



LandComposition OÜ
Reg. kood 12976309
Tel: (+372) 58 507 811
E-post: info@landcomposition.ee
www.landcomposition.ee

Töö nr DP-23-07

Tartumaa, Kambja vald, Tõrvandi alevik
Ringtee tn 43a ja Näki tee 2 maaüksuste
DETAILPLANEERING

Tellija: Priit Koha
/digiallkiri/

Koostaja: LandComposition OÜ
e-mail: info@landcomposition.ee
Tel: (+372) 58 507 811
Maastikuarhitekt: K. Soonvald
magistritunnistuse nr MD 000627
(Eesti Maaülikool)
/digiallkiri/

Setomaa 2023

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	4
2.	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSD.....	5
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	5
3.1	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
3.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
3.3	Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus	6
3.4	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
3.5	Olemasolev haljastus ja keskkond	6
3.6	Olemasolev tehnovarustus	6
3.7	Kehtivad piirangud	6
4.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED	6
5.	PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED	7
5.1	Ruumilise arengu eesmärgid.....	7
5.2	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks	8
6.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	8
7.	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	10
7.1	Planeeringuala krundijaotus.....	10
7.2	Kruntide ehitusõigused	10
7.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud.....	11
7.4	Ehitiste arhitektuurinõuded	11
7.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	13
7.6	Haljastus.....	13
7.7	Heakorra põhimõtted	14
7.8	Tehnovõrkude lahendus	14
7.9	Veevarustus.....	15
7.10	Reoveekanaliseerimine	15
7.11	Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	15
7.12	Elektrivarustus.....	16
7.13	Telekommunikatsioonivarustus	16
7.14	Tänavavalgustus	16
7.15	Soojavarustus	16
7.16	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus	17
8.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	18
8.1	Keskkonnakaitse	18
8.2	Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....	19
8.3	Liikluskooressest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks	19
8.4	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	20
3.1	Servituutide vajaduse määramine	20
3.2	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	20
4.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	21
5.	JOONISED	22
1.	Situatsiooniskeem M 1: 5000	22
2.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 2000.....	22

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

Näki tee 2 ja Ringtee 43a maaüksused
Tõrvandi alevik, Kambja vald, Tartumaa
Tellija: Priit Koha

LandComposition OÜ

Töö nr.DP-23-07
Detsember 2023

-
- | | | | |
|----|---|---------------|----|
| 3. | Olemasolev olukord | M 1:500 | 22 |
| 4. | Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega | M 1:500 | 22 |

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja Vallavolikogu 23.08.2023 otsus nr 132 „Tõrvandi alevikus asuvate Ringtee 43a ja Näki tee 2 maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“. Planeeringuala on seotud kehtiva Ratasepa detailplaneeringuga (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 30.05.2006 otsusega nr 56).

Planeeringu eesmärk on muuta kehtivat detailplaneeringut Ringtee tn 43a ja Näki tee 2 kruntide osas – kaaluda kruntide liitmist, uue hoonestusala määramist ning hoone korruselisuse suurendamist kuni 2 korruseni. Lisaks tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta Ratasepa detailplaneeringus planeeritud kõnnitee asukohta Ringtee 43a ja Näki tee 2 krundi piiridest 1 m kaugemale. Muus osas jääb kehtima Ratasepa maaüksuste detailplaneering.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Tartu maakonnaplaneering
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51);
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osa keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Tõrvandi alevikus asuva Ratasepa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 30.05.2006 otsusega nr 56);
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 “Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹”;
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 12.12.2022 määrus nr 44 “Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule”;
- Siseministri 18.02.2021.a. määrus nr 10 “Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 “Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
- EVS 842:2003 “Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded”;
- EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses .Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse”;
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”;
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 “Kanaliseerimis- ja ehitise planeerimise,

- ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus”;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”;
 - Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile”;
 - Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
 - Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
 - Juhend „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“;
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (LandComposition OÜ), magistritunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

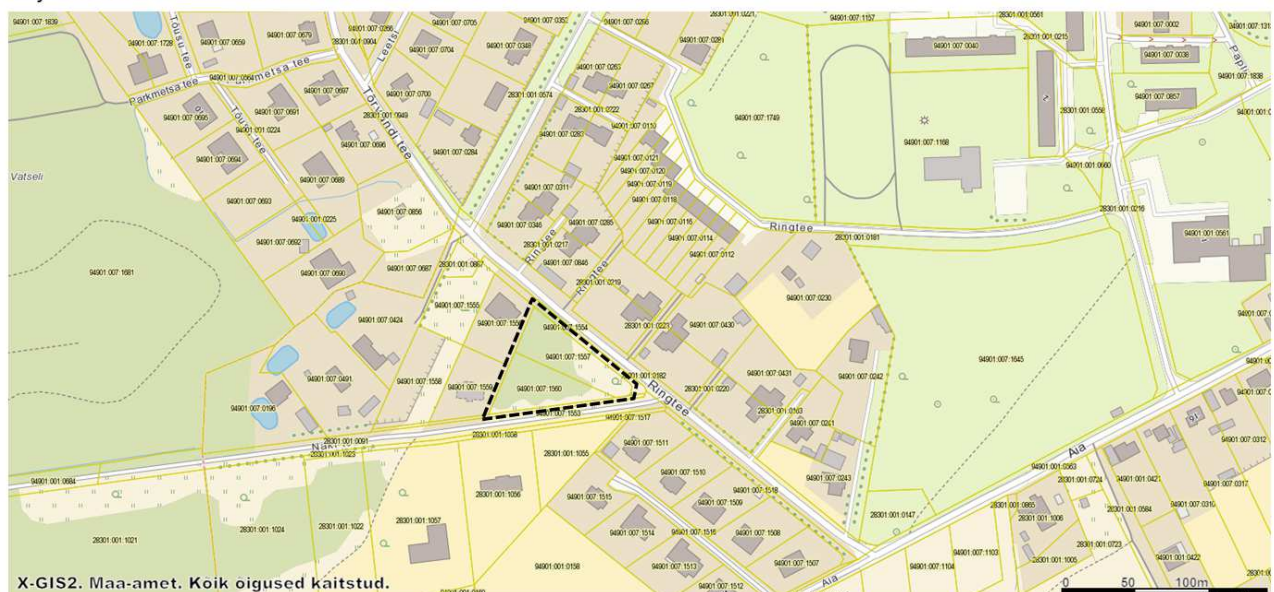
Planeeringuala asub Kambja vallas Tõrvandi alevikus tiheasustusalal. Tartu linn asub planeeringualast ca 12 km kaugusel, Tartu Lennujaam ca 2 km kaugusel. Kõik vajalikud teenused ja asutused on Tartu linnas olemas. Tõrvandi alevikus asub kauplus Tõrvandi Konsum, bensiinijaam Terminal Tõrvandi teenindusjaam, Tõrvandi lasteaed Rüblik, Tõrvandi raamatukogu ja Tõrvandi postkontor.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Tartumaal Kambja vallas Tõrvandi alevikus Ringtee 43a ja Näki tee 2 maaüksustel.

Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



Planeeritava maa-ala suurus on ca 0,37 ha.

3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Ringtee 43a (katastriüksuse tunnus 94901:007:1557, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1870 m²) ja Näki tee 2 (katastriüksuse tunnus 94901:007:1560, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1744 m²).

Ehitisregistri andmetel puuduvad detailplaneeringu alal hooned või rajatised

3.3 Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

Planeeritav ala piirneb järgnevate katastriüksustega: Ringtee 32a (94901:007:1556, elamumaa 100%), Ringtee T1 (94901:007:1554, transpordimaa 100%), Näki tee (94901:007:1553, transpordimaa 100%), Näki tee 4 (94901:007:1559, elamumaa 100%).

3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Ringtee tänava ja Näki tee kaudu.

3.5 Olemasolev haljastus ja keskkond

Ringtee 43a maaüksusest katab metsaga ala 1139 m² ja Näki tee 2 maaüksusest 1356 m², Kõrghaljastus paikneb üle kogu planeeringuala.

3.6 Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal kulgevad drenaažitorud. Ringtee tänaval kulgevad veetorud, kanalisatsioonitorud, sidetrassid, madalpinge ja keskpinge maakaablid. Näki teel kulgevad veetorud, kanalisatsioonitorud, sidetrassid ja madalpinge maakaablid. Lähim alajaam AJ13075: (Veeriku) paikneb Ringtee 35b maaüksusel (katastriüksuse tunnus 28301:001:0887).

3.7 Kehtivad piirangud

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid, mis samas piiravad ka ehitustegevust alal:

1. drenaažitorud , kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru telge;
2. Ringtee tänava kaitsevöönd, 10 m äärmise sõiduraja katendi servast;
3. Näki tee kaitsevöönd, 10 m äärmise sõiduraja katendi servast

4. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Planeeringualale pääseb ligi Ringtee tänavalt ja Näki teelt. Vahetus läheduses paiknevate elamurajoonides on nii tupikteid kui ka ringteid. Planeeringuala vaetus läheduses olemasolevates väljakujunenud elamurajoonides ühistranspordipeatused puuduvad.

Kontaktvööndis paiknevad hooned paralleelselt, risti või nurga all olemasoleva teega. Hooned paiknevad erineval kaugusel olemasolevatest teedest. Ühtset kindlat ehitusjoont ei ole järgitud. Kruntidel paikneb põhihoone ja enamasti vähemalt üks abihoone. Ringtee tänavast põhja poole on valdavalt kahekorruselised viilkatusega hooned. Paljudel põhihoonetel on ka katusealune kasutusse võetud. Palju on ka viilkatusega ühekorruselisi elamuid. Viimistlusmaterjalidest on levinud puitlaudis ja krohv, katusekattena eterniit, plekk, bituumenplaat. Katusekalded on varieeruvad. Piiretena on levinud hekk, võrk- või puitlippaed. Kruntide suurused jäävad 1500-2500 m² vahele. On ka suuremaid krunte.

Planeeringulahendusega nähakse ette liita Ringtee tn 43a ja Näki tee 2 krundid üheks suuremaks üksikelumumaa krundiks. Selline lahendus võimaldab säilitada ka rohkem olemasolevat kõrghaljastust ja rohelist keskkonda piirkonda. Planeeringulahenduses on näidatud planeeritud hoonete võimalikud asukohad Ringtee tänava äärde. Kohustuslik ehitusjoon ühtib tänava kaitsevööndiga, milleks on 10 m sõidutee katendi servast. Planeeritud krundile on ette nähtud põhihoone ja 2 abihoonet (vastavalt ka detailplaneeringu lähteseisukohtadele). Valdavalt on nii ka planeeringuala vahetus läheduses olevatel elamumaadel.

5. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED

5.1 Ruumilise arengu eesmärgid

Peamise ruumilise arengu suuna seab planeeringualal Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51); Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas kohaselt on tegemist elumumaa sihtotstarbega alaga tiheasustuses.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale (lk 25):

1. Endisele Ülenurme valla territooriumile ehitatavad ehitised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma omavahel oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest. Detailplaneeringus ja ehitise projektis peab olema toodud sellekohane kirjeldus, vajadusel on Vallal õigus nõuda 3D perspektiivvaadete koostamist detailplaneeringu või ehitise projekti koostamisel.
2. Elamute planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist, sh hoonete ning hoonegruppide vahelise kauguse määramisel väljakujunenud ruumistruktuurist. Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil. Uute hoonete ehitamise puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ja ka ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku.
3. Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine;
4. Ühel maaüksusel võib paikneda maksimaalselt üks elamu;
5. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks maastiku visuaalset väärtust.

Üldplaneeringu eesmärk on Kambja valla endise Ülenurme valla territooriumi osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Antud detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgiks on tagada Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas põhimõtete ja suundumuste elluviimine, määrates krundid, nende ehitusõiguse, ehituslikud ja arhitektuurinõuded ning luues aluse projekteerimistingimustele.

Käesoleva planeeringu ruumilise arengu eesmärk on liita kaks elumumaa krunti üheks suuremaks üksikelumumaa krundiks ning sellele ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude,

juurdepääsu, heakorra ja haljastuse lahendamine, et luua kaasaegne elukeskkond.
Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei toimu üldplaneeringu muutmist.

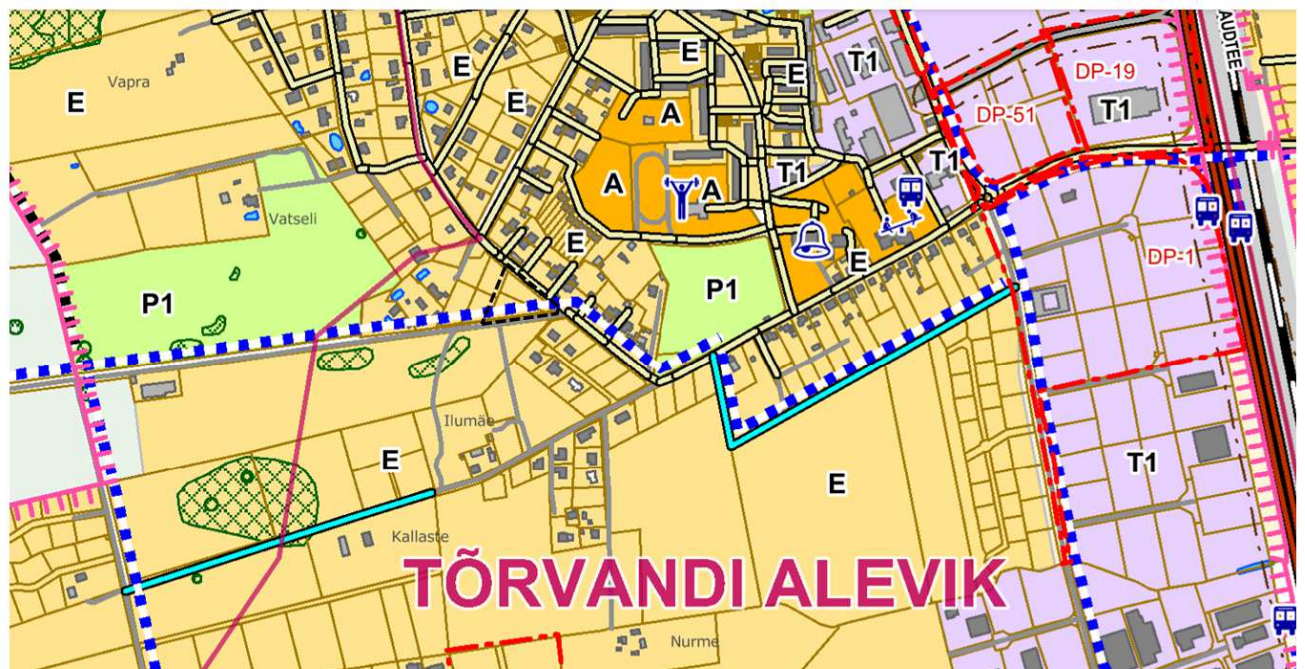
5.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks

Käesoleva detailplaneeringuga moodustatakse Ringtee 43a ja Näki tee 2 krundist üks suurem üksikelamumaa krunt, millele on ette nähtud üksikelamu koos kahe abihoonega. Kohustuslik ehitusjoon ühtib tänava kaitsevööndiga (10m sõidutee katendi servast).

6. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumil kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamumaa. Kavandatav tegevus ei ole kehtivat üldplaneeringut muutev ning on kooskõlas kehtiva valla üldplaneeringuga endise Ülenurme valla territooriumi osas.

Väljavõte Kambja valla kehtiva üldplaneeringu kaardist:



----- planeeritava ala piir

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

Näki tee 2 ja Ringtee 43a maaüksused
Tõrvandi alevik, Kambja vald, Tartumaa
Tellija: Priit Koha

LandComposition OÜ

Töö nr.DP-23-07
Detsember 2023

LEPPEMÄRGID:**ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD****MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED**

E	Elamuala
A	Üldkasutatav ala
T1	Äri- ja tootmise ala *2
T2	Jäätmekäitluse ja puhastusseadmete ala
P1	Puhkeala hoonete ehitamise õigusega
P2	Puhkeala hoonete ehitamise õigusega *3
P3	Perspektiivne puhkeala *4
LL	Lennuvälja ala

TEHNILINE INFRASTRUKTUUR

	Põhimaantee
	Tugimaantee
	Kõrvalmaantee
	Ühendustee
	Tänav
	Muu tee
	Perspektiivne tee
	Perspektiivne 2-tasandiline liiklussõlm
	Liiklussõlme vajaduse perspektiivne asukoht
	Jalgratta- ja jalgte
	Jalgrattatee
	Matkarada
	Raudtee

PIIRANGUD

	Riigimaantee kaitsevöönd
	Raudtee kaitsevöönd
	Veekogu ehituskeeluvöönd
	Veekogu ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek
	Veekogu kalda piiranguvöönd
	Üleujutusala piir
	Lennuvälja kaitsevöönd
	Tartu lennukivõlv ja Eesti Lennundusmuuseumi lennukivõlv isohüpsid
	35kV, 110kV ja 330kV elektriliini kaitsevöönd
	Riigikaitse ehitise piiranguvöönd
	Ohtliku ettevõtte ohuala

7. PLANEERIMISE LAHENDUS

7.1 Planeeringuala krundijaotus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek liita Ringtee 43a ja Näki tee 2 maaüksused üheks üksikelumumaa sihtotstarbega (EP) krundiks. Maakasutuse sihtotstarbeks on planeeritud elamumaa (E). Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 3 "Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega".

7.2 Kruntide ehitusõigused

Vastavalt üldplaneeringu (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51) seletuskirjale (lk 30-31):

1. Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik teised abihooned ja kaetud rajatised) elamumaadel on: kuni 30 % kuni 5000 m² suurusel krundil;

Vastavalt kehtivale Tõrvandi alevikus asuva Ratasepa maaüksuse detailplaneeringu (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 30.05.2006 otsusega nr 56) seletuskirjale (lk 5):

1. Ringtee tn 43a krundile on määratud maksimaalseks ehitusaluseks pindalaks 360 m² ja Näki tee 2 krundile 340 m².

Kuna kaks väiksemat krunti liidetakse üheks, siis on käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete suurimaks ehitisealuseks pindalaks 500 m².

Lisaks on määratud kehtivas detailplaneeringus kohustuslik ehitusjoon, mis on minimaalselt 7 m naaberkindistust piirist ja 10 m tänavast. Käesoleva detailplaneeringuga määratakse kohustuslikuks ehitusjooneks 10 m tänavast aga naaberkindistust suhtes kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksikelu (11101) ja elamu, kooli vms abihooned (12744).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis ja planeeringu joonisel 3 "Planeeringu eskiisjoonis".

Tabel 1. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Maaüksuse nimetus/ pos nr		Krundi pindala (m ²)	Krundi pindala peale liitmist (m ²)	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil, sh teatise kohustuslikud ja teatise kohustuseta	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Ringtee 43a	POS 1	1870	3614	100% EP	3 (1 üksiklamu +2 abihoonet)	550	8,5 m põhihoone, 5 m abihoone
Näki tee 2		1744					

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :

EP – üksiklamumaa

7.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatisi (näiteks puukuur, lehtla, väliköök vms) võib ehitada ka vaid hoonestusala piires.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeringualal tuleohutuse järgi I kasutusviisi alla (määruse Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (määruse Lisa 2).

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonete vaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

Rajatiste paiknemisel väljaspool hoonestusala tuleb tagada tuleohutuskujad naaberkinnistul asuvate hoonete ja rajatistega.

7.4 Ehitiste arhitektuurinõuded

Projekteerimisel tuleb arvestada, et iga üksiklamu peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega.

Vastavalt üldplaneeringu (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51) seletuskirjale (lk 25):

1. Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle maaüksusele paigutamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist;

Planeeritud üksiklamute projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" kehtestatud

nõudeid. Üksikelamute projekteerimisel juhinduda EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes".

Tabel 2. Arhitektuurinõuded hoonetele

Hoone korruselisus	Põhihoonel 2 (teine korrus katusealune), abihoonel 1
Katusekalle ja harja suund	Põhihoonel 15° - 45°, kõrvalhoonetel (näiteks garaaž, varikatus) 0°-15°. Katuseharja suund risti või paralleelne tänavaga.
Katuse tüüp ja materjalid ning värv	viilkatus, kelpkatus (kõrvalmahtudel nt garaažil, varikatusel lamekatus) materjal: katusekivid, eterniit, bituumenplaat, profiilplekk (kõrvalmahtudel nt garaažil, varikatusel rullmaterjal, bituumensindel, plastmaterjal) värv: must, punane, hall, roheline, pruun
Põhilised välisviimistluse materjalid	Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.
Hoone tulepüsivusaste	minimaalselt TP3
Piirded	<p>Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirded tuleb lahendada ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha valikuga ja arvestada lähipiirkonna väljakujunenud lahendust (peab tekkima ühtne stiil ja kõrgus). Piirete asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha täpse asukohaga.</p> <p>Piirete rajamisel tuleb lähtuda:</p> <ul style="list-style-type: none"> -kruntide teepoolsetele piiridele on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev puit- või metallaed ja/või hekk. Teepoolsetel piiretel on jalg- ja sõiduvärvate kujunduses lubatud kasutada hoonetega arhitektuuriliselt haakuvaid kiviposte ja kuni 20 cm kõrguseid sokleid; -ülejäanud krundi piiridel kasutada kuni 1,5 m kõrgust läbipaistvat metallpostidega võrkaeda või keevispaneelaeda, mida võib kombineerida hekiga. -piirded peavad krundi hoonestusega moodustama ühtse terviku ning arvestama naaberkinnistutel kasutatud piirete kõrgustega; -keelatud on kasutada kõrgeid kivimüüre, läbipaistmatuid plankpiirdeid ja sepisaedu; -väravad ei tohi avaneda avalikult kasutatava tee poole, vajadusel kasutada liugväravat autode sissepääsul.

7.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Vastavalt üldplaneeringu (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51) seletuskirjale (lk 31):

1. Kõigi uute elamualade planeerimisel tiheasustusaladele tuleb ette näha ca 2 – 3 m laiuste kõnniteede planeerimine, mida võib liigendada haljastusega.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Ringtee tänava ja Näki tee kaudu. Võimalikud maaeraldised ristmiku ümberehitamiseks täpsustatakse planeerimise käigus koostöös Ülenurme Teed OÜ'ga ja Kambja valla haldusosakonnaga.

Ringtee tänava ja Näki tee äärde planeeringuala piirile on planeeritud 2m laiune kõnnitee, mis on ära näidatud ka kehtivas Tõrvandi alevikus asuva Ratasepa maaüksuse detailplaneeringu (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 30.05.2006 otsusega nr 56).

Kuna planeeringualal moodustatakse vaid 1 üksikelamumaa krunt ja elamu juurde on kavandatud 3 parkimiskohta, siis lisandub olemasolevale teele sõitma kuni 3 autot, mis ei tõsta oluliselt liikluskoormust.

Teede vajalikud kalded, kraavide ja nõvade vajalikkus lahendatakse edasise projekteerimise käigus teeprojekti koosseisus. Planeeritud krundi peale- ja mahaõidu asukoht ning täpne lahendus (sh katend) antakse krundi hoone ehitusprojekti koosseisus. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad". Iga eluaseme kohta on tuleb kavandada minimaalselt 3 parkimiskohta. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

7.6 Haljastus

Vastavalt üldplaneeringu (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51) seletuskirjale (lk 31):

1. Kõrghaljastusega elamukruntidel tuleb olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitada väljaspool detailplaneeringu määratud hoonetusala vähemalt 70 % ulatuses, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraieid. Kõrghaljastusega aladel detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste taotlemisel on Vallavalitsusel õigus nõuda dendroloogilise hinnangu koostamist;
2. Parkimine lahendatakse elumaaal omal krundil. Parkimisarvutuste koostamisel tuleb lähtuda kehtivast standardist;

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehislise elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval.

Olemasoleva kõrghaljastuse seisund ja väärtus selgitatakse välja dendroloogilise hindamisega. Selle alusel on kohustus säilitada võimalikult palju ilusaid ja väärtuslikke puid (vähemalt 5 - 10 tk nii vanemaid kui nooremaid, kui krundil olev kõrghaljastus seda lubab).

Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded" (standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte) ja Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse" nõuetele.

7.7 Heakorra põhimõtted

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Kambja valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale.

7.8 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualale on kavandatud veevõrk, kanalisatsioon, elektrivarustus ja sidevarustus. Planeeringus antakse tehnovõrkude lahendus põhimõttelisena. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

7.9 Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-LT-227.

Planeeritud krundi veevarustus tagatakse Ringtee tänava veetorustikust, millest on Ringtee 43a kinnistuni rajatud De 32 PE veeühendustoru ja mis on lõpetatud kinnistu piiri kõrval maakraaniga. Siit on ette nähtud veetoru planeeritud hooneni.

Krundisise veetorude paiknemine lahendatakse ehitusprojekti koosseisus kui on teada projekteeritavate hoonete täpsed asukohad.

7.10 Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-LT-227.

Planeeritud krundi reoveekanaliseerimine lahendatakse Ringtee tänava reoveetorustikust, millest on Ringtee 43a kinnistuni rajatud De 160 PVC ühendustoru ja mis on lõpetatud kinnistu piiri kõrval otsakorgiga. Planeeritud hoone reovesi on planeeritud juhtida olemasoleva ühendustoru kaudu Ringtee tänava reoveetorustikku De 200.

Krundisise kanalisatsioonitorude paiknemine lahendatakse ehitusprojekti koosseisus kui on teada projekteeritavate hoonete täpsed asukohad.

7.11 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkatastriüksuse maapinnast. Sadevesi immutatakse krundisiseselt. Sadet vett ei tohi juhtida naaberkatastriüksustele.

Planeeringualal olemasolev drenaažitorustik, sh naaberkinnistutel kulgev drenaažitorustik, on toimiv ja peab ka edaspidi toimima kuna drenaažikollektor. Sellest tulenevalt on ära näidatud uue planeeritud drenaažitorustiku võimalik asukoht, mis täpsustatakse edasise projekteerimise käigus hoone ehitusprojekti koosseisus.

Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealadid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsute ja hoonete asukohad.

Sademevee käitlemise projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" kehtestatud nõuetest.

7.12 Elektrivarustus

Elektriühendus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 461994. Planeeringuala elektrivarustus tagatakse olemasoleva AJ13075: (Veeriku) alajaama baasil, mis asub Ringtee 35b krundil (katastriüksuse tunnus 28301:001:0887). Alajaama krundilt on planeeritud 0,4 kV maakaabel planeeritud liitumiskilbini. Lisaks on planeeritud ka perspektiivselt 10 kV maakaabli koridor.

Planeeritud krundi piirile on planeeritud mitmekohaline liitumiskilp (peab olema alati vabalt teenindatav), millest on ette nähtud 0,4kV maakaabelliin planeeritud hoonete jaoks. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini.

Elektrikaableid ei planeerita piki sõiduteed. Samuti ei planeerita teisi tehnovõrke elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Planeeritavate elektrikaablite ja liitumiskilbi täpsed asukohad selguvad edasise projekteerimise käigus.

Elektrifirma tehnoarajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.

7.13 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühenduse tagamiseks on planeeritud sidetrass olemasoleva sidekaabliga Ringtee tänaval.

7.14 Tänavavalgustus

Tänavavalgustust ei planeerita, et vältida valgusreostuse teket ning kuna tegemist on ka väikese alaga ja iga maja lisab nagunii valgustuse vastavalt oma vajadustele.

7.15 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Täpne küttelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Võimalik maaküttesüsteem lahendatakse iga krundi piires vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele. Horisontaalne maaküte vajab teatud ruutmeetreid maapinda. Vertikaalse maaküttesüsteemi valiku puhul tuleb eraldi taotleda soojuspuuraukude rajamise jaoks luba. Samuti peab välja selgitama kas antud planeeringualal on üldse võimalik vertikaalset süsteemi rajada arvestada põhjavee kihti. Võib kombineerida horisontaalset ja vertikaalset maakütet kui see tagab kõrghaljastuse istutamise võimalikkuse ja seda võimaldab rajada ka põhjaveekiht antud piirkonnas. Kindlasti peab arvestama, et küttesüsteem peab olema vähemalt 1 m kaugusel naaberkatastriüksuse piirist.

Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuskütte puhul tuleb planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normtasemeid.

7.16 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni tuleohutuse seadusest, siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 12.12.2022 määrusest nr 44 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule". Ehitusprojektide koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 07.07.2017 määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Olemasolev tuletõrjevee hüdrant paikneb Ringtee lõik 4 ja Tõrvandi tee ristumiskohas.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 6 lõikele 3 peab veevõtukoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

Krundile tuleb tagada juurdepääs tehnika ja päästevahenditega. Krundile pääseb mööda Ringtee tänavat ja Nägi teed. Samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Juurdepääsuteel paiknev värav krundile peab olema vähemalt 3,5m laiune. Planeeringualasisesel reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpöörämist krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

8.1 Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmetekke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Kuna tegemist on elamumaaga ja Ringtee tänaval massilist autode liikumist, siis sellest tulenevalt ei ole inimestele planeeringuala ümbritsevatelt Ringtee tänavalt tulenev võimalik müra kahjulik. Soovituslik on rajada mitmetasandiline haljastuse puhverala kõrg- ja madalhaljastuse näol, et vähendada võimalikku müra, õhusaastet ja vibratsiooni. Kasutada tuleb nii leht- kui ka okaspuid ja –põõsaid, kuna lehtpuud ja –põõsad hoiavad vegetatsiooniperioodil tolmu ja müra kinni ning talvisel ja lehevabal perioodil on asendamatuks haljastuseks aga okaspuude tihedad võrad.

Kuna vastavalt Veeseaduse § 187 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Jäätmeluba on vaja taotleda tegevustele, mis on ära toodud jäätmeseaduse § 73 lg 2.

Planeeritud krundil peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale.

Hoonete võimalikud asukohad võimaldavad tagada piisava päikesevalguse nii planeeritud kui naaberkruntide elamutes.

Kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt, siis võib tekkida välisõhu saasteloa taotlemise (ei ole vajalik maakütte puhul) vajadus aga see selgub peale küttesüsteemide valikut.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariilukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnavalitsuse ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda tekkinud avarii tagajärgi likvideerima.

Sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".

8.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korrakehtsuse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed;
5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Kambja valla kaevetööde eeskirja nõuetest;
6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale;
7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
9. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

8.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks

Kuna liikluskoormus on planeeritavate kruntide vahetusläheduses väike, siis võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse.

Eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

Planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

8.4 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid, mis samas piiravad ka ehitustegevust alal:

1. drenaažitorud , kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru telge;
2. Ringtee tänava kaitsevöönd, 10 m äärmise sõiduraja katendi servast;
3. Näki tee kaitsevöönd, 10 m äärmise sõiduraja katendi servast.

3.1 Servituutide vajaduse määramine

Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud tehnovõrkude täpne asukoht. Detailplaneeringus on tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse ala märgitud põhimõttelisena.

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

3.2 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tänavate, teede ja hoonetevaheline hea nähtavus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid)

4. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt. Krundisistest teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

1. Huvitatud isik kohustub
 - teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud;
 - ehitama välja planeeringujärgsed juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja –rajatised.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine maaüksusel:

1. krundi hoonestuse ehitusprojekti(de) koostamine ja kooskõlastamine;
2. hoone(te) püstitamiseks ehitusloa(lubade) taotlemine Kambja Vallavalitsuselt;
3. hoone(te) püstitamine;
4. hoone(te) kasutusloa(lubade) taotlemine Kambja Vallavalitsuselt;
5. krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

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

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

5. JOONISED

- | | |
|--|-----------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1: 5000 |
| 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1: 2000 |
| 3. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega | M 1:500 |