevalt ei teki ohte põhjavee kvaliteedile ja on tagatud reovee nõuetekohane käitlemine. Sademevesi parklatele ja hoonete katuselt suunatakse Kambja paisjärve. Keelatud on ehitusjäätmete matmine või ladustamine mitte ettenähtud kohta.

**Mõju keskkonnale ja kaitstavatele üksikobjektidele.** Nii ehitustegevuse kui ka hilisema eksploatatsiooni käigus ei ole eeldada häiringute levimist planeeringualalt välja. Lähimad kaitstavad looduse üksikobjektid, elupaigatüübid, kaitsealuste liikide elupaigad jäävad planeeringuga mõjutatavast alast välja. Planeeritav tegevus jääb osaliselt kalda ehituskeeluvööndisse, kuid antud juhul lähtutakse Looduskaitseaduse § 38. lg 4 punkt 1<sup>1</sup> erisusest, mille kohaselt tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele ehituskeeld ei laiene.

Planeeritavad hooned ei ole oma mahult ja iseloomult sellised, mis mõjuksid negatiivselt ümbritsevale keskkonnale. Ajutised negatiivsed mõjud kaasnevad lammutustööde ja uute hoonete ning teede ja rajatiste ehitustegevuse käigus, aga tegemist on mööduva mõjuga ja kui peetakse kinni energiatõhususe põhimõtetest, ei kaasne kliimale ega keskkonnale pikemas perspektiivis kahjulikke mõjusid. Lammutamine hõlmab tervet lammutamise protsessi alates ohutsooni määramisest kuni lammutusjäätmete käitlemiseni. Lammutusjäätmel tuleb utiliseerida vastavalt seadusandlusele ning lammutustööde ajal tuleb säästa olemasolevat säilitatavat kõrghaljastust vigastustest. Tekkivad jäätmel tuleb liigiti koguda ning korraldada nende maksimaalne taaskasutamine, kasutuskõlbmatule materjalile korraldada nõuetekohane äravedu ja utiliseerimine. Projektiga likvideerimisele määratud puude raiet tuleb vältida lindude pesitsusperioodil.

**Mõju muinsuskaitsele objektidele, ajaloo- või kultuurimälestistele.**

Mõjud puuduvad, kuna läheduses ei paikne ühtegi muinsuskaitsele objektile või kultuurimälestist.

**Mõju välisõhule, müra ja vibratsioon.** Mõju õhukvaliteedile ehitustööde etapis on lokaalne, ajutine ja väheintensiivne. 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.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kavandatavast tegevusest tekkinud jäätmed tuleb liigiti koguda vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Lammutus- ja ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid töid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 kehtestatud müra normtasemetele. Hoonele kavandatavate tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid ning võimalusel vältida seadmete paigutust lähimate eluhoonete poolsele küljele ja/või rakendada müra levikut tõkestavaid meetmeid seadme asukohas.

Lammutus- ja ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

Planeeritud krunt tuleb kasutusperioodil hoida puhta ja korrastatuna, heakorra tagamisel lähtuda valla heakorraeeskirjast. Soovitatav on varjata prügikonteinerid variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

**Sotsiaalsed mõjud ja mõjud naaberkinnisasjadele.** Piirkonna elanike väljakujunenud liikumisteede negatiivselt ei mõjutata, sest planeeritav krunt ei ole olnud kasutuses liikluse, kergliikluse või avalikult kasutatava alana. Liikumisvõimalused pigem paranevad, sest lisaks hoonestusele planeeritakse ka täiendavad kergliiklustee elemendid ning uus ülekäigurada.

**Majanduslikud mõjud** ning planeeringu lahenduse üldised **kaalutlused ja põhjendatus** on välja toodud ptk 4.3.

## 16. 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 haljastus ja kuivendus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega

keskkonda.

Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## 17. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismuudustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Krundisiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt huvitatud isiku ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse võrguvaldajate ja krundiomanike kokkulepetele tuginedes. Enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed (sh Pääsukese tänava uuendamine), tehnovõrgud ja –rajatised. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha rekonstrueerimiseks (seoses Pääsukese tänava laiendamisega) tuleb taotleda Transpordiameti käest nõuded riigitee ristmiku ehitamiseks. Servituutide planeerimise korral on vajalikud enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu kehtestamise eelselt vastava lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ja muu teenindava taristu ehitab välja (või finantseerib) detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik halduslepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses. Vallal on õigus keelduda detailplaneeringuga kavandatud hoonetele ehitus- või kasutusloa andmisest kui huvitatud isiku lepingulised kohustused on nõuetekohaselt täitmata.

### Detailplaneeringu elluviimise põhimõtteline järjekord:

- Lammutuslubade taotlemine, olemasolevate hoonete lammutamine;
- Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine ja nende ehituslubade taotlemine;

- Ehituslubade väljastamine omavalitsuse poolt tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks;
- Riigitee ristumiskoha ehitamise nõuete taotlemine Transpordiametilt. Riigitee ristumiskoht peab olema nõuetekohaselt rekonstrueeritud ja Transpordiametile üle antud hiljemalt enne planeeringualale kavandatava mis tahes hoone või rajatise ehitamise alustamist, st ehitusteatise või ehitamise alustamise teatise esitamist pädevale isikule;
- Pääsukese tänava uuendamine enne hoonete ehituslubade väljastamist (juhul kui mõned tehnovõrgud projekteeritakse Pääsukese tänava teekatte alla, siis ehitada tehnovõrgud välja enne teekatte rajamist;
- Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- Valmis ehitatud hooned saavad kasutusload pärast neid teenindavate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, elektrivarustus) kasutuslubade olemasolu;
- Valmis ehitatud tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.

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

## B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrkude valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 4.

**Tabel 4.** Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

	Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
1.	01.07.2025	Päästeamet	Digiallkiri	Pjotr Vorobjov
2.	04.07.2025	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 0419037443 *tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Marge Kasenurm
3.	07.07.2025	Telia Eesti AS	Projekti kooskõlastus nr 39742843 *Kooskõlastus kehtib kuni 06.07.2026	Margus Kukk
4.	11.07.2025	AS Emajõe Veevärk	Ülevaatamise otsus nr 25-02101 *Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk. *Ülevaatamise otsus kehtib 2 aastat.	Rauno Ränkel
5.	15.07.2025	SW Energia OÜ	PROJEKTI KOOSKÕLASTUS nr. 2025071501 *Enne eelprojekti koostamist võtta uuesti ühendust ning taotleda tehnilised tingimused soojustrassiga liitumiseks. *Hoone eel- ja põhiprojektid saata kooskõlastamiseks läbi EHR keskkonna kooskõlastamiseks. *Kooskõlastus kehtib kuni: 14. juuli 2026.	Juri Frorip
6.		Transpordiamet		

## C DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem.....	M 1:16000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	M 1:2000
Joonis 3. Tugijoonis.....	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis.....	M 1:500
Joonis 5. Illustreeriv joonis.....	skeem