

Töö nr **23004813** | 09.07.2026

Lemmatsi külas asuva Söödi maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2026

Liisi Ventsel | ruumilise keskkonna planeerija (kutsetunnistus nr 176298)

Eeva-Anette Värk | planeerija-joonestaja

LAUSMAA OÜ | planeeringu koostamisest huvitatud isik

Kambja Vallavalitsus | planeeringu koostamise korraldaja

Sisukord

A - SELETUSKIRI.....	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	4
2. PLANEERINGU- JA MÕJUALA ÜLEVAADE, ANALÜÜS NING JÄRELDUSED	5
2.1. Olemasolev olukord.....	5
2.2. Planeeringuala mõjuala analüüs ning analüüsil põhinevad järeldused	6
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	9
2.4. Ruumilise arengu eesmärgid	10
3. PLANEERINGULAHENDUS	11
3.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ja valiku põhjendused	11
3.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	11
3.3. Kruntide hoonestusala	12
3.4. Kruntide ehitusõigus	12
3.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	12
3.5.1. Juurdepääsuteed ja liikluskorraldus.....	12
3.5.2. Parkimiskorraldus.....	14
3.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	15
3.7. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.....	16
3.7.1. Haljastus ja heakord.....	16
3.7.2. Vertikaalplaneerimine	17
3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	17
3.8.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	17
3.8.2. Elektrivarustus ja välisvalgustus	18
3.8.3. Telekommunikatsioonivarustus	19
3.8.4. Soojusvarustus	19
3.8.5. Maaparandussüsteem	19
3.9. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus.....	21
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	22
3.11. Keskkonnatingimuste seadmine	22
3.11.1. Radoon.....	22
3.11.2. Liikluse müra ja vibratsioon, välisõhu kvaliteet	23
3.12. Servituudi seadmise vajadus	26
3.13. Planeeringu elluviimine	26
3.13.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	26
3.13.2. Planeeringu elluviimise võimalused	27
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	30
C – JOONISED	31
(Joonised esitatud digitaalselt eraldi failidena)	
1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Mõjuala analüüs	M 1 : 5 000
3. Olemasolev olukord	M 1 : 1 000
4. Põhijoonis	M 1 : 1 000
5. Tehnovõrgud	M 1 : 1 000

A - Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Kambja Vallavolikogu 23.08.2023 otsus nr 129 „Lemmatsi külas asuva Söödi maaüksuse (kü tunnus 94901:005:0506) ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuste jagamist ärimaa ja elamumaa sihtotstarbega kruntideks (sh sotsiaalmaa ja transpordimaa krundid) ning ehitusõiguse määramist elamumaa kruntidel üksikelamu ja abihoonete ning ärimaa krundil ärihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohases osas kasutatud:

- Tartumaa maakonnaplaneeringut 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29;
- Kambja valla üldplaneeringut endise Ülenurme valla territooriumi osas, kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51;
- koostamisel olevat Kambja valla üldplaneeringut (tööversioon), algatatud Kambja Vallavolikogu 23.04.2019 otsusega nr 72;
- eelprojekti „Riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152 asuva Tartu-Nõo lõigu ümberehitamine“, Reaalprojekt OÜ, töö nr MA14688TN;
- „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise korda“, vastu võetud Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrusega nr 47;
- planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Elker MRT OÜ poolt 14.12.2023 koostatud maa-ala topo-geodeetilist alusplaani (töö nr Tartu23138GA) ning Metricus OÜ poolt 12.2025 koostatud maa-ala topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 25G9729). Geodeetiliste alusplaanide koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeering koosneb seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2. Planeeringu- ja mõjuala ülevaade, analüüs ning järeldused

2.1. Olemasolev olukord

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3 *Olemasolev olukord*.

Detailplaneeringu 23.08.2023 algatamise otsusega¹ hõlmas planeeringuala Lemmatsi külas Söödi maaüksust. Planeeringu koostamise käigus laiendati planeeringuala projekteeritud kogujatee ulatuses kuni Räni – Raudtee teeni, mille tulemusena hõlmab planeeringuala Pirnipuu ja Piirinurga kinnistuid ning osaliselt Pargi, Suitsu, Räni-Raudtee tee, Räni-Raudtee tee T1 ning Räni-Raudtee tee T3 kinnistuid.

Planeeringuala pindala on kokku ligikaudu 9,98 ha. Andmed planeeringualale jäävate katastriüksuste kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Söödi	94901:005:0506	90 796 m ²	maatulundusmaa 100%
Pargi	28301:001:1207	10 940 m ² , plan.alas u 2 606 m ²	elamumaa 100%
Suitsu	94901:005:0545	60 356 m ² , plan.alas u 3 126 m ²	maatulundusmaa 100%
Pirnipuu	28301:001:2919	2 549 m ²	maatulundusmaa 100%
Piirinurga	28301:001:2922	80 m ²	maatulundusmaa 100%
Räni-Raudtee tee	28301:001:0946	7 590 m ² , plan.alas u 551 m ²	transpordimaa 100%
Räni-Raudtee tee T1	94901:001:0341	2 433 m ² , plan.alas u 341 m ²	transpordimaa 100%
Räni-Raudtee tee T3	28301:001:2244	812 m ² , plan.alas u 141 m ²	transpordimaa 100%

Planeeringuala on hoonestamata. Valdava osa planeeringualast moodustab Söödi kinnistu haritav maa. Planeeringualasse jäävas osas on Pargi kinnistu niidetav muruala, Suitsu, Pirnipuu ja Piirinurga kinnistud loodusliku rohumaa kõlvikuga, kus olemasoleva kraavi äärde ja lähialasse on kasvanud põõsad ja puud.

Planeeringualal paikneb kaks kraavi. Söödi kinnistu põhjapiiril (osaliselt ka Pargi kinnistu piiril) paikneb u 4-5 m laiune kraav, mille lõunapoolses otsas on drenaažikaev. Nimetatud kraavi on juhitud ka läänepool Jõhvi-Tartu-Valga maanteed paikneva Leinapargi kinnistult (28301:001:0875) tulenev pinnavesi. Suitsu, Pirnipuu ja Piirinurga kinnistutel paikneb u 3 m laiune kraav, mis suubub planeeringuala kirdepiiril Räni-Raudtee kohaliku tee ääres asuvasse drenaažikaevu.

Planeeringualale on juurdepääs Söödi kinnistu põhjapiiril paiknevalt riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (Riia mnt) km 139,607 olemasolevalt ristumiskohalt. Nimetatud juurdepääsu kasutavad üksikelanutele hoonestatud või üksikelanu ehitusõigusega planeeringuala naaberkinnistud Pargi, Kannikese, Tulbi, Sireli, Maasika, Lillealliku ja Pargiotsa. Juurdepääsutee on u 3 – 3,5 m laiune ja kruusakattega. Nimetatud juurdepääs on eelprojektiga „Riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152 asuva Tartu-Nõo lõigu ümberehitamine“ ette nähtud likvideerida. Planeeringualale juurdepääsuks on projektiga ette nähtud planeeringuala läbiv kogujatee (vt joonis nr 2 *Mõjuala analüüs*).

Kirdest piirneb planeeringuala Räni-Raudtee kohaliku teega (tee nr 9490148). Räni-Raudtee sõidutee on u 4,3 – 5 m laiune ja kruusakattega.

Planeeringualale ulatub riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee kaitsevöönd 50 m.

Planeeringuala (Söödi, Suitsu, Pargi ja Pirnipuu kinnistute osas) jääb Maa- ja Ruumiameti maaparandussüsteemide kaardirakenduse kohaselt Piiri maaparandusehitise maa-alale (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2103920020030/001).

¹ Kambja Vallavolikogu 23.08.2023 otsus nr 129 „Lemmatsi külas asuva Söödi maaüksuse (kü tunnus 94901:005:0506) ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

Söödi kinnistul kulgeb madalpinge õhuliin, mis tagab elektrivarustuse Pargi, Kannikese, Tulbi, Sireli kinnistutele.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, vääriselupaiku, kaitseala ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala.

Planeeringuala reljeef on vähese languga lõunakaare suunas. Planeeringuala olemasolev absoluutkõrguste vahemik on u 65,5 m Söödi kinnistu lõunaservas ja u 67,3 m Söödi kinnistul Riia mnt läheduses.

2.2. Planeeringuala mõjuala analüüs ning analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala situatsioon ning mõjuala analüüs on esitatud joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem* ja joonisel nr 2 *Mõjuala analüüs*.

Planeeringuala asub Lemmatsi külas riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (Riia mnt) ääres (vt skeem 1), Tartu linna vahetus läheduses, linna piirist u 1 km edelasuunas. Ala paikneb hajaasustusalal, kuid üldplaneeringukohase tiheasustusalala piiri vahetus läheduses. Mõjuala ruumilist struktuuri mõjutab selgelt Riia maantee kui oluline liikumiskoridor, mille eri pooltel on kujunenud erineva iseloomuga hoonestus ja maakasutus. Ühiseks jooneks on, et maantee vahetus läheduses paiknevad äri- ja tootmismaad ning maanteest kaugemale jäävad elamumaad.



Skeem 1. Vaade planeeringualale põhjast. Planeeringuala on tähistatud punase piirjoonega. Allikas: Maa- ja Ruumiameti fotoladu, pildistatud 27.04.2024.

Riia maanteest kagusuunda, planeeringuala poole jääval alal on säilinud hajaasustusele iseloomulik asustusstruktuur. Hoonestuses on mõningal määral tajutav kunagiste talukomplekside hoonestuslaad, kus eluhooned ja kõrvalhooned paiknevad lähestikku ning hoonestatud alad vahelduvad ulatuslike põllumassiividega. Osa põllumajandusmaast on alates ligikaudu 2010. aastast kasutusest välja jäänud ning osaliselt metsastunud.

Planeeringuala vahetus läheduses paiknevate elamumaa sihtotstarbega kinnistud (Tulbi, Kannikese, Sireli, Pargi, Riia mnt 176 ja 178) on hoonestatud üksikelamute ja abihoonetega. Maatulundusmaa sihtotstarbega naaberkinnistutest (Tammiku, Maasika, Lillealliku, Pargiotsa ja Nigula) on

üksikelamuga hoonestatud Lillealliku kinnistu, ehitamisel on eluhooned Maasika ja Pargiotsa kinnistutele. Elamumaa sihtotstarbega kinnistute pindala jääb vahemikku ligikaudu 1 500 – 13 300 m² ning hoonete ehitisealuste pindade summa kinnistutel on ligikaudu 160 – 350 m².

Viimastel kümnenditel on Riia maanteest planeeringuala poolses piirkonnas toimunud mõõdukas arendustegevus. Alates 2010. aastatest on Räni – Raudtee tee äärde ning planeeringuala naabrusesse (Maasika, Lillealliku ja Pargiotsa kinnistud) suurematest maatulundusmaa kinnistutest moodustatud mitmeid ligikaudu 5 000 m² suuruseid maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid, kuhu on ehitatud, ehitamisel või võimalus ehitada üksikelamud.

Riia maantee vastasküljel, planeeringualast loodes ja põhjakaares, on ruumiline struktuur märgatavalt linnalisem ning hoonestus tihedam. Riia maantee äärde Kassisilma tänava piirkonda on kehtivate detailplaneeringute alusel moodustatud ja hoonestatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud, kus paiknevad büroo-, teenindus- ja laohooned, SEBE bussipark ning sõidukite hooldus- ja remonditöökojad. Kinnistute pindala jääb vahemikku ligikaudu 3 300 – 12 300 m² ning neil paikneb üks hoone ehitisealuse pinnaga ligikaudu 410 – 2 240 m² (kinnistu täisehitus 8 – 40 %). Hooned on valdavalt 2-korruselised, suhtelise kõrgusega 7,3 – 10,5 m ning lamekatuse või madala katusekaldega, mida ääristab parapett. Riia maantee äärsed hooned paiknevad ühtsel ehitusjoonel, olles 50 m kaugusel maanteest (detailplaneeringutega piiritleti hoonestusala kaugus 50 m maantee kaitsevööndiga). Hooneid ümbritsevad ulatuslikud asfalteeritud alad, haljastus (sh kõrghaljastus) puudub või on murukattena u 10 % kinnistu pindalast. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistutest põhjasuunas on rajatud erinevate detailplaneeringute alusel üksikelamu piirkond Tiigrisilma ja Kristalli tänavatel.

Lähim bussipeatus Saariku asub Riia maantee poolsest planeeringuala servast u 300 m kaugusel kagus, Tartu linna suunas, mõlemal pool maanteed. Samas asukohas asub ka Olerexi tankla. Paljud lähimad teenused asuvad Tartu linnas, näiteks lähimad kauplused ja apteegid asuvad u 2 km kaugusel Lõunakeskuses ja Aardla tänaval (Selver), lasteaiaid on u 2 km kaugusel Räni linnaosas. Kambja valla lähim lasteaed asub 2,5 km kaugusel Räni alevikus (avatakse 01.08.2026), lähim valla kool asub u 5,2 km kaugusel Tõrvandi alevikus.

Mõjualas kehtivad detailplaneeringud

Kuigi arendustegevus Riia maanteest kagusuunas on olnud pigem tagasihoidlik, võimaldavad kehtivad detailplaneeringud piirkonnas elamualade olulist laienemist ning äri- ja tootmisfunktsioonide lisandumist.

Räni – Raudtee teest idakaares, planeeringualast linnulennult u 300 m kaugusel on kehtivate **Valli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga** ning **Piirivälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga** kavandatud u 21,5 ha pindalaga maa-alal kokku 132 elamumaa krunti (sh 5 kaksikelamu ehitusõigusega) pindalaga ligikaudu 1 000 – 1 900 m². Üksikelamute suurim lubatud ehitisealune pind on nimetatud planeeringute kohaselt vahemikus 300 – 360 m².

Äri- ja tootmisfunktsiooniga hooned on kavandatud Riia maanteest kagusuunas, Söödi kinnistust u 400 m linnulennult kirdesuunas, **Kõrtsi kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga**, mille alusel on tänase Paju tänava aadressiga äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistutele määratud ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Kinnistute pindalad jäävad vahemikku ligikaudu 10 000 – 29 000 m², lubatud täisehitus on 40 %, hoonete suurim lubatud arv 2-4, lubatud kõrgus kuni 10 m. Planeeringualast u 550 m edelasuunas on kehtestatud **Nõlvaku ja Patsiku maaüksuste detailplaneering**, mille alusel on moodustatud Nõlvaku tee aadressiga 12 äri- ja tootmismaa kinnistut pindalaga ligikaudu 4 200 – 6 900 m². Planeeringuga lubatud krundi täisehitus on keskmiselt 40 %, hoonete suurim lubatud arv 3 – 5, hoonete suurim lubatud kõrgus 6 – 12 m. Kirjeldatud planeeringualad on hoonestamata.

Juurdepääsud ja mõjuala liiklusskeem

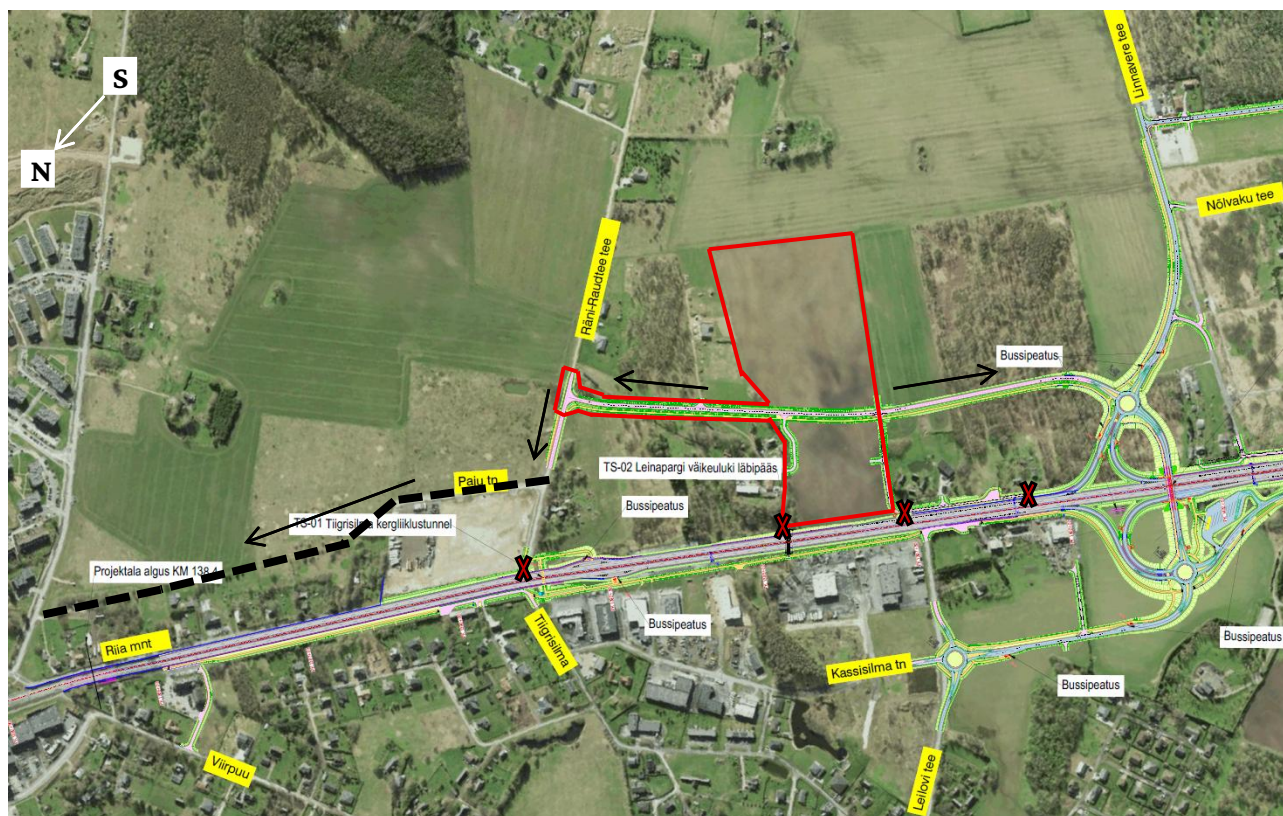
Planeeringualaga paiknevale riigiteele nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (Riia mnt) on koostatud eelprojekt „Riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152 asuva Tartu-Nõo lõigu ümberehitamine“. Projekti kohaselt likvideeritakse juurdepääs riigiteele km 139,607 asuvalt ristumiskohalt. Samuti likvideeritakse

riigiteelt juurdepääs planeeringuala naaberkinnistule Riia mnt 176. Juurdepääs riigiteele likvideeritakse nii sõidukitele kui jalakäijatele. Olemasoleva ristumiskoha asemele on kavandatud väikeulukite läbipääs.

Uus juurdepääs planeeringualale ning olemasolevaid ristumisi kasutatavatele kinnistutele (Tulbi, Kannikese, Sireli, Pargi, Maasika, Lillealliku, Pargiotsa, Riia mnt 176 ja 178) on kavandatud kogujatee kaudu, mis ühendab Räni–Raudtee teed ja Tõrvandi–Lemmatsi teed (Linnavere tee). Planeeringuala läbiv kogujatee on ette nähtud nii sõidukite kui ka kergliiklejate liikumiseks (vt skeem 2 ja joonis nr 2). Riia maanteelt planeeringualale liikumine toimub riigitee projekti elluviimisel Lemmatsi liiklussõlme kaudu ning perspektiivis ka Paju ja Laseri tänavaid ühendava tänava kaudu, kuna samuti likvideeritakse Riia mnt ja Räni – Raudtee tee ristmik sõidukitele.

Mõjualas on jalakäijatele ja jalgratturitele rajatud Riia mnt äärde 3 m laiune kergliiklustee, mis jääb planeeringualast teisele poole maanteed. Lisaks on kergliiklustee (sh uus asfaltkattega sõidutee) osaliselt välja ehitatud Räni-Raudtee tee ja Räni-Raudtee tee T1 kinnistutel u 175 m pikkuse lõiguna Riia maanteelt Paju tn 1 kinnistuni. Kirjeldatud kergliiklustee lõik jääb planeeringualast u 90 m kaugusele. Jalakäijatele ja jalgratturitele on kavandatud liikumine riigitee ja kogujatee äärde rajatavate kergliiklusteede kaudu. Riia maantee ületused on kergliiklejatele ette nähtud Lemmatsi liiklussõlme viaduktilt ning Räni – Raudtee tee ja Tiigrisilma tänava ristumiselt kergliiklustunneliga.

Olemasolev ja projekteeritud teedevõrk tagab logistiliselt head ja ohutud ühendused nii Tartu linnaga kui ka teistel suundadel.



Skeem 2. Vaade planeeringuala mõjualas projekteeritud teede võrgule ja liiklusskeemile. Planeeringuala on tähistatud punase piirjoonega. Must kriipsjoon tähistab Tartu linna ja Kambja valla üldplaneeringutega kavandatud uut teelõiku. Punane „X“ tähistab olemasoleva ristumiskoha likvideerimist planeeringu lähialas. Musta noolega on tähistatud sõidukite liikumissuunad planeeringualalt Riia maanteele ja Tartu linna. Allikas: riigitee nr 3 eelprojekti tugiplaan.

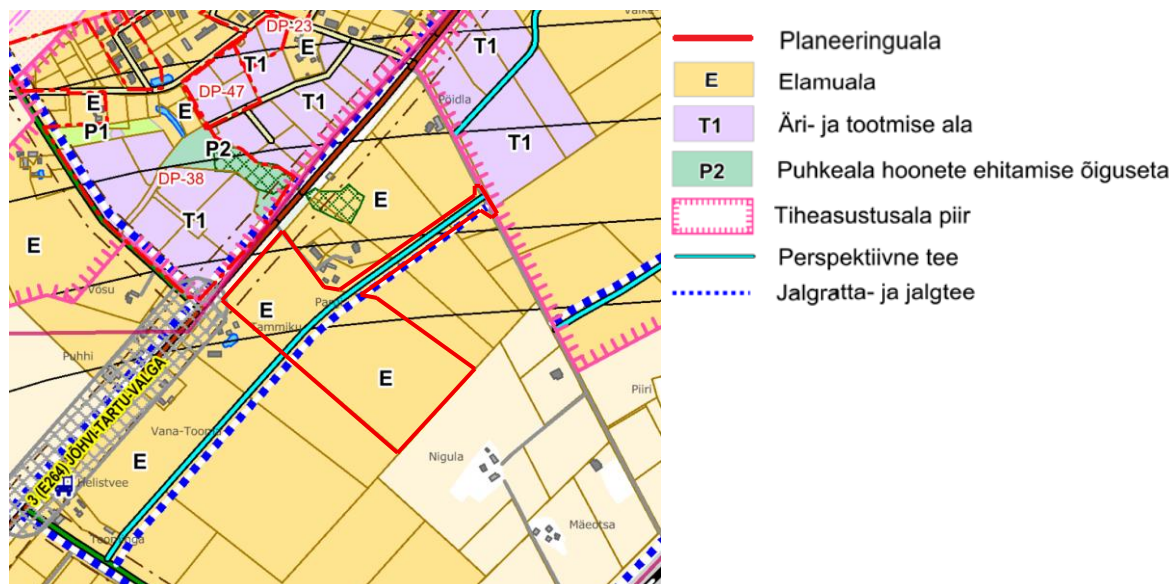
Mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Tuginedes planeeringuala ja selle mõjuala olemasolevale olukorrale (ptk 2.1) ning mõjualas toimunud ja kavandatud arengutele (ptk 2.2 ja 2.3) on näha, et Tartu linna lähialal on toimunud järkjärguline asustuse areng ning kujunenud elamu-, äri- ja tootmismaaade mitmekesine maakasutus. Riia maantee äärsed alad on kujunenud või planeeritud ettevõtluse (sh töökohtade) ja teenuste paiknemise sobivaks asukohaks, samas kui maanteest kaugemal paiknevad elamualad. Arvestades mõjuala maakasutust, kehtivaid Kambja valla üldplaneeringu tingimusi endisel Ülenurme valla territooriumil

Planeeringulahendus kujutab endast mõjualas olemasoleva ja planeeritud asustusstruktuuri mõõdukat täiendamist ning järgib piirkonnas kujunenud krundistruktuuri ja hoonestusmahtu. Planeeritud üksikelamu maa kruntide suurused arvestavad üldplaneeringukohase hajaasustuses määratud krundi minimaalse suurusega ning on kooskõlas lähiümbruses asuvate ligikaudu 5000 m² suuruste kruntidega. Planeeringuala ühendamine kavandatava kogujateega tagab head ühendused nii piirkonna ettevõtlusalade kui ka tõmbekeskuse Tartu linnaga. Kavandatud lahendus arvestab olemasolevat ja projekteeritud teedevõrku ning on piirkonna arengus sobiv täiendus.

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on **Tartu maakonnaplaneering 2030+** (kehtestatud 2019. a.) ja **Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas** (kehtestatud 2018. a.). Planeerimisseaduse § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, mistõttu hinnatakse planeeringulahenduse vastavust ka koostamisel olevale **Kambja valla üldplaneeringule**.

Kambja valla üldplaneeringu endise Ülenurme valla territooriumi osas kohaselt asub planeeringuala hajaasustusalal elamuala juhtotstarbega maa-alal. Planeeringuala on ette nähtud läbima perspektiivne tee koos jalg- ja jalgrattateega (vt skeem 3).



Üldplaneeringu kohaselt võib hajaasustuses elamualadel lubatud vaid üksikelamute ja nende abihoonete ehitamine, minimaalne krundi suurus peab olema vähemalt 5 000 m², maksimaalne täisehituse protsent võib olla kuni 20 %. Eluhoonete välisviimistluses tuleb kasutada naturaalseid materjale ning vältida imiteerivaid materjale.

Üldplaneeringu kohase elamuala juhtotstarbe kõrvalkasutusena on lubatud ärimaa sihtotstarbe. Kõrvalkastus ei või ületada 25 % üldplaneeringu maakasutuskaardil piiritletud ühe kasutusala mahtu

(s.o elamuala mahtu). Käesoleva planeeringulahendusega nähakse ette ärimaa otstarbega krundid, mille pindala on väiksem kui 25 % maakasutuskardil piiritletud ühe kasutusala (elamuala) mahust. Samuti on moodustab planeeritud ärimaa otstarve planeeringualast vähem kui 25 %. Ärimaa kruntidele tuleb detailplaneeringuga määrata krundi minimaalne haljastuse protsent, parkimine tuleb lahendada krundi siseselt.

Planeeringulahendusega nähakse ette ärimaa krundid Riia maantee äärde ning minimaalselt 5000 m² pindalaga 9 üksikelamu maa krundi planeeringuala läbivast kogujateest kagusuunas. Planeeringulahendus arvestab üldplaneeringus määratud tingimustega ning on vastavuses kehtiva Kambja valla üldplaneeringuga endise Ülenurme valla territooriumi osas.

Koostamisel oleva **Kambja valla üldplaneeringu** tööversiooni (eelnõu avalik väljapanek ja arutelud toimusid 2022. a.) kohaselt asub planeeringuala sarnaselt kehtivale üldplaneeringule hajaasustusalal ning detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole. Üldplaneeringu eelnõus on määratud eritingimused hajaasustusaladel arendusalade² kavandamiseks, milleks on:

- Elamuarenduste puhul on kohalikul omavalitsusel pakkuda piisaval arvul lasteaia- ja koolikohti (arvestusega vähemalt 2 lasteaia- ja 2 koolikohta elamuühiku kohta);
- Valminud on asjakohase riigitee või -teede: Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa, Jõhvi–Tartu–Valga ja Tartu–Viljandi–Kilingi-Nõmme rekonstrueerimise projektid Kambja valla piires (sh liiklussõlmed ja kogujateed), arendusalale juurdepääsuks on olemas kogujateega seotud sõidutee;
- Elamuarenduste puhul lähim olemasolev või kavandatav ühistranspordi peatus ei asu arendusalast kaugemal kui 500 m;
- Arendusala on võimalik liita ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Lähimad olemasolevad või kavandatavad tsentraalsed vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid ei asu kaugemal kui 500 m;
- Arendusala kavandamine ei kahjusta rohevõrgustiku toimimist ega too kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel tekib planeeringualale 9 uut elamuühikut, mis tähendab omavalitsusele täiendavalt 18 lasteaia ja 18 koolikohta. Arvestades, et peres on üldjuhul 2-3 last, võib kohtade vajadus olla väiksem ning ajas muutuv. Kambja vallas on rajatud uusi koolikohti ning 2026. a augustis avatakse Räni alevikus uus lasteaed. Planeeringulahendusega nähakse ette kogujatee väljaehitamine ning sidumine olemasoleva teede võrguga, lähimad olemasolevad ja riigitee eelprojektiga projekteeritud ühistranspordipeatused on planeeringualale lähemal kui 500 m. Planeeringuala paikneb üldplaneeringu eelnõuga planeeritud reoveekogumisalast u 300 m kaugusel, mis võimaldab tulevikus, ühisvõrkude edasisel arendamisel, liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Ühisvõrkudega liitumiseni on lubatud kasutada lokaalseid lahendusi. Planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal ega selle läheduses, mistõttu ei kahjusta rohevõrgustiku toimimist ega too kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav lahendus on kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringu eritingimustega hajaasustusalal arendusala kavandamiseks.

2.4. Ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid tuginevad ptk 2 toodud planeeringuala ja selle mõjuala analüüsile, analüüsil põhinevatele järeldustele ning strateegilistele dokumentidele. Planeeringuala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kambja valla üldplaneeringu endise Ülenurme valla territooriumi osas elluviimine – ärilise otstarbega hoonestuse ja elamuehituse arenduseks eelduste loomine piirkonna hoonestuslaadi arvestavalt;
- riigitee eelprojekti kohase ohutumat liiklemist võimaldava kogujatee ja kergliiklustee rajamiseks tingimuste seadmine ning juurdepääsude tagamine naaberkinnistutele;
- Riia maantee äärse ala kujundamine ettevõtluse paiknemiseks sobiva keskkonnana, arvestades kavandatavat teedevõrku ja liikluskorraldust;

² Elamu-, äri-, tootmise või muul maatulunduslikust maakasutusest erineva eesmärgiga arendatav ala (va üksikelamu rajamine).

- üksikelamumaa kruntide kavandamine maanteest kaugemale, järgides piirkonnas väljakujunenud hajaasustuse krundistruktuuri ja hoonestusmahtu;
- planeeringuala sidumine Tartu linnaga toimiva tee- ja kergliiklusteede võrgustiku kaudu.

3. Planeeringulahendus

3.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ja valiku põhjendused

Planeeringuga kavandatud lahenduse elluviimisel saavad täidetud planeeringualale seatud ruumilise arengu eesmärgid (vt ptk 2.4).

Planeeringulahendusega kavandatakse äri- ja üksikelamu maa krundid, haljasala ja parkmetsa maa krunt ning juurdepääsude tagamiseks tee ja tänava maa krundid. Ärimaa krundid on kavandatud Riia maantee äärde ning üksikelamu maa krundid maanteest kaugemale, arvestades piirkonnas väljakujunenud maakasutuse, krundistruktuuri ja hoonestusmahuga ning kehtiva üldplaneeringu tingimustega. Planeeringuga nähakse ette kogujatee, kergliiklustee ja tehnovõrkude rajamiseks vajalikud maa-alad, tagades planeeringuala sidumise olemasoleva ja kavandatava taristuga.

Planeeringulahendusega nähakse ette haljasala ja parkmetsa maa krundi moodustamine ning täiendava haljastuse rajamine. Haljastus aitab liigendada ettevõtlus- ja elamualasid, toetab sademevee kohapealset käitlemist ning loob eeldused kvaliteetse ja roheline elu- ning ettevõtluskeskkonna kujunemiseks.

Lahendus lähtub planeeringuala mõjuala analüüsist, mille kohaselt on Riia maantee äärsed alad kujunenud ettevõtluse ja töökohtade paiknemiseks sobivaks piirkonnaks ning maanteest kaugemal paiknevad valdavalt elamualad. Üksikelamu maa krundid on kavandatud järgima piirkonnas väljakujunenud hajaasustuse iseloomu ning arvestavad üldplaneeringus määratud minimaalse krundi suuruse nõuet. Planeeringulahendus arvestab riigitee eelprojektiga kavandatud liikluskorralduse muudatustega ning loob eeldused ohutute ühenduste tagamiseks nii planeeringuala siseselt kui ka väljaspool planeeringuala. Planeeringuga nähakse ette kogujatee väljaehitamiseks vajalik maa ning tagatakse juurdepääsud planeeritud kruntidele ja olemasolevatele naaberkinnistutele (Tulbi, Kannikese, Sireli, Pargi, Maasika, Lillealliku, Pargiotsa, Riia mnt 176 ja Riia mnt 178), mille teenindamine toimub tulevikus kogujatee kaudu vastavalt riigitee eelprojekti kavandatud liikluskorraldusele.

3.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega on planeeringuala ette nähtud jagada kahekümne üheks (21) krundiks:

- krundid nr 1-4 ärilise otstarbega hoonete ehitamiseks;
- krundid nr 5-13 (9 krunti) – üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks;
- krunt nr 14 avaliku kasutusega haljasala või parkmetsa ning vajadusel puurkaevu ja tuletõrje veevõtukohtade rajamiseks;
- krundid nr 15-21 avaliku kasutusega tee ja tänava (juurdepääsuteed ja kogujatee) ning tehnovõrkude ja -rajatiste rajamiseks.

Planeeritud krunte nr 1-4 on lubatud omavahel liita. Kruntide liitmisel summeerub ehitusõigus (suurim lubatud hoonete arv ja ehitisealune pind) ja liituvad hoonestusalad.

Planeeritud tee ja tänava maa krunte nr 18-21 on lubatud omavahel liita.

Kruntide moodustamine on kujutatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*. Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

3.3. Kruntide hoonestusala

Planeeringuga on määratud maa-alune ja maapealne hoonestusala, mille piires on lubatud rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete ja rajatiste, v.a tehnorajatiste ning vajadusel varjendi või varjumiskohaga seotud hoone osad või rajatised, paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud.

Hoonestusala on seotud valdavalt krundi piiridega, olles 6 m krundi piirist. Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud veel riigitee nr 3 tee kaitsevööndiga (50 m) eelprojektiga projekteeritud äärmise sõiduraja välimisest servas, planeeritud kogujateele määratud tee kaitsevööndiga 20 m äärmise sõiduraja välimisest servast ning tee ja tänava maa poolsest krundi piirist 10 m.

Krundi nr 2 hoonestusalale ulatub planeeritud reoveepuhasti kuja puhasti võimaliku lahenduse korral. Krundi nr 2 hoonestamisel tuleb arvestada planeeringulahenduse elluviimisel rajatava/rajatud reoveepuhasti kujast tuleneva kitsendusega.

Hoonestusala sidumine on näidatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

3.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 *Põhijoonis* tabelina.

Planeeritud kruntidele nr 1-4 on määratud ehitusõigus kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, kontori-, büroo- ja laohoonete ning neid teenindavate rajatiste ehitamiseks. Kruntidele on lubatud rajada vajadusel piirkonda teenindavaid tehnorajatisi nagu reoveepuhasti ja -pumpla, alajaam, jms.

Planeeritud üksikelamu maa kruntidele nr 5-13 on määratud ehitusõigus 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks. Lisaks on lubatud täiendavalt ehitada 1 kuni 20m² ehitisealuse pinna ja kuni 5 m kõrgusega hoone. Kirjeldatud hooned peavad asuma hoonestusallas, abihooned ei tohi olla suuremad kui üksikelamu. Kruntidele nr 5 ja 11 võib vajadusel kogujatee poolsele alale rajada reoveepumpla, seades vajalikud servituudid.

Kõigile ehitusõigusega hoonetele on lubatud üks maa-alune korrus.

Varjumispaigad ja varjendid tuleb vajadusel rajada vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Hoonestuse tehnilised seadmed ja nende osad võivad ulatuda üle hoone suurima lubatud kõrguse.

Krundi nr 14 on planeeritud avaliku kasutusega haljasala ja parkmetsa maa. Krundile on lubatud rajada planeeritud kruntide veevarustuseks puurkaev koos selle toimimiseks vajalike tehnorajatistega. Krundile tuleb rajada puhkamist ja vaba aja veetmist võimaldavaid rajatisi (nt mänguväljak või selle elemendid (sh kolahoovi või vaba mängu tüüpi lahendused) erinevatele vanusegruppidele, spordirajatised, pingid, varjualused, teerajad, maapinna lohk sademevee kogumiseks, künkad jms) ning haljastust (vt ka ptk 3.7.1). Krundile on kavandatud kaks maa-alust tuletõrjevee mahutit. Krundi nr 14 terviklahendus tuleb leida maastikuarhitektuurse projektiga ning kooskõlastada lahendus Kambja Vallavalitsusega.

Krundi nr 16 on lubatud rajada alajaam ja vajadusel reoveepumpla.

Tehnorajatiste täpsemad asukohad ja servituudialad määratakse edasisel projekteerimisel.

Planeeringu *Põhijoonisel* näidatud hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna illustreeriv lahendus kajastab maksimaalseid ehitiste pindasid. Täpsem lahendus tuleb leida projekteerimisel.

3.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

3.5.1. Juurdepääsuteed ja liikluskorraldus

Planeeritud juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendamise aluseks on „Riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152 asuva Tartu-Nõo lõigu ümberehitamise„ eelprojekti lahendus. Eelprojektiga nähakse ette riigitee ümberehitamine 2+2 sõidurajaga maanteeks ning liiklusohutuse parandamiseks olemasolevate juurdepääsude likvideerimine. Riigitee projekti kohaselt likvideeritakse senine juurdepääs riigiteele km 139,607 asuvalt ristumiskohalt ning perspektiivis likvideeritakse ka Räni–

Raudtee tee ristumine riigiteega. Kohaliku liikluse teenindamine suunatakse kogujatee kaudu Lemmatsi liiklussõlme.

Kogujatee lahendus

Planeeritud kruntide juurdepääs on kavandatud planeeringuala läbivalt kogujateelt (krundid nr 18-21), mis ühendab Räni–Raudtee teed ja perspektiivis Tõrvandi–Lemmatsi teed (Linnavere tee).

Detailplaneeringuga on täpsustatud eelprojektis kavandatud juurdepääsude paiknemist ja lahendust, tagades juurdepääsud olemasolevatele kinnistutele. Riia mnt 176, 178, 180 ja Tooma kinnistutele on juurdepääs ette nähtud kogujateelt (krunt nr 18) läbi planeeritud avaliku kasutusega tee ja tänava maa krundi nr 17. Planeeritud üksikelamu maa kruntide lahendusest tulenevalt ei ole vajalik ühise juurdepääsu rajamine Riia mnt 176 ja Söödi kinnistutele kagusuunas. Riia mnt 176 kogujateest kagusuunda jääva maa-alale juurdepääs tuleb lahendada edasisel projekteerimisel. Samuti on kogujateelt planeeritud juurdepääsud Pargi ja Suitsu kinnistute eri osadele.

Planeeringuga kavandatud kogujatee on perspektiivis kohalik tee, mille kaitsevööndi laiuks on arvestatud 20 m sõiduraja äärmisest servast. Tee kaitsevööndi laius tuleb täpsustada teeprojektiga.

Kogujatee krundi laius on keskmiselt 25 m. Sõidutee laiuks on kavandatud 6 m ning kergliiklustee laiuks 3 m. Sõidutee, kergliiklustee ning krundi piiride vahele on ette nähtud haljasalad, kuhu on sademevee kogumiseks, ärajuhtimiseks ja lume vallitamiseks kavandatud kraav või nõva. Haljasalade kogulaius on ligikaudu 16 m. Ristlõike parameetreid ja paigutust tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel.

Juurdepääsude lahendus

Olemasolev juurdepääs riigitee km 139,607 ristumiskohalt tuleb likvideerida.

Kogujateelt olemasolevatele kinnistutele ja planeeritud kruntidele juurdepääsuks on planeeritud avaliku kasutusega tee ja tänava maa krundid nr 15-17. Kruntide 16 ja 17 sõidutee äärde on ärimaa otstarbega kruntide võimalikku liikluskooresseisu (nt kaubaautod, veokid, suurem sõiduautode kasutus) arvestades ja olemasolevate üksikelamute elanike ohutust silmas pidades planeeritud 2 m laiune kõnnitee.

Planeeritud üksikelamu kruntidele juurdepääs on kavandatud ringistatud tee ja tänava maa krundilt nr 15, krundi laiusega 12 m. Sõidutee laiuks on planeeritud 6 m, kõnnitee laiuks 2 m. Planeeritud tänava haljasaladele on kavandatud nõvad sademevee ärajuhtimiseks ja immutamiseks ning lume vallitamiseks. Planeeritud kvartalisine tänava liikluskorraldust on lubatud kavandada ka jagatud liiklusruumi (*shared space*) põhimõttel, kus sõidukitel ja kergliiklejatel on ühine liiklusruum. Jagatud liiklusruumi projekteerimisel peab arvesse võtma parimat praktikat, mis tagavad tänaval ohutuse ja õueala tunnetuse, vajadusel rakendada liikluse rahustamise meetmeid.

Üksikelamu kruntide juurdepääsuteele on planeeritud kogujateest kuni kvartalisese tänava hargnemiseni kavandatud 3,5 m laiune kõnnitee lõik, et tagada alarmsõidukitele alternatiivne juurdepääs. Kirjeldatud kõnnitee lõik on kavandatud 3,5 m laiuselt ning peab kandma teljekoormust 11 500 kg.

Kõvakattega pinnad (parkimis- ja manööverdusala, juurdepääsuteed, teenindusplatsid) peavad olema minimaalselt vajalikus ulatuses, vähendamaks kuumasaarde tekkimise ohtu ning võimaldamaks ruumi haljastusele, mis aitab puhverdada sademevett. Katendi valikul tuleb näha ette võimalusi sademevee vooluhulga piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Rajatavad juurdepääsuteed, kergliiklusteed, parkimisalad, jm platsid peavad olema kõvakattega (asfalt, sillutiskivi jms). Parkimiskohtadel on soovitatav kasutada vett läbilaskvaid katendeid, nt murukivi või vuukidega (muru, killustik vm) sillutiskivid.

Teede ja tänavate projekteerimisel on lubatud tee elementide (sõidutee, haljasriba, kergliiklustee) parameetrite ja paigutuse muutmine lähtudes kehtivast seadusandlusest ja standarditest ning tee/tänava liigist. Projekteerimisel tuleb arvestada, et oleks tagatud kergliiklustee kasutajate ohutus ja mugavus ning sõiduteel piirkiirusest kinnipidamine (nt rakendades liikluse rahustamise võtteid:

kitsam sõidutee annab indikatsiooni madalamaks sõidukiiruse valikuks, künnised, tõstetud teeosa, jm).

Planeeritud ristmikel tuleb tagada liiklusohutu nähtavus. Nähtavusalade ulatuse määramise aluseks on *tee projekteerimise normide* § 24, lisa 1 tabelid 18-19 ning lisa 2 joonis 8. Planeeritud kogujatee ristumiskoha tüübiks on valitud *teeandmise kohustusega ristmik* ning kogujatee (peatee) projektkiiruseks arvestatud 50 km/h.

Kogujatee ja planeeritud tee- ja tänava maa kruntide nr 16 ja 17 ristmike nähtavusparameetrite määramisel on arvestatud, et liituvate teede perspektiivne liiklussagedus võib rajatavate ärihoonete funktsioonist tulenevalt ületada 100 sõidukit ööpäevas. Sellest tulenevalt on *liituva tee liitumisnähtavus LN2* 15 m, *peatee liitumisnähtavus LN1* on 105 m, *peatee peatumisnähtavus PN1* on 60 m, *liituva tee peatumisnähtavus PN2* on ≥ 25 m (liituv tee on *muu tee*).

Planeeritud üksikelamute kvartalisiseses tänava (krunt nr 15) ristmiku nähtavusparameetrite määramisel on arvestatud liiklussagedusega alla 100 sõiduki ööpäevas. Vastavalt tee projekteerimise normide § 24 lõikele 3 ei ole sellisel juhul liituvatel teel peatumisnähtavuse tagamine kohustuslik. Ristmikul on tagatud liitumisnähtavus LN2 7 m ja peatee liitumisnähtavus LN1 80 m.

Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi, nähtavust piiravad takistused tuleb likvideerida. Tee projekteerimisel tuleb täpsustada nähtavusalade ulatus. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Nähtavusalad on kujutatud *Põhijoonise* (joonis nr 4).

3.5.2. Parkimiskorraldus

Planeeritud kruntide parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parkimisalade täpne lahendus määratakse hoone projekteerimise käigus arvestades hoone funktsiooni ja tegelikku parkimiskohtade vajadust. Vältida tuleb parklate üledimensioneerimist.

Planeeritud tee ja tänava maa kruntidel nr 16-21 ei ole lubatud parkimine ega tagurdamine.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade näitlik arvutus on koostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normidele. Sõiduautode parkimisnormatiivi valikul on aluseks võetud ehitise asukohana *Linnakeskus, keskuse klass II - IV*. Kruntide nr 1-4 sõiduautode näitlik parkimisarvutus on esitatud tabelis 2.

Üksikelamumaa parkimisnormatiivi valikul on aluseks võetud standardis EVS 843-2016 „Linnatänavad“ toodud normi eramule väike-alamute alal, mille kohaselt tuleb üksikelamumaa krundil tagada parkimiskoht 3-le sõiduautole eramu kohta.

Parklates peab iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta olema üks koht liikumispuudega inimese sõidukile. Liikumispuudega inimeste autodele tuleb reserveerida parkimiskohad võimalikult liikumise sihtpunkti, ukse või lifti, lähedal.

Parkimiskohtade projekteerimisel tuleb arvestada ka nõuetekohase elektriautode, jm elektrisõidukite laadimistaristu kavandamisega.

Tabel 2. Sõiduautode näitlik parkimisarvutus kruntidel nr 1-4.

Krundi nr	Ehitise liik, eramute arv / suletud brutopind		Normatiivne arvutus (eramu 3/1; asutus 1/90; ladu 1/250), parkimiskohti	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Asutus (äri/teenindus) 50 % Ladu 50 %	1 816 m ² 1 816 m ²	1 816 / 90 = 20,2 1 816 / 250 = 7,3	28
2	Asutus (äri/teenindus) 50 % Ladu 50 %	1 823 m ² 1 823 m ²	1 823 / 90 = 20,3 1 823 / 250 = 7,3	28
3	Asutus (äri/teenindus) 50 % Ladu 50 %	1 584 m ² 1 584 m ²	1 584 / 90 = 17,6 1 584 / 250 = 6,3	24
4	Asutus (äri/teenindus) 50 % Ladu 50 %	1 485 m ² 1 485 m ²	1 485 / 90 = 16,5 1 485 / 250 = 5,9	23
			KOKKU	103

Planeeringuga on kruntidele 1-4 ette nähtud jalgrataste parkimisvajadus (tabel 3). Jalgrataste parkimismääratuleku aluseks on standardi „Linnatänavad“ norm *keskuse klass, mujal*. Jalgrataste parkimine tuleb lahendada hoone sissepääsude juures, hästi jälgitavates kohtades, hoone mahus või hoone mahust väljapool soovitatavalt varjualusega (sademete ja päikese eest varjatud). Jalgrataste parkimiskohtade arv ja asukoht tuleb täpsustada hoone ehitusprojekti.

Tabel 3. Jalgrataste näitlik parkimisarvutus kruntidel nr 1-4.

Krundi nr	Ehitise liik, suletud brutopind		Normatiivne arvutus (asutus 1/100; ladu 1/200), parkimiskohti	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Asutus (äri/teenindus) 50 % Ladu 50 %	1 816 m ² 1 816 m ²	1 816 / 100 = 18 1 816 / 200 = 9	27
2	Asutus (äri/teenindus) 50 % Ladu 50 %	1 823 m ² 1 823 m ²	1 823 / 100 = 18 1 823 / 200 = 9	27
3	Asutus (äri/teenindus) 50 % Ladu 50 %	1 584 m ² 1 584 m ²	1 584 / 100 = 16 1 584 / 200 = 8	24
4	Asutus (äri/teenindus) 50 % Ladu 50 %	1 485 m ² 1 485 m ²	1 485 / 100 = 15 1 485 / 200 = 7	22
			KOKKU	100

3.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja keskkonda arhitektuurset kvaliteeti parandav. Ärimaa kruntide arhitektuur

Ärimaa kruntide nr 1-4 arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused:

- Ärihoonete arhitektuur peab vastama kavandatavale kasutusotstarbele ning hoonete maht, välisviimistlus ja haljastuslahendus peavad sobituma peavad sobituma maanteeäärsesse ettevõtluspiirkonda ning arvestama läheduses paiknevate elamualadega;
- Korruselisus: põhihoonel kuni 3 maapealset korrust ja kuni 1 maa-alune korrus, abihoonel 1 maapealne korrus;
- Suurim lubatud suhteline kõrgus: 12 m;
- Katusetüüp: põhihoonel põhimahus lame- või viilkatus; abihoonel vaba;
- Katusekalded: põhihoone põhimahul 0-10 kraadi, abihoonel vaba;
- Katuseharja suund või hoone põhimahu suund: põhihoonel paralleelselt külgeva riigitee või planeeritud kogujateega. Eelistatud on lahendus, kus ärihoone on liiklusrõhke tõekestavaks puhvriks elamumaadele (vt ka ptk 3.11.3);
- Katusekattematerjalid: katusekaldele vastav materjal;
- Välisviimistlusmaterjalid: kvaliteetsed materjalid; keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid ja välisviimistluseta palk;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus.

Üksikelamu maa kruntide nr 5-13 arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on:

- Üksikelamute arhitektuur peab lähtuma piirkonnas väljakujunenud hajaasustuse mõõtkavast ja hoonestuslaadist;
- Korruselisus: üksikelamul (põhihoonel) kuni 2 maapealset korrust ja kuni 1 maa-alune korrus, abihoonel 1 maapealne korrus;
- Suurim lubatud suhteline kõrgus: elamul 8,5 m ja abihoonel 6 m;
- Katusetüüp: põhihoonel põhimahus viil-, kelp- või poolkelpkatus; abihoonel vaba;
- Katusekalded: põhihoone põhimahul 20-35 kraadi, abihoonel vaba;
- Katuseharja suund: põhihoonel paralleelselt või risti planeeritud tee ja tänava maaga (krunt nr 15);
- Katusekattematerjalid: katusekaldele vastav materjal;

- Välisviimistlusmaterjalid: kvaliteetsed materjalid; keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid ja välisviimistluseta palk;
- +/- 0.00 sidumine: lahendatakse kogu planeeringuala hoonestuskavaga ja täpsustatakse hoone projektiga.

Ehitise ehituslike tingimustena lubatud hoonete projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi, kavandades need hoone osade (nt fassaad, katus, akende varjestus) külge ja sidudes arhitektuurse lahendusega. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- päikesepaneelid ei tekita läheduses paiknevatele hoonetele valgusreostust;
- päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid ja –territooriume ning looduskeskkonda;
- päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teedel liiklejaid.

3.7. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

3.7.1. Haljastus ja heakord

Planeeritud krundid tuleb haljastada, sh kõrghaljastada:

- Ärimaa kruntidel nr 1-4 tuleb vähemalt 20 % krundi pindalast haljastada, sh 10 % krundi pindalast kõrghaljastada.
- Üksikelumumaa kruntidel nr 5-13 tuleb kõrghaljastust rajada vähemalt 10 % krundi pindalast, ehitistest vabad alad tuleb haljastada. Kõrghaljastust on soovitatav rajada krunte piiravate teede poolsetele külgedele, vähendamaks teedelt tulenevat müra, õhusaastet ja visuaalset häiringut.
- Avaliku kasutusega haljasala ja parkmetsa maa krunt nr 14 tuleb maksimaalselt haljastada, kõrghaljastust tuleb rajada minimaalselt 30 % krundi pindalast. Haljastusest võivad olla vabad tehnovõrkude ja -rajatistega seotud minimaalne vajalik ala.

Avaliku kasutusega haljasala ja parkmetsa maa krundi nr 14 haljastamiseks ja funktsionaalseks kasutamiseks (vt ka ptk 3.4) tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt.

Olemasolevat kõrghaljastust, mis paikneb valdavalt olemasolevate kraavide äärtes, on lubatud likvideerida osas, mis jääb ette kraavide puhastamisele, teede ja tänavate, juurdepääsude ning tehnovõrkude ja -rajatiste rajamisele. Elurikkuse tagamise eesmärgil tuleb võimalusel olemasolevat kõrghaljastust (sh võsa) säilitada ning luua sobilikud tingimused piirkonnas elurikkuse suurendamiseks.

Kruntide haljastamisel, taimede, põõsaste ja puude valikul ning paigutamisel, tuleb lähtuda kliimamuutustest tulenevatest teguritest (vt ka ptk 3.11.2) ning elurikkuse põhimõtetest. Haljastamisel on soovitatav eelistada kodumaiseid ja piirkonnas levinud liike. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasiseks kasvuks.

Ärimaa kruntidele tuleb töötajatele välisõhus puhkeaja veetmiseks rajada kompakne haljastatud ala koos vajalike rajatiste (nt varjualune) ja tänavamööbliga (nt pingid, lauad).

Lubatud on kruntide piiramine piirdeaedadega. Ärimaa kruntide piirde kõrgus võib olla kuni 2 m, täiendavalt on lubatud krundisiseste piirdeaedade rajamine (nt laoplatside piiritlemiseks). Üksikelumumaa kruntide piirete kõrgus võib tänavapoolisel küljel olla mitte üle 1,2 m, teistel külgedel kuni 1,5 m. Keelatud on läbipaistmatud piirded, piirdeaia pinnast min 25% peab olema läbipaistev. Kruntide nr 5, 10 ja 11 kogujatee poolsetele piiridele võib rajada lubatust kõrgemaid piirdeid ja vajadusel läbipaistmatuid müratõkkeid. Piirdena on lubatud rajada hekk, mis võib olla nii vabakujuline kui põetav. Naaberkruntide omavahelistel piiridel tuleb lahendus kooskõlastada piirinaabriga. Piirdeaiaid ja hekid ei tohi takistada nähtavust sõiduteedel. Piirdeid on keelatud rajada väljaspoole krundi piiri ning tehnovõrguvaldaja servituudialale, kui tehnovõrguvaldajaga ei ole kokku lepitud teisiti.

Kruntide haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljastuse ja piirete lahendamisel tuleb arvestada riigiteele projekteeritud väikeulukite tunneliga ning tagada

väikeulukite liikumistrajektoiril (nt piki olemasolevat kraavi või Tulbi ja Suitsu kinnistute kõrghaljastatud alade suunas) takistusteta liikumine. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

3.7.2. Vertikaalplaneerimine

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva maapinna reljeefiga). Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonete, parklate, jm rajatiste asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasoleva drenaaživõrguga ning tingimusega, et sademevesi ei valguks naaberkinnisasjadele.

Olemasolev kraav Söödi kinnistu kirdepiiril tuleb rekonstrueerida, et tagada kraavi iseoolne toimimine maaparanduskaevu suunas.

3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on lahendatud kruntide tehnovõrkudega varustus ja põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude täpsed lahendused, asukohad ja hooneühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada. Projekteerimisel tuleb arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

Planeeringualast väljaspoole planeeritud tehnovõrkude väljaehitamisel tuleb teha koostööd tehnovõrgu alale jäävate maaomanikega.

Planeeritud riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Tehnovõrkude lahendused on kujutatud joonisel nr 5 *Tehnovõrgud*.

3.8.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringu koostamise ajal puudub piirkonnas võimalus liituda ühisvee- ja -kanaliseerimisvõrguga. Planeeritud kruntide vee- ja reoveekanaliseerimise varustus on kavandatud lahendada ühise süsteemina planeeringuala ulatuses.

Juhul, kui perspektiivis tekivad piirkonnas ühisvee- ja -kanaliseerimisvõrguga liitumise võimalused (nt mööda kogujateed Räni-Raudtee tee suunal), tuleb vee- ja reoveekanaliseerimine lahendada ühisvõrkude baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Ühisvõrkudega liitumisel puudub vajadus planeeritud lokaalsete lahenduste (nt puurkaev, reoveepuhasti, pumpla) rajamiseks ning vastava maa-ala, sh kujast ja sanitaarkaitsealast vabaneva maa-ala, saab kasutusele võtta vastavalt planeeritud krundile kasutamise sihtotstarbele ja ehitusõigusele.

Veevarustus

Planeeringuala arvutuslik veevajadus on hinnanguliselt 15–20 m³/ööp. Sellest ärimaa kruntide nr 1-4 veevajadus on ligikaudu 10–15 m³/ööp ning üksikelanumaa kruntide nr 5-13 (9 krunti) veevajadus kokku u 5,4 m³/ööp. Üksikelanumaa veevajaduse arvestuse aluseks on eeldus, et igal krundil elab 4-liikmeline leibkond ning ühe elaniku keskmine veetarbimine on 0,15 m³ ööpäevas (0,15 m³/ööp × 4 elanikku × 9 krunti = 5,4 m³/ööp). Ärikruntide veevarustuse ja reovee täpne vajadus selgitatakse projekteerimisel vastavalt hoone tegelikule kasutusotstarbele.

Planeeritud kruntide veega varustamiseks on ette nähtud puurkaev krundile nr 14. Arvestades arvutuslikku veetarvet (kuni 20 m³/ööp) ning põhjavee kaitstust (keskmiselt kaitstud põhjavesi), on puurkaevu sanitaarkaitseala³ ulatuseks kavandatud 30 m. Sanitaarkaitseala ulatus tuleb täpsustada projekteerimisel.

Igale krundile on planeeritud veeühendus tänavatorustikust.

³ Veesaaduse § 149 lg 1 p 2 kohaselt on 10–500 m³/ööp veevõtuga ja keskmiselt kaitstud põhjaveekihi korral sanitaarkaitseala ulatus 30 m.

Reoveekanalisatsioon

Planeeritud kruntide reoveed tuleb juhtida krundile nr 2 planeeritud reoveepuhastisse, vajadusel tuleb rajada pumpla(d) ning arvestada kruntide ehitusõiguse elluviimisel pumpla kujaga. *Tehnovõrkude* joonisel (joonis nr 5) on kujutatud reoveepuhasti võimalik paiknemine ning kuja ulatus. Täpsem lahendus tuleb leida edasisel projekteerimisel.

Puhastatud heitvesi tuleb juhtida planeeringuala kirdepiiril rekonstrueeritavasse kraavi, mis suubub drenaažikollektorisse. Keelatud on puhastatud heitvee immutamine tee kaitsevööndis.

Alternatiivse lahendusena, juhul kui piirkonda tekib võimalus liituda ühisvee ja -kanalisatsiooniga (nt Räni-Raudtee tee suunas), tuleb liituda ühisvõrkudega.

Sademevesi

Sademe-, pinna- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Kruntide sademeveed (sh hoone drenaaž, katustelt ja kõvakattega pindadelt kogunev sademevesi) tuleb maksimaalselt immutada krundisiseselt, kasutades selleks soovitatavalt looduslähedasi sademeveesüsteeme⁴. Katustelt tuleneva sademevee äravoolu kiiruse ja mahu vähendamiseks sobib kasutada kasvukaste ja vihmapeenraid. Krundisiseseks sademevee immutamiseks võib rajada erineva vee läbilaskvusega filterkihtidest nõvasid, imbkraave või madalamaid lohkusid. Soovitatav on sadevett koguda ja taaskasutada. Parkimisalal on soovitatav kasutada vett läbilaskvaid katendeid, nt vahedega sillutuskivid. Sademeveed, mida ei ole võimalik immutada, tuleb juhtida planeeritud kraavi (vt ka ptk 3.8.5). Tagatud peab olema kruntide sademevee mittevalgumine naaberkruntidele ja -kinnistutele.

Tee ja tänava maa-alalt sademe- ja lumesulavee ärajuhtimiseks ning immutamiseks on ette nähtud tänava haljasribadele nõvad, imbkraavid, vms. Vajadusel on nõvade põhja lubatud rajada drenaaž ning juhtida drenaaživeed planeeritud kraavi (vt täpsemalt ptk 3.8.5). Kraavi või pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama Eesti Vabariigi seadusandlusega kehtestatud nõuetele.

Vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvald voolehulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused Käesoleva planeeringuga ei kavandata sademevee juhtimist riigitee alusele maaüksusele ega riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Juhul, kui edaspidi vastav vajadus tekib, tuleb täpsem lahendus leida eraldi projektiga ja koostöös Transpordiametiga.

3.8.2. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 05.02.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 467036.

Planeeritud kruntide ja hoonete elektriga varustamiseks tuleb rajada uus komplektalajaam. Uus alajaam peab paiknema võimalikult koormuskeskmes ja planeeritava tee ääres ning selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama võib kavandada kruntidele nr 3, 4 või 16 seades alajaamale maakasutusõiguse elektrivõrgu valdaja kasuks. Planeeringu *Tehnovõrkude* joonisel on alajaama asukoht illustreerivalt krundil nr 16. Täpne asukoht tuleb leida eraldi projektiga.

Uue alajaama toide on kavandatud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikena olemasolevast 7149:(Veeriku) ja AJ13076:(Veeriku) alajaamade vahelisest kaabelliinist KPL214938, mis paikneb riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ja Lemmatsi-Leilovi tee ristmiku lähedal.

⁴ „Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivate säästvate sademeveelahenduste käsiraamat”, 2023, G.Mandre, V.Kuusemets, M.Kuris

Uuest alajaamast on kruntide toiteks ette nähtud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide elektrivarustuseks on kruntide piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektri- ja gaasiliitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Planeeringuga on ette nähtud tänavavalgustuse rajamine. Krundisisene valgustus tuleb lahendada hoone projekti käigus. Tänavavalgustuse ja krundisisese valgustuse lahendused peavad olema võimalikult energiasäästlikud, võimaldama maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavust ning tekitama võimalikult vähest valgusreostust ja häiringut elusloodusele (sh linnud ja putukad).

3.8.3. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS 29.01.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 38630182.

Planeeritud kruntidel on võimalik liituda telekommunikatsioonivõrguga. Telekommunikatsioonivarustuse ühendus on planeeritud riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ja Lemmatsi-Leilovi tee ristmiku lähedal asuvast sidekaevust F08S40_K13. Kogu rajatav sidekanal peab olema elektriliselt tuvastatav. Täpsemad tingimused taotleda ehitusprojekti käigus.

3.8.4. Soojusvarustus

Planeeritud kruntide soojavarustus on kavandatud lahendada lokaalselt. Lokaalsete lahendustena on lubatud kasutada soojuspumpasid (sh puurauguga maaküte (soojuspuurauk)), puidul põhinev tahkeküte, taastuvenergia lahendused (nt päikesepaneelid, vt ptk 3.6) või muud projekteerimise ajal võimalikud keskkonnasäästlikud lahendused. Keelatud on kasutada olulist saastet tekitavaid küttaaineid nagu kivisüsi, brikett ja kütteõli.

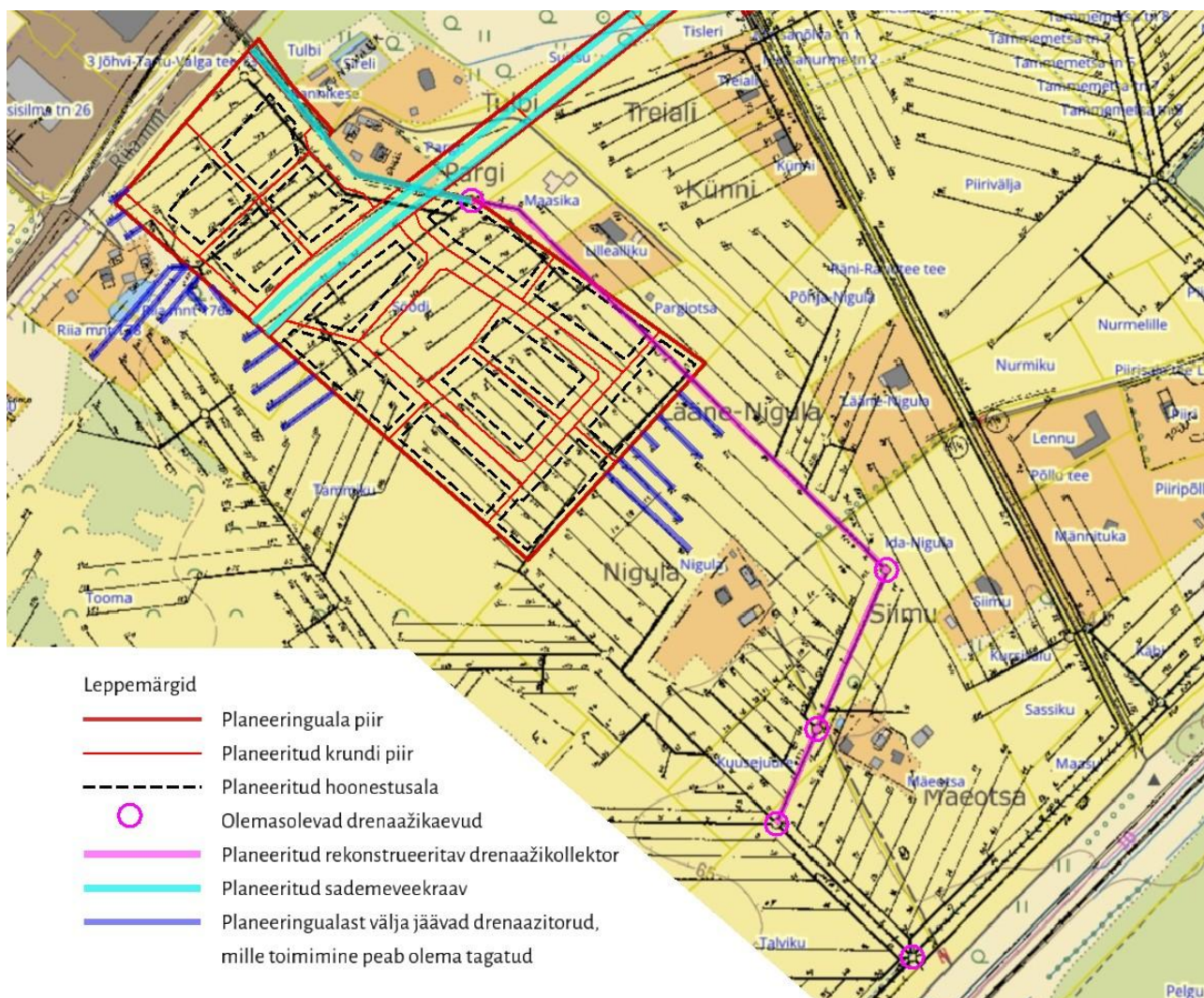
Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

3.8.5. Maaparandussüsteem

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud, et planeeringuala paikneb Piiri maaparandusehitise maa-alal (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2103920020030/001).

Planeeringualal paiknevatest kuivendusdreenidest juhitakse vesi ära 50 cm pikkustest savitorudest ehitatud drenaažikollektoriga, mis algab Söödi ja Pargi kinnistute piiril paiknevast drenaažikaevust. Drenaažikollektor läbib osaliselt planeeringuala idanurka (kruntidel nr 6 ja 7), paikneb osaliselt planeeringuala naaberkinnistutel Pargi, Maasika ja Lillealliku ning suundub läbi Nigula, Ida-Nigula ja Kuusejuure kinnistute Talviku kinnistul paiknevasse drenaažikaevu. Talviku kinnistul Kuusejuure kinnistu piiri ääres paiknevast kaevust väljub 300 mm läbimõõduga asbotsementtoru, millesse saab juhtida sademeveet ja mis suubub Talviku kinnistul raudtee maa ääres paiknevasse kaevu, millest väljub 500 mm läbimõõduga betoonist sademeveetoru paralleelselt raudteemaa piiriga. Lisaks drenaaživeele juhitakse Söödi ja Pargi kinnistute piiril paikneva kraavi kaudu drenaažikaevu ja sealt edasi drenaažikollektoris põhjapool Jõhvi-Tartu-Valga teed paiknevalt Leinapargi kinnistult pinnavesi. Olemasolev põllumajanduslik drenaaž ei ole projekteeritud intensiivsete sademeveehulkade vastuvõtmiseks ning olemasoleval kujul ei ole võimalik kasutada seda planeeringuala sademevee ärajuhtimise põhilahendusena.

Olemasolev maaparandussüsteem, planeeritud kraavid, rekonstrueerimist vajav drenaažikollektor ning toimimise tagamist vajavate drenaažitorude lõikude paiknemine on esitatud skeemil 4.



Skeem 4. Olemasolev maaparandussüsteem ja selle seosed planeeringulahendusega.

Hoonete ja rajatiste ehitamisel ning kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada maaparandusehitistega, neid vajadusel rekonstrueerides ja/või ümber ehitades. Maaparandusehitise planeeringualast väljaspool asuvate drenaažitorude toimimine peab olema tagatud.

Edasisel projekteerimisel tuleb koostada kogu planeeringuala hõlmav maaparandusprojekt, mis arvestab olemasoleva Leinapargi kinnistu pinnavee, planeeritud kruntidelt (sh tee ja tänavamaalt) täiendava sademe-, pinna-, drenaaživee ja reoveepuhasti heitvee juhtimisega planeeritud kraavi ja drenaažikollektoris ning lahendada planeeringualast väljapoole jäävate drenaažitorude toimimine. Olemasolevad drenaažitorud on lubatud likvideerida vastavalt maaparandusprojektile. Projekteerimisel tuleb leida võimalusi sademevee puhverdamiseks. Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb projekteerida selliselt, et oleks tagatud maaparandussüsteemi ja eesvoolu toimimine ka valingvihmade tingimustes. Vastavalt projekteeritud lahendusele tuleb seada vajalikud servituudid ning kruntide ehitusõiguse elluviimisel arvestada projekteeritud lahendusega.

Täiendava sademevee juhtimisel maaparandussüsteemi on sademevee ärajuhtimiseks võimalikud variandid:

- Variant 1 – rekonstrueerida olemasolev drenaažikollektor alates Söödi ja Pargi kinnistu piiril asuvast drenaažikaevust kuni Talviku kinnistul (Kuusejuure kinnistu piiri ääres) paikneva drenaažikaevuni ja toru asendada kinnise sademevee toruga;
- Variant 2 – projekteerida Söödi kinnistult alates uus sademevee kollektor otse läbi Nigula ja Kuusejuure kinnistute Talviku kinnistul paiknevasse kaevu;

- Variant 3 – lahendada sademevee juhtimine Söödi maaüksuse planeeringualal selliselt, et olemasolevasse drenaažikollektorisse suunatav sademevesi ei põhjustaks maaparandussüsteemi ülekoormust ega halvendaks selle toimimist. Selleks tuleb projekteerida sademevee puhverdamine planeeritud kruntidel.

Täpsem lahendus tuleb leida ehitusprojektide käigus. Sademevee lahendusi ja maaparandussüsteeme puudutavad projektid, mis käsitlevad lisavee juhtimist maaparandussüsteemi, tuleb kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga.

3.9. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Üksikelamu kruntide piirkonnale alarmsõidukitele alternatiivse juurdepääsu võimaldamiseks on kõnnitee lõik alates kogujateest kuni registatud tänava ristumiseni (u 75 m pikkusel lõigul) kavandatud 3,5 m laiuselt ning kandma teljekoormust 11 500 kg.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, mille lisa 1 alusel liigitub kruntide nr 1-4 kavandatud tegevus IV (nt kaubandus- ja teenindushoone), V (nt büroohoone) ja VI kasutusviisi alla (nt laohooned) ning krundid nr 5-13 I kasutusviisi alla (eluhooned). Planeeritud hoonete tuleohutus- ja tuleohuklass tuleb määrata ehitusprojektis vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Ehitiste vaheline minimaalne kuja⁵ peab olema 8 m. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega (nt vastava tulepüsivusega välisseinad, avatäited). Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonete vahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Krundisisest tuleb ehitiste paigutamisel lähtuda kehtivatest tuleohutuse nõuetest.

Päästeautode juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud mööda planeeritud avaliku kasutusega tee ja tänava maad. Juurdepääsu projekteerimisel tuleb arvestada päästetehnikast tuleneva koormusega teekonstruktsioonile ja ruumivajadusega. Ehitise juures olev tee peab olema vähemalt 4,5 m laiune.

Planeeringuga on tuletõrjevee varustus kavandatud lahendada maa-aluste tuletõrjevee mahutitega, lubatud on ka muud tehnilised ja nõuetele vastavad tuletõrjevee veevõtukohta lahendused (nt tiik) või kombineeritud lahendused. **Üksikelamu maa** kruntide tuletõrjevee varustuseks on krundile nr 14 kavandatud kaks maa-alust tuletõrjevee mahuti⁶, minimaalse mahuga 30 m³. **Kruntide nr 1-4** tuletõrjevee varustuseks on krundile nr 4 planeeritud maa-alune tuletõrjevee mahuti. Mahuti on lubatud projekteerida ka kruntidele nr 1-3, täpsem asukoht tuleb leida projekteerimisel. Tuletõrjevee veevõtukohas (nt maa-alune tuletõrjevee mahuti) peab olema tagatud hoone(te) eripõlemiskoormusele vastav veevooluhulk: alla 600 MJ/m² tulesektsoonide puhul 10 l/s; 601-1200 MJ/m² tulesektsoonide puhul 20 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud 3 tunni jooksul, millest tulenevalt on maa-aluste mahutite arvutuslik maht 108 m³ või 216 m³. Hoonete tuletõkkesektsoonide eripõlemiskoormus ja sellest tulenev normikohane vooluhulk ning välise tuletõrjeveevärgi lahendus tuleb täpsustada hoonete projekteerimisel. Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega. Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitist vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitist mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Tuletõrje veevõtukohani peab olema tagatud päästesõidukite juurdepääs igal ajal.

Tuletõrjevee mahutitele tuleb seada servituudiala ning tagada juurdepääs igal ajal. Planeeringu *Tehnovõrkude* joonisel kujutatud mahutite asukohad on illustratiivsed ning mahutite asukoht tuleb täpsustada projekteerimisel.

⁵ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*

⁶ Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* § 7 lg 6 kohaselt peab I kasutusviisiga hoone veevõtukohta veeallika veekogus olema vähemalt 30 m³

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Elamukruntidel ehitiste projekteerimisel on soovitatav ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) piisav valgustatus, kavandada konkreetseid ja selgelt eristatavad liikumisteed ning selgelt eristada avalik- ja eraala. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoonete kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja planeeritud krundi igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on soovitatav perspektiivsetel haljastatavatel aladel rasketehnika liikumisteedele paigaldada mulla kaitseks (vältimaks mullakihtide kokku pressimist ning vee läbilaskevõime vähenemist) pinnase kaitsematte.

Vähendamaks kliimamuutustest tulenevate sademete hulga suurenemisest tingitud koormust ja sademevee valgumise ohtu naaberkruntidele ja -kinnistutele, on soovitatav kogu planeeringualal rakendada looduslähedasi sademeveesüsteeme⁷ – katustelt tuleva sademevee kogumine ja kasutamine, juhtida haljasalale katustelt tulenevad sademeveed, vihmaveerennide alla rajada kasvukaste või vihmapeenraid, vms. Sademeveesüsteemi valimisel arvestada piirkonna mullastikuga, mis on valdavalt LP (kahkjäs leetunud muld, kannatab ülaveest tingitud lühiajalise liigniiskuse all), maaparandusvõrguga ning põhjavee tasemega (u 11 m maapinnast⁸).

Jäätmekäitlus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda sorteeritult vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis on soovitatav paigutada krundi juurdepääsude juurde. Konteiner peab asetsema eluhoonest ohutus kauguses⁹. Biojätmed on tuleb kompostida krundil või korraldada äravedu jäätmeveo raames. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs. Vastavalt *Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale* peab jäätmemahuti paiknema naaberkinnistust vähemalt 5 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi eelnevalt kokku teisiti.

3.11.1. Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt tuleb arvestada piirkonnas oleva radooniriskiga. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi¹⁰ kohaselt on Lemmatsi küla ja Kambja vald omavalistuse tasemel keskmine või madal. Hoonete projekteerimisel tuleb tagada ruumides normikohane radoonitase. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule või ajakohasele muule normdokumendile.

⁷ Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivate sademeveelahenduste käsiraamat, M.Kuris, G.Mandre, V.Kuusemets, 2023, <https://urbanstorm.viimsivald.ee/valmis-eesti-kliimasse-sobivate-saastvate-sademeveelahenduste-kasiraamat/>

⁸ Maa- ja Ruumiameti 1:50 000 geoloogilise baaskaardi kaardirakendus, teemakaart põhjavee kaitstus

⁹ Siseministri 27.05.2024 määruse nr 14 *Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded* § 7 lg 2 ja 3, mille kohaselt peab enam kui 75 liitri jäätmete ladustamise koht olema eluhoonest ohutus kauguses. Kui ohutu kaugus ei ole tõendatud muul usaldusväärsel viisil, loetakse selleks vähemalt neli meetrit süttiva pinnakihi või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseina ukse-, akna- või muust avast, välja arvatud kuni kahe korteriga elamu puhul.

¹⁰ <https://gis.egt.ee/portal/home/>

3.11.2. Liiklusmüra ja vibratsioon, välisõhu kvaliteet

Liiklusmüra, vibratsiooni ja välisõhu kvaliteedi hinnangu on koostanud Hendrikson & Ko OÜ keskkonnanõuandjate spetsialist Veiko Kärbla.

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest ja seadustest. Planeeringulahenduse mürasituatsiooni hindamise aluseks on keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuded.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsioon elamuala (II kategooria ala), mille kõrvalotstarbena on lubatud ärimaa (III/IV kategooria ala). Koostatavas üldplaneeringus (seisuga 2022. a, vastu võtmata) planeeringualale maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole.

Detailplaneeringulahenduses eristub selgelt kaks piirkonda:

- Riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärsele alale (riigitee ja planeeritud kogujatee vahelisele alale) on kavandatud ärimaad, mida ei loeta suure müratundlikkusega aladeks. Hoonestusalad jäävad riigiteest u 50...150 m kaugusele;
- Riigiteest kaugemale (planeeritud kogujateest idasuunas) on kavandatud üksikelamu maad, mida eraldi käsitledes võib lugeda ka II kategooria müratundlikeks aladeks. Hoonestusalad jäävad riigiteest u 200...450 m kaugusele.

Detailplaneeringuga kavandatud otstarbeid tervikuna vaadates võib detailplaneeringuga kavandatava ala (segafunktsiooniga piirkond) arvestada *atmosfääriõhu kaitse seaduse* ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt müra hindamisel tervikuna ka III kategooria alaks (segafunktsiooniga keskuse maa-ala, elu- ja ühiskondlike hoonete ala).

Planeeringuala segafunktsioonist tulenevalt on müraolukorra hindamisel arvestatud nii II kategooria elamualade kui ka III/IV kategooria segafunktsiooniga alade normtasemetega. Asjakohase müra normtaseme kategooria määramine on vastavalt planeerimisseadusele kohaliku omavalitsuse pädevuses.

Väljaspool tiheasustusalade ja/või kompaktse hoonestusega piirkonda uute müratundlike hoonestusalade kavandamisel tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel üldjuhul lähtuda müra sihtväärtuse nõuetest (vt tabel 4).

Tabel 4. Liiklusmüra piir- ja sihtväärtused: müra hinnatud tase päeval (L_d) / öösel (L_n), dB

Ala kategooria üldplaneeringu alusel	I virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	II haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande- asutuste ning elamu maa- alad, rohealad	III keskuse maa-alad IV ühiskondlike hoonete maa- alad
Müra sihtväärtus	50/40	55/50	60/50
Müra piirväärtus	55/50	60/55 65 ¹ /60 ¹	65/55 70 ¹ /60 ¹

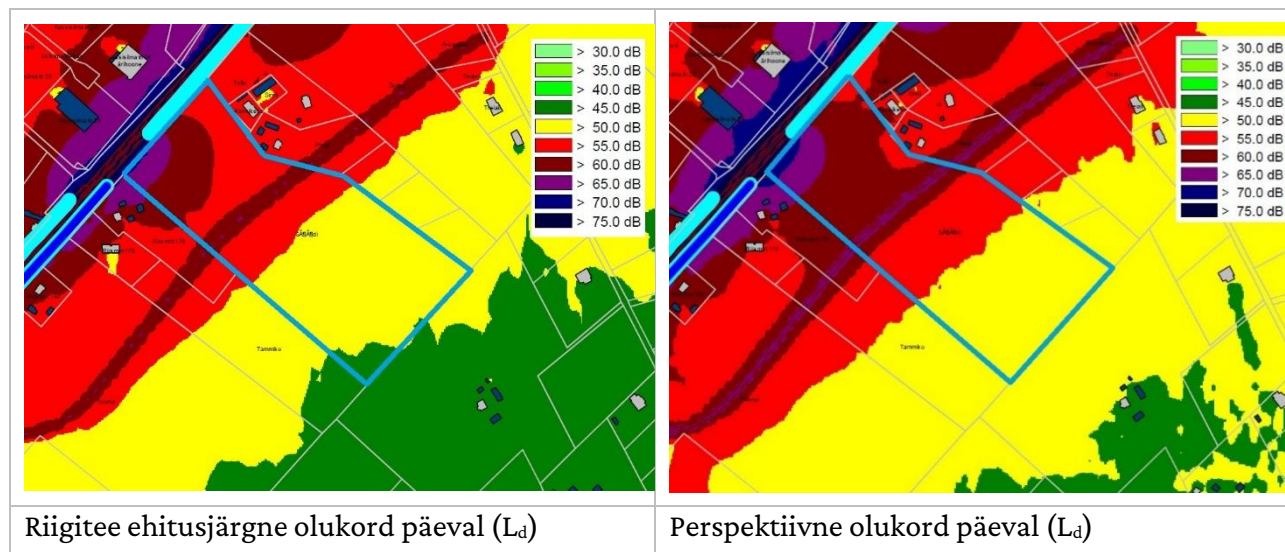
¹ lubatud müratundlike hoonete teepoolsel küljel

Planeeringuala mõjutavaks müraallikaks on eelkõige riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee. Teatud mõju omab ka perspektiivis planeeringuala läbiv kogujatee, mis on siiski juba oluliselt väiksema liikluskoormuse ning mõjuga. Tartu-Valga raudteelõik jääb planeeringualast juba enam kui 500 m kaugusele kagusuunda ning mürasituatsiooni (eelkõige normidele vastavust) ei mõjuta, kuigi raudteeliiklusega kaasnev müra on rongide möödumise hetkel kindlasti tajutav.

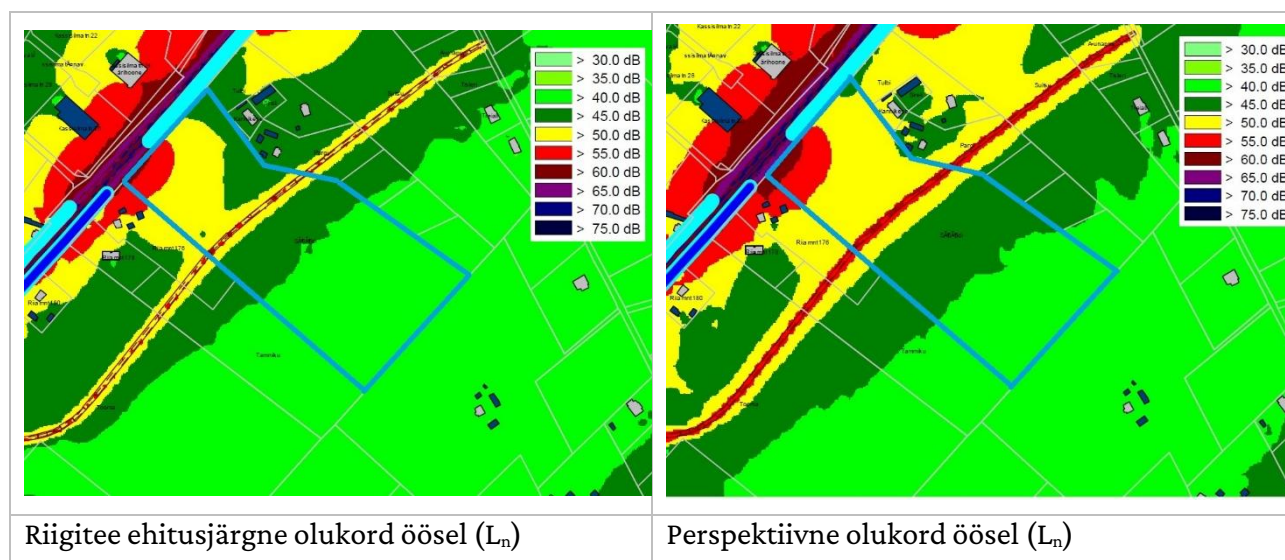
Riigitee projekti raames on koostatud mürauuring¹¹, mis arvestab riigitee rekonstrueerimise ja laiendamisega ning planeeringuala läbiva kogujateega. Mürauuringu tulemused koos müra

¹¹ Riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152,0 asuva Tartu-Nõo lõigu eelprojekti koostamine. Mürauuring. Akukon Eesti OÜ, 2024

vähendavate meetmetega ehitusjärgselt (2021. a liiklussageduse andmete alusel) ja perspektiivselt (2045. a) nii päeval kui ka öösel on esitatud skeemidel 5 ja 6.



Skeem 5. Väljavõtte mürauringu kaardidest **päeval**. Planeeringuala osa, kuhu kavandatakse hoonete ehitusõigust, on tähistatud sinise pidevjoonega. Projekteeritud müratõkkeseinad on tähistatud hele- ja tumesiniste joontega.



Skeem 6. Väljavõtte mürauringu kaardidest **öösel**. Planeeringuala osa, kuhu kavandatakse hoonete ehitusõigust, on tähistatud sinise pidevjoonega. Projekteeritud müratõkkeseinad on tähistatud hele- ja tumesiniste joontega.

Mürauringu alusel on planeeritud ärihoonete (krundid nr 1-4) hoonestusaladel valdavalt tagatud III/IV kategooria alade liiklusrüüa piirväärtuse nõuded ehitusjärgselt kui ka perspektiivselt. Kõige enam on müraolukorrast mõjutatud krundi nr 1 hoonestus, kus müratase võib olla piirväärtuse piiiril või pisut üle. Seetõttu on soovitatav kruntidele nr 1-4 kavandada müra suhtes vähem tundlike hooneid nagu ärihooned, kauplused, laod jms.

Planeeritud ärihooneid võib käsitleda müra puhveralana, mis aitavad täiendavalt tõkestada (hoonemaht moodustab müratõkke) riigiteelt pärineva müra levikut teest kaugemale kavandatud eluhooneteneni. Täpne mõju oleneb juba ärihoone(te) täpsest asukohast ja mahust, mis lahendatakse projekteerimisel. Eelistatud on mahulised ja asendiplaanilised lahendused (nt hoone põhimahut paralleelne riigiteega), kus ärihoone tõkestab riigiteelt pärineva müra levikut.

Planeeritud eluhoonete hoonestusaladel on mürauringu alusel ehitusjärgses olukorras valdavalt tagatud II kategooria alade liiklusrüüa piirväärtuse kui ka sihtväärtuse nõuded. Krundil nr 11, osaliselt ka krundil nr 5 ja 10, võib ehitusjärgses olukorras esineda müra hinnatud tase, mis ületab 55 dB päeval (L_d) ehk II kategooria päevast sihtväärtust. Perspektiivses (2045. a) olukorras on valdavalt tagatud müra hinnatud tase päeval ja öösel ehk tagatud on nii II kategooria alade liiklusrüüa piirväärtuse kui

ka sihtväärtuse nõuded. Riigi- ja kogujateele lähemate elamumaa krundite nr 11, suures osas ka kruntidel nr 5 ja 10, võib perspektiivses olukorras esineda müra hinnatud tase, mis ületab 55 dB päeval (L_d) ehk päevast sihtväärtust.

Planeeringuala segafunktsioonist tulenevalt on müraolukorra hindamisel arvestatud nii II kategooria elamualade kui ka III/IV kategooria segafunktsiooniga alade normtasemetega. **Planeeringuala arvestamisel tervikuna III kategooria müratundliku alana, on kõikide eluhoonete võimalikes asukohtades tagatud müra sihtväärtuse nõuded nii päeval kui ka öösel.**

Kruntide nr 5, 10 ja 11 hoonestus on soovitatav projekteerida hoonestusala lõunapoolsemale osale, mis jääb kogujateest kaugemale. Soovitatav on enne projekteerimist läbi viia täiendav mürauurimise ning vajadusel rakendada kruntidel müra leviku tõkestamise meetmeid (nt krundile nr 11 rajada müratõkkesein).

Hoonete projekteerimisel tuleb tagada siseruumide müra normtasemetega vastavus kehtivale seadusandlusele ja standarditele.

Hoonete tehnoseadmete projekteerimisel tuleb tagada kehtivate müranormide täitmine. Vajadusel tuleb rakendada müratõkestusmeetmeid.

Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152,0 eelprojekti keskkonnamõju hindamise¹² tulemuste kohaselt ei põhjusta riigitee liikluskõrgus planeeringualal õhukvaliteedi¹³ ega vibratsiooni¹⁴ piirväärtuste ületamist. Arvestades planeeritud hoonestuse paiknemist vähemalt 50 m kaugusel riigi põhimaanteest, on tervisekaitsenormidele vastavad tingimused tagatud. Seetõttu ei ole vajalik seada hoonete projekteerimisele või arhitektuurilahendusele täiendavaid piiranguid liiklusest tuleneva õhusaaste või vibratsiooni vähendamiseks.

Riigitee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Ehitustegevus tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmuda müra ja tolmu, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- Soovitatav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid - varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtaseme. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase kategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 7.00-19.00;
- 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;
- 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.

¹² Riigitee 3 (E264) Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152,0 asuva Tartu-Nõo lõigu eelprojektiga kavandatavate tegevuste keskkonnamõju hindamine. Hendrikson & Ko OÜ, 2024

¹³ Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“.

¹⁴ Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“.

3.12. Servituudi seadmise vajadus

Detailplaneeringu lahendusega määratakse avalikult kasutatavaks planeeritud tee ja tänava maa krundid nr 15-21 ning planeeritud haljasala ja parkmetsa maa krunt nr 14. Tehnovõrkude ja -rajatiste toimimiseks vajalikud isikliku kasutusõiguse või sundvalduse seadmise vajadused on määratud tabelis 5.

Planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste toimimiseks tuleb vajaduse korral seada võrguvaldajate kasuks isiklik kasutusõigus või sundvaldus. Vastavate alade ulatus määratakse projekteerimisel ja servituudi või sundvalduse seadmisel, arvestades tehnovõrkude lahendust, hooldusvajadust, kaitsevööndeid ja kehtivaid õigusakte. Servituutide seadmise vajadus on kujutatud *Tehnovõrkude* joonisel (joonis nr 5).

Tabel 5. Servituudi seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
Krunt nr 2, 6 ja 7 Pargi (28301:001:1207), Maasika (28301:001:1208), Lillealliku (28301:001:1584),	Sademeveevõrgu ja drenaažikollektori valdaja	Servituut annab sademeveesüsteemi ja drenaažikollektori valdajale õiguse kinnisasjal paiknevaid või seda läbivaid sademevee kraave, torustikke, truupe ja drenaažikollektorit ehitada, kasutada, hooldada, rekonstrueerida ning juhtida nende kaudu sademeveet.
Krunt nr 5, 11, 14-18	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdaja	Servituut annab vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid ja kinnisasjal asuvaid tehnovõrke ja -rajatise. Kruntidele nr 5, 11 või 16 on lubatud rajada vajadusel reoveepumpla, mille vajadus ja asukoht täpsustub projekteerimisel.
Krunt nr 1, 2, 3 või 4 (täpsustub projekteerimisel), krunt nr 14	Tuletõrjevee mahuti valdaja	Servituut annab tuletõrjevee mahuti valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvat tuletõrjevee mahutit. Mahuti täpne asukoht selgub projekteerimisel (vt ptk 3.9).
3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (28301:001:1300), krunt 15-18	Elektrivõrgu (sh alajaam) ja tänavavalgus-tusvõrgu valdaja	Servituut annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid ja kinnisasjal asuvaid tehnovõrke ja -rajatise.
3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (28301:001:1300), krunt 15-18	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Servituut annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid ja kinnisasjal asuvaid tehnovõrke ja -rajatise.

3.13. Planeeringu elluviimine

3.13.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu koostamisel hinnatakse planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning vajadusel tuleb määrata seiremeetmed¹⁵. Asjakohasus viitab seotusele konkreetse planeeringu eesmärgi ja alaga – hinnatakse mõjusid, mis tulenevad otseselt planeeringulahendusest ja millega tuleb elluviimisel arvestada.¹⁶

Asjakohane otsene **majanduslik mõju** on seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku investeeringutega ning ettevõtluse arendamiseks eelduste loomisega. Planeeringuga kavandatakse

¹⁵ Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded* § 3 lg 2

¹⁶ <https://planeerimine.ee/dp/noustik/5-detailplaneeringu-ruumilahendus/mojude-hindamine/asjakohased-mojud/>

ärimaa krundid Riia maantee äärde, mis võimaldab piirkonda rajada uusi ettevõtteid ja töökohti. Kaudne majanduslik mõju avaldub omavalitsuse tulubaasi suurenemises üksikelanumaaadele uute elanike ja ettevõtlustegevuse lisandumisel.

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud miljööalad, väärtuslikud maastikud ning kultuuripärandi objektid, millele planeeringulahendus olulist mõju avaldaks. Planeeringu elluviimisel muutub osaliselt senine maakasutus ja maastikupilt, kuid muudatus on kooskõlas piirkonnas toimunud ja kavandatud arengutega. Kokkuvõtvalt, **kultuuriline mõju** puudub.

Planeeringulahenduse peamine positiivne **sotsiaalne mõju** on seotud uute elu- ja ettevõtlusvõimaluste loomisega ning piirkonna liikuvustingimuste parandamisega. Planeeringuga nähakse ette kogujatee ning kergliiklustee väljaehitamiseks vajalikud maa-alad ning tagatakse juurdepääs nii planeeritud kruntidele kui ka olemasolevatele naaberkinnistutele pärast riigitee liikluskorralduse muudatuste elluviimist. Kavandatud lahendus parandab piirkonna sidusust Tartu linna ning ümbritseva teedevõrguga. Võimalik negatiivne mõju on seotud autotranspordi kasutamise vajadusega, mida leevendab kavandatav kergliiklustee, ühistranspordi võimalused ning planeeringuala paiknemine Tartu linna vahetus läheduses.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud on seotud seni valdavalt hoonestamata maa-ala kasutuselevõtmisega. Planeeringuala ei paikne kaitstavat loodusobjektidel, rohevõrgustiku alal ega väärtuslikul põllumajandusmaal. Planeeringulahendusega nähakse ette haljastuse rajamine, sademevee käitlemine ning maaparandussüsteemi toimimise tagamine. Negatiivseid mõjusid vähendatakse planeeringus seotud tingimuste ning edasise projekteerimise käigus rakendatavate lahendustega.

Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad mõjud on valdavalt positiivsed ning võimalikud negatiivsed mõjud on leevendatavad planeeringus ja ehitusprojektides ette nähtud meetmetega.

3.13.2. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeritud lahenduse elluviimisel (projektlahenduste koostamisel) tuleb välistada negatiivsed mõjud looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada lahendused, mis ei põhjusta kolmandatele osapooltele kahjusid. Selleks tuleb projektlahendustega tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnisasjade kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Tekitatud kahjud hüvitab isik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

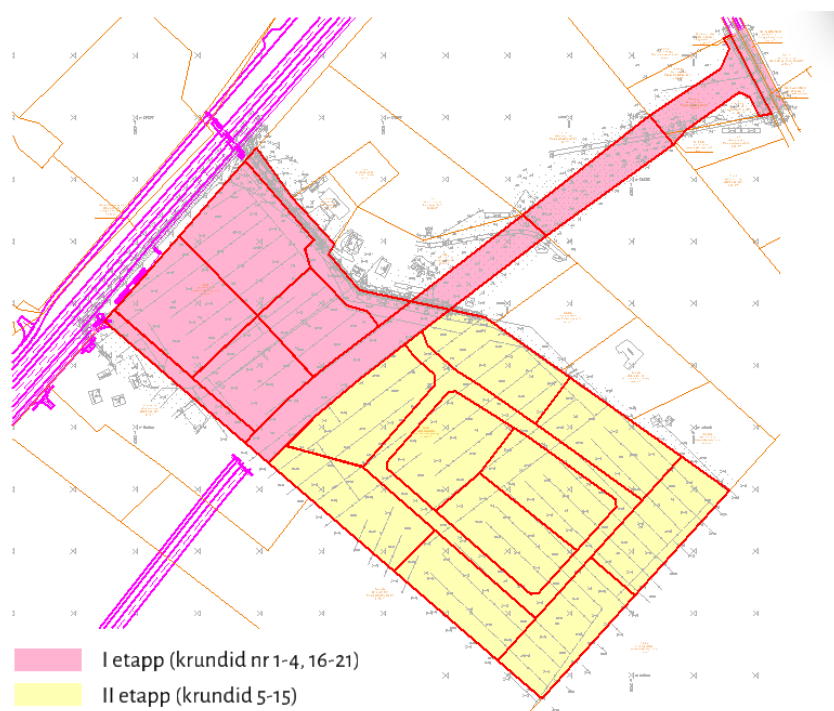
Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi ning vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Kambja vallale kohustust planeeringuga kavandatud avalikult kasutatavate teede, tänavate, kergliiklustee, haljastuse, tehnorajatiste ega muu taristu väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Samuti ei võta Transpordiamet planeerimisseaduse § 131 lõike 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega planeeringus kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud detailplaneeringu kehtestamise hetkel kehtiva planeerimisseaduse kohase kehtivuse jooksul, on kohalikul omavalitsusel õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

Planeeringu etapiviisilise elluviimise põhimõtteline lahendus on esitatud skeemil 7. Skeemil tähistatud I ja II etapp ei määra elluviimise järjekorda.



Skeem 7. Planeeringu elluviimise etapid.

I etapis on võimalik ellu viia ärimaa krundid nr 1–4 ning nende toimimiseks vajalikud tee- ja tänava maa krundid, kogujatee, juurdepääsud, tehnovõrgud ja muu taristu.

II etapis on võimalik ellu viia üksikelumumaa krundid nr 5–13, avaliku kasutusega haljasala ja parkmetsa maa krunt nr 14 ning üksikelumute ala teenindamiseks vajalikud tee- ja tänava maa krundid, tehnovõrgud ja muu taristu.

Etappide elluviimine ei välista planeeringuala teisele etapile jäävate tehnovõrkude, rajatiste või juurdepääsude varasemat väljaehitamist, kui see on vajalik varasema etapi toimimiseks või tehnilise lahenduse terviklikuks rajamiseks.

Etapiviisilise elluviimise korral peavad igas etapis olema välja ehitatud vastava ehitusetapi toimimiseks vajalikud juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja -rajatised ning avalikuks kasutamiseks kavandatud maa-alad vajalikus ulatuses. Planeeringualale kavandatud hoonetele ei väljastata ehitusluba enne, kui vastava ehitusetapi teenindamiseks vajalik taristu on välja ehitatud ning planeeringuga ette nähtud servituudid või muud asjaõigused on kantud kinnistusraamatusse.

Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused on:

- planeeritud kruntidest katastriüksuste moodustamine vastavalt elluviimise etappidele;
- planeeringuala hõlmava maaparandusprojekti ja sademeveelahenduse koostamine ning vajalike rajatiste väljaehitamine;
- tehnovõrkude projekteerimine, vajalike servituutide või muude asjaõiguste seadmine ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine vastavalt ehitusetapi vajadustele koostöös võrguvaldajatega;
- planeeritud kogujatee ning selle äärde kavandatud kergliiklustee projekteerimine ja väljaehitamine.
 - Kuni riigitee projektikohase lõpliku lahenduse realiseerimiseni võib kogujatee sõidutee koos sademeveelahendusega rajada mahus, mis tagab kogujatee toimimise ning juurdepääsu planeeritud kruntidele. Seejuures võib sõidutee rajada planeeritud kitsamana ja tolmuvaba kattega.
 - Planeeringualale kavandatud mistahes hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on vähemalt eelnevas punktis kirjeldatud mahus kogujatee ning ehitusõigust realiseeriva krundi teenindamiseks vajalike juurdepääsude rajamine.

- Kogujatee äärde planeeritud kergliiklustee võib rajada etapiviisiliselt. Planeeringualale kavandatud mistahes hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on vähemalt selle kergliiklustee lõigu väljaehitamine, mis tagab ühenduse ehitusõigust realiseeriva krundi ja olemasoleva kergliiklustee või kõnnitee võrgustiku vahel. Ülejäänud kergliiklustee lõigud võib rajada vastavalt planeeringu etapiviisilisele elluviimisele.
- planeeritud tee ja tänava maa kruntide väljaehitamine vastavalt elluviimise vajadusele;
- avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja tänava maa kruntide tasuta võõrandamine kohalikule omavalitsusele, kui ei lepita kokku teisiti;
- üksikelamute ala elluviimisel on mistahes üksikelamu krundi hoone ehitusloa väljastamise eelduseks planeeritud avaliku kasutusega haljasala ja parkmetsa maa krundile nr 14 maastikuarhitektuurse projekti koostamine ja kooskõlastamine Kambja Vallavalitsusega ning projekti alusel haljastuse, puhke- ja vaba aja veetmise võimaluste ning muu vajaliku väliruumilise sisustuse väljaehitamine.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

B – Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

C–Joonised