

Terlander OÜ
Registrikood 16540224
info@terlander.ee



TÖÖ NR 2025-05

**SOINASTE KÜLAS ASUVA TÕRVANDI TEE 40B
(KÜ TUNNUS 28301:001:1760) MAAÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

SELETUSKIRI JA JOONISED

I KÖIDE

Planeeringu koostamise korraldaja: Kambja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Tanel Tetlov

Planeeringu koostaja: Reet Türkson
Terlander OÜ projektijuht,
maastikuarhitekt / planeerija

Objekti asukoht: Tartu maakond, Kambja vald, Soinaste küla, Tõrvandi tee 40b maaüksus

X= 6468510, Y=657620

TARTU 2026

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Soinaste külas asuva Tõrvandi tee 40b (kü tunnus 28301:001:1760) maaüksuse ja lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Kambja vald, Tõrvandi tee 40b (28301:001:1760) maaüksus
TÖÖ EESMÄRK:	Planeeringu eesmärk on kaaluda 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Tõrvandi tee 40b maaüksusele ehitusõiguse ning arhitektuursete tingimuste määramist üksikelamu ja kuue abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuala pindala on ligikaudu 1,3 ha.
KOHALIK OMAVALITSUS:	Kambja Vallavalitsus Registrikood 77000275 Pargi tn 2, Ülenurme alevik Kambja vald, 61714 Tartu maakond vald@kambja.ee
HUVITATUD ISIK:	Tanel Tetlov
PLANEERINGU KOOSTAJA:	Terlander OÜ Registrikood 16540224 F. Tuglase tn 19-310, Tartu linn, 51006 Tartu linn info@terlander.ee Reet Türkson – projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija (diplom BD 003669) tel +372 5566 2920

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alus.....	4
1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid	4
1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.1. Üldinfo	4
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	9
3. Planeerimisettepanek	12
3.1. Planeeringu kontseptsioon	12
3.2. Üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule vastavus	12
3.3. Planeeritava ala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus.....	14
3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	15
3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	16
3.6. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus	16
3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	17
3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	18
3.8.1. Sademevee ärajuhtimine	18
3.8.2. Reoveekanaliseerimine	20
3.8.3. Veevarustus, sh tuleõrje veevarustus	20
3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus	21
3.8.5. Soojavarustus	23
3.8.6. Sidevarustus.....	23
3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	25
3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	25
3.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud	27
3.11. Kuritegevuse riski vähendavad nõuded ja tingimused	27
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	28
3.13. Planeeringu elluviimise võimalused.....	28
3.14. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	29

JOONISED:

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:10 000 (A4)

Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:3000 (A3)

Joonis 3. Tugiplaan (olemasolev olukord) M 1:500 (A2)

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500 (A1)

Joonis 5. Tehnovõrkude joonis M 1:500 (A1)

Detailplaneeringu lisad on esitatud II köites.

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja Vallavolikogu 23.04.2025 otsus nr 26 „Soinaste külas asuva Tõrvandi tee 40b maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ja selle lisa „Soinaste külas asuva Tõrvandi tee 40b (kü tunnus 28301:001:1760) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Tõrvandi tee 40b maaüksusele ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Abihoonete hulgas kaalutakse ka treeninghalli rajamist. Planeeringuga antakse ka lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele ja heakorrale.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- o Tartu maakonnaplaneering (kehtestatud riigihalduseministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- o Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51);
- o Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise aruanne;
- o Kambja Vallavolikogu 16.11.2022 määrus nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
- o Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- o Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
- o Kambja valla energia- ja kliimakava;
- o Planeerimisseadus, Ehitusseadustik jm asjakohased õigusaktid ja normatiivid.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Tartu Maakorralduse OÜ poolt 06/2025-07/2025. a koostatud Tõrvandi tee 40b geodeetiline mõõdistus, töö nr KE-8963/1, mõõtkava 1:500. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

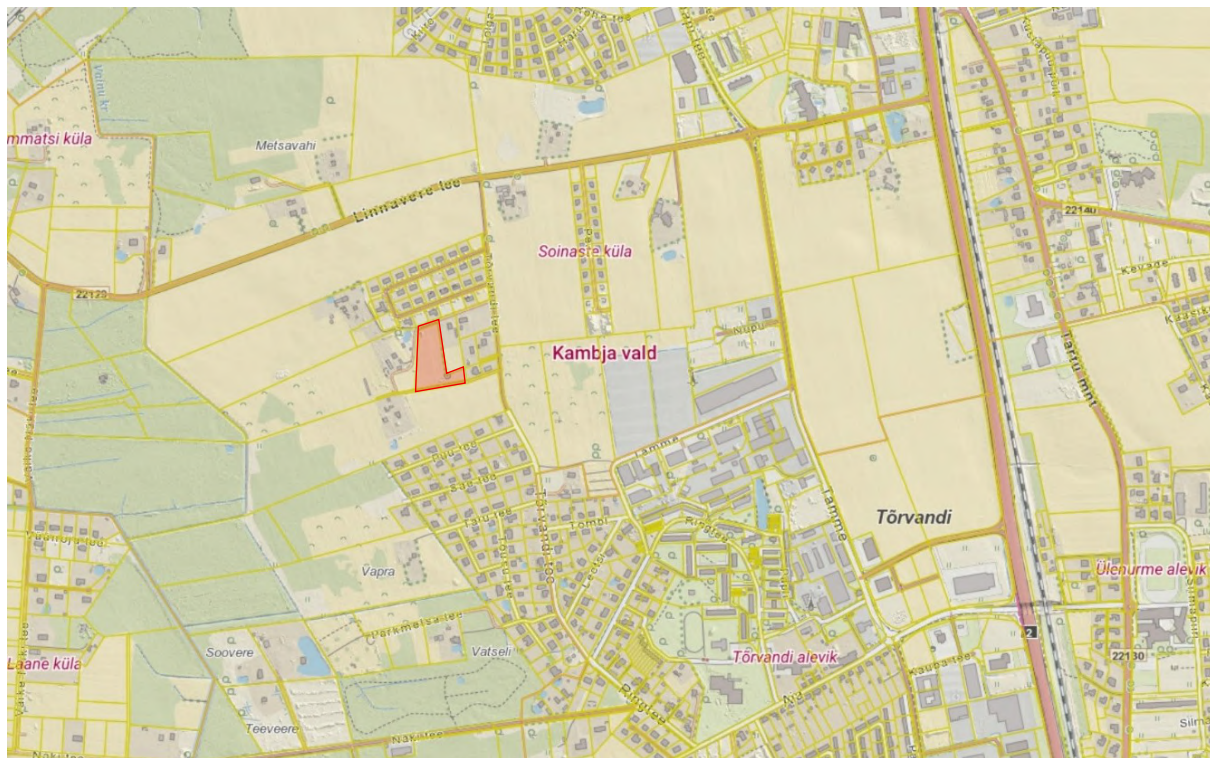
Joonistel kasutatud täiendavad andmed pärinevad Maa- ja Ruumiameti Geoportaalist (alla laaditavad kaardid ja ruumandmed).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Kambja vallas Soinaste küla läänepoolses osas, mis jääb Tartu linna piirist ca 4 km kaugusele ja Tõrvandi aleviku piirist ca 400 m kaugusele.

Planeeringuala on näidatud skeemil 1 ning situatsiooniskeemil (joonisel 1).



Skeem 1. Planeeringuala asukoht (aluskaart Maa- ja Ruumiamet 2025).

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

Tõrvandi tee 40b (kü tunnus 28301:001:1760):

- o Pindala 11 897 m²;
- o maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa.

Planeeringuala **piirinaabriteks** on järgnevad maaüksused:

Põhjas ja läänes:

- o Tõrvandi tee 50 (kü tunnus 28301:001:1809), pindala 67 179 m², 100% maatulundusmaa;

Idas:

- o Tõrvandi tee 48 (kü tunnus 94901:006:0002), pindala 7176 m², 100% elamumaa;
- o Tõrvandi tee 42 (kü tunnus 94901:006:0373), pindala 3340 m², 100% elamumaa;

Lõunas:

Kuuse tee (kü tunnus 28301:001:1719), pindala 2008 m², 100% transpordimaa.

Eesti topograafia andmekogu (ETAK) andmetel on kogu **Tõrvandi tee 40b** katastriüksus (11 897 m²) määratud kõlvikuna haritavaks maaks.

Planeeringuala on oma olemuselt hoonestamata haljasala (vt skeemi 2).



Skeem 2. Vaade planeeringualale lõunast – punasega tähistatud orienteeruv planeeringuala (alus Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto, pildistatud 27.04.2024).

Tõrvandi tee 40b krundipiiride äärde on istutatud hekiks noored kuused ja krundi edelaossa grupp viljapuid. Lisaks on rajatud planeeringu koostamise ajal 3 kasvuhoonet, mille asukohti Maa- ja Ruumiameti ortofotod veel ei kajasta (vt pilt 1).



Pilt 1. Vaade planeeringualale lõunast – esiplaanil paistavad kuuseheki istikud ning noored viljapuud ja taamal hiljuti rajatud 3 kasvuhoonet. Lisaks on näha ka ala lõunaosa läbiv elektriõhuliin (autor Reet Türkson, 16.10.2025)



Pilt 2. Vaade Kuuse teelt planeeringuala kaguosale Tõrvandi tee 40 suunas (autor Reet Türkson, 16.10.2025)



Pilt 3. Vaade olemasolevale Kuuse teele (idast lääne suunas), mis on planeeringuala juurdepääsuks lõunapoolselt krundi küljelt (autor Reet Türkson, 16.10.2025)



Pilt 4. Vaade planeeringualale põhjast lõuna suunas (autor Reet Türkson, 16.10.2025)



Pilt 5. Vaade planeeringuala põhjapoolsele juurdepääsuteele, vasakul paistab Tõrvandi tee 40b piirdeaed, paremal paistab Künnapuu tee 29 ehitusjärgus elamu (autor Reet Türkson, 16.10.2025)

Planeeringuala reljeef on üldiselt tasane ning langeb vähesel määral kirdest edela suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 66,94...64,65.

Pinnakatteks on moreen, liivsavi ja saviliiv kividega ning rähk, mis lasub Aruküla lademe liivakivil (D₂AR aleuoliit).

Põhjavee kaitstuse kaardi järgi (Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduses 1:50 000 geoloogilised kaardid) jääb planeeritav ala nõrgalt kaitstud põhjaveega alale.

Eesti radoonikaardi 2020. a andmetel jääb planeeringuala normaalse radooniriski alale (normaalse looduskiirgusega pinnased). Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid.

- o Elektripaigaldise kaitsevöönd, ulatus 1 m kummalegi poole kaabli telge, paikneb planeeringuala põhjaosas.
- o Elektriõhuliini kaitsevöönd, ulatus 2 m kummalegi poole õhuliini telge, paikneb planeeringuala lõunaosas.
- o Tõrvandi I maaparandussüsteemi maa-ala, ehitise kood 001, maaparandussüsteemi kood 2103920020070001, hõlmab kogu planeeringuala.
- o Trassiservituut, ulatus 2 m Tõrvandi tee 40b lõunapoolsest piirist perspektiivsete tehnovõrkude rajamiseks ja lume vallitamiseks – teeniv kinnisasi Tõrvandi tee 40b, valitsev kinnisasi Tõrvandi tee 50 (näidatud olemasoleva olukorra joonisel, joonis 3).

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

Lähimad väikeelamu krundid jäävad planeeringualast põhja poole Künnapuu tänava suunda, aga ka planeeringualast itta Tõrvandi tee suunda.

Planeeringualast lõuna-, loode- ja lääne poole jäävad aga hajaasustusele iseloomulikud elamutega maatulundusmaad (lähemal põllumassiivid ja kaugemal ka metsad). See tähendab, et planeeringuala jääb kahe erineva asustustriga alade vahele.

Lähimad äri- ja tootmismaad jäävad planeeringualast kagu suunda (linnulennult ca 450 m kaugusele).

Kontaktvööndi väikeelamumaadel (Künnapuu tee, Pesa tn, Puu ja Sae tn ääres) on hooned paigutatud fassaadiga tänava poole ning on tajutav ühte ehitusjoon, kuid ümbritsevatel mastaapsetel maatulundusmaadel (Künnapuu tee 19, Tõrvandi tee 50, Tõrvandi tee 34) on olemasolevad hooned paigutatud hoonete grupina (kompleksina) ca 1 ha suurusele alale.

Lähipiirkonna katastriüksuste sihtotstarbed (olemasolev maakasutus) ja ümbruskonnas olemasolevate hoonete paiknemine on näidatud joonisel 2 (kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonisel).

Lähimad olemasolevad hooned on ehitatud 1-2 korruselistena (teine korrus üldiselt katusealuse korrusena), kõrgus varieeruv. Lähipiirkonna hoonete katuste tüübiks on valdavalt viilkatused, kuid leidub ka kelpkatusega elamuid. Mõnel abihoonel on ka ühepoolne kaldkatvus.

Viimistlusmaterjalina on kasutatud puitu, kivi, krohvi.

Näiteid lähipiirkonna olemasolevatest hoonetest on näidatud piltidel 6-13.



Pilt 6. Olemasolev elamu planeeringualast kirdes Tõrvandi tee 46 kinnistul (autor Reet Türkson, 16.10.2025)



Pilt 7. Olemasolev elamu planeeringualast kirdes Tõrvandi tee 48 kinnistul (autor Reet Türkson, 16.10.2025)



Pilt 8. Olemasolevad hooned planeeringualast kagus Tõrvandi tee 40a ja Tõrvandi tee 40 kinnistul (autor Reet Türkson, 16.10.2025)



Pilt 9. Olemasolev elamu planeeringualast idas Tõrvandi tee 42 kinnistul (autor Reet Türkson, 16.10.2025)



Pilt 10. Olemasolevad hooned planeeringualast edelas Tõrvandi tee 34 kinnistul (autor Reet Türkson, 16.10.2025)



Pilt 11. Olemasolevad hooned planeeringualast kagus Tõrvandi tee ja Puu tee ääres (autor Reet Türkson, 16.10.2025)



Pilt 12. Olemasolevad 2024-2025. a ehitatud elamud planeeringualast kirdes – Künnapuu tänaval (autor Reet Türkson, 16.10.2025)



Pilt 13. Olemasolevad 2024-2025. a ehitatud elamud planeeringualast kirdes – Künnapuu tänaval, Tõrvandi tee ääres (autor Reet Türkson, 16.10.2025)

Piiretena kasutatud peamiselt võrkaedu või keevispaneelaedu, mida on kombineeritud haljaspiiretega (puude ridade, põõsaste ja hekkidega).

Planeeringuala kontaktvööndisse avalikkusele suunatud objekte (äri- ja teenindushooned) ei jää, kõige lähemad asuvad Tamme tn piirkonnas (nt Respo Haagised AS, AS Helia Puit) ja kaugemal kagu suunas nt ca 2 km kaugusel on Tõrvandi Coopi ja Grossi pood ning Terminali tankla. Mitmed teised äri- ja teenindushooned on koondunud pigem 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee äärsesse tsooni.

Kui erinevaid liikumisviise vaadata, siis lähiala teedel ja tänavatel on sõiduautode ja kergliiklejate tee ühiskasutuses, kõnniteid väljaehitatud ei ole. Erandina on kõnnitee rajatud uue Künnapuu tn arenduse juurde (Tõrvandi tee äärde).

Kehtivas üldplaneeringus on kavandatud kergliiklustee 22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee äärde, kuid seda välja ehitatud ei ole.

Planeeringuala kontaktvööndisse bussipeatuseid ei jää. Lähimad bussipeatused asuvad ca 1,3-1,5 km kaugusel (s.o 17-21 minuti jalgsikäigu kaugusel). Üks peatustest asub planeeringualast kirde suunas Tamme tn ääres nimega „Rehe“ ja teine bussipeatus asub planeeringualast kagus Tõrvandi lasteaia juures nimega „Tõrvandi“.

Kontaktvööndi funktsionaalsetest seostest annab ülevaate joonis 2.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

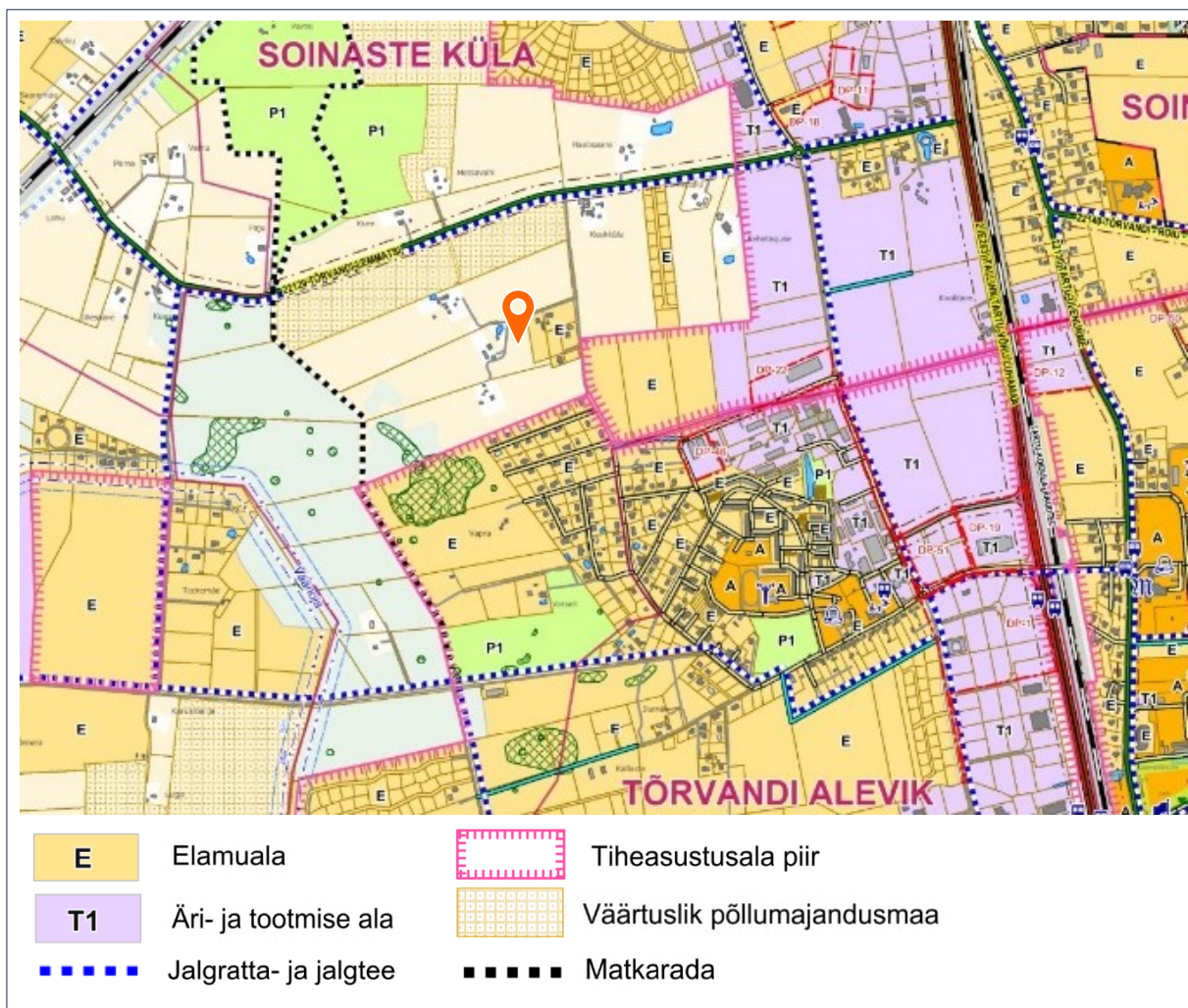
Planeeringuga kavandatakse Kambja vallas Soinaste külas Tõrvandi tee 40b maaüksusele elamu ja abihoonete püstitamiseks ehitusõiguse määramist ning tehnovõrkudega varustamise lahendamist.

3.2. ÜLDPLANEERINGULE JA MAAKONNAPLANEERINGULE VASTAVUS

Planeeringualal kehtib Kambja Vallavolikogu 13.11.2018. a otsusega nr 51 kehtestatud Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas.

Üldplaneeringu joonise nr 1 „Maakasutuskaart“ kohaselt asub planeeringuala n-ö valgel alal, kus maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud, mis on reserveeritud maatulundusalaks (lage alana) vt skeemi 4. Planeeringuala ei asu kehtiva üldplaneeringu järgi tiheasustusalal, seega kehtivad planeeringualal elamu ja abihoonete ehitusele hajaasustuse üldnõuded.

Kui hajaasustuses toimub projektide koostamine reeglina projekteerimistingimuste alusel, siis enam kui 300 m² ehitisealuse pinnaga elamu- või ärihoone ehitamiseks tuleb koostada detailplaneering.



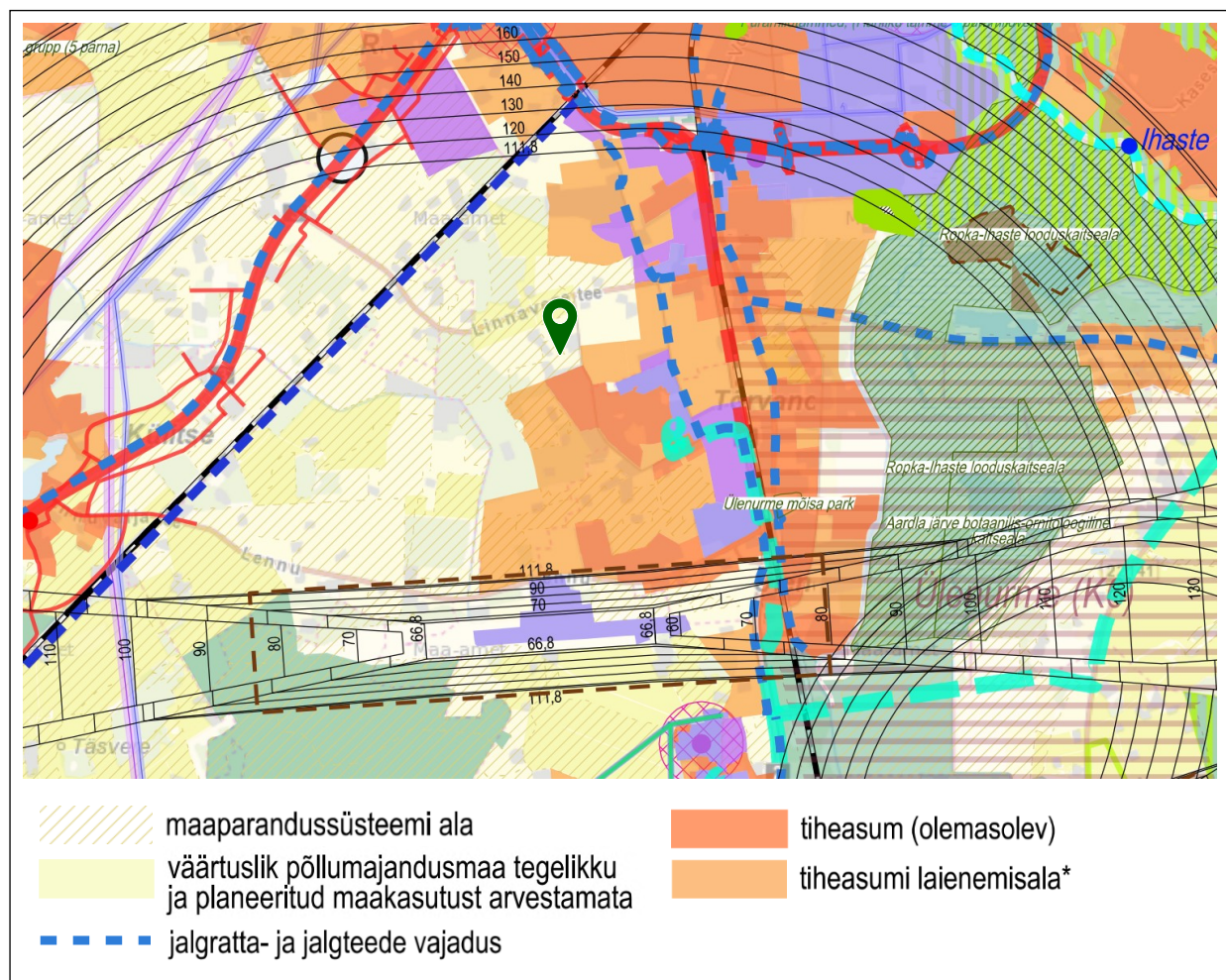
Skeem 4. Väljavõte Kambja valla üldplaneeringu (endise Ülenurme valla territooriumi osas) maakasutuse joonisest (joonis 1), kus olulisemad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud. Planeeringuala asukoht tähistatud oranži nõõpnõelaga.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on hajaasustuses reserveeritud elamumaadele lubatud vaid üksikelamute ja nende abihoonete ehitamine ning aiamajade ja suvilate rajamine hajaasustusviisil. Hajaasustuses reserveeritud elamumaadele ei ole lubatud rajada kaksikelamuid, ridaelamuid ega korterelamuid.

Hajaasustuses on minimaalne elamuehituseks võimalik maaüksuse suurus vähemalt 5000 m². Planeeringuga krundipiire muuta ei kavandata, s.t planeeritava krundi pindala 11 897 m² jääb samaks. Planeeritava krundi suurus vastab kehtiva üldplaneeringu hajaasustuse üldnõuetele.

Maksimaalne lubatud täisehituse protsent hajaasustuses oleval elamumaal (sh nii elamu, kui ka kõik teised abihooned ja kaetud rajatised) on 20%. Planeeringuga kavandatud kõigi hoonete ehitisealune pind krundil kokku on väiksem kui üldplaneeringus määratud krundi suurim lubatud täisehitusprotsent.

Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala maaparandussüsteemialal ning muid maakasutuse tingimusi ei ole maakonnaplaneering antud alal määranud (vt skeemi 5). See tähendab, et planeeringuala ei asu väärtuslikul põllumajandusmaal, väärtuslikul maastikul, roheline võrgustiku alal ega puhke-eeldusega piirkonnas, miks seaks eritingimusi planeeringuala ehitustegevusele.



Skeem 5. Väljavõte Tartumaa maakonnaplaneeringu põhijoonisest (joonis 1), kus on näha maaparandussüsteemiala. Olulisemad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud. Planeeringuala asukoht on tähistatud tumerohelise nõopnõelaga.

Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi on asustuse arendamine eelistatud just tiheasumite alal, sest olemasolev sotsiaalne taristu on lähedal ning tehnilise taristu rajamine ja ülalpidamine on soodsam, kui hajusama asustusega piirkondades. Arvestades, et planeeringuala asub tiheasustusalale väga lähedal ning Tõrvandi teel on tehnovõrkudega liitumisvõimalused olemas, siis võib öelda, et kuigi see pole maakonnaplaneeringu joonisel nii märgitud, siis ka selles piirkonnas on asustuse arendamine maakonnaplaneeringu põhimõtetest lähtuvalt soositud.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga ei kavandata Tõrvandi tee 40b maaüksuse piiride muutmist (uute katastriüksuste moodustamist jagamise ega liitmise teel), s.t et planeeringu kehtestamise järgselt on planeeritud olemasolevad katastriüksuse piirid säilitada.

Tõrvandi tee 40b **krundi kasutamise sihtotstarbeks** (PlanS § 126 lg 4 p 1 kohaselt) määratakse käesoleva detailplaneeringuga **põllumajandusmaa** (lühend MP).

Põllumajandusmaaks loetakse põllumajandussaaduste tootmiseks ja/või loomade karjatamiseks või heina kasvatamiseks kasutatav või vastava potentsiaali olemasolu tõttu selleks kavandatavat maad.

Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab hiljem Kambja vald katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitiste kasutamise otstarbed.

Planeeringuga kavandatakse Tõrvandi tee 40b **katastriüksuste sihtotstarbeks** (Maakatastriseaduse § 18¹ järgi) **100% maatulundusmaa**.

Planeeringuga ei tehta ettepanekut planeeritud krundi aadressi muutmiseks, s.t olemasolev aadressnimetus „Tõrvandi tee 40b” säilib.

Planeeringu põhijoonisel (joonisel 4) on toodud planeeritud kruntide piirid, pindalad ja **hoonestusalad**, kuhu võib hooneid püstitada. Kindlasti tuleb jälgida, et projekteeritavad ehitusloa kohustuslikud hooned jääksid planeeritud hoonestusala sisse, sest väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Teed, tehnovõrgud ja rajatised võivad asuda nii hoonestusalas, kui ka hoonestusalast väljaspool.

Hoonete kavandamist hoonestusalast väljaspool üldjuhul ei ole lubatud kinnistute vahelise 8 m tuleohutuskaja tõttu, kuid erandjuhul võib hooneid ehitada kinnistu piirile lähemale kui 4 m juhul, kui ehitise asukohale saadakse kirjalik kooskõlastus kohalikul omavalitsuselt ja kirjalik nõusolek naaberkinnistu omanikult. Samuti alla 20 m² ehitisealuse pinnaga mitteehtusloa kohustuslike ehitiste kavandamisel hoonestusalast väljaspool tuleb saada naaberkinnistu omanikult kirjalik nõusolek.

Ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslike hoonete suurim lubatud arv Tõrvandi tee 40b maaüksusel on **seitse (7) hoonet**, sh üks (1) põhihoone (üksikelamu) ja kuus (6) abihoonet.

Lisaks on lubatud ehitada **kuni viis (5) n-ö vabaehitist**, mille all peetakse silmas Ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud 0-20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgust abihoonet (nt puukuur, tööriista kuur, laste mängumaja vms), mille püstitamiseks ei ole ehitusteatise, ehitusprojekti ega ehitusloa taotlemise kohustust, kuid seejuures tuleb arvestada, et kõigi vabaehitiste ehitisealune pind kokku peab sisalduma käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis 1 toodud krundi suurima lubatud ehitisealuse pinna sees.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis 1 (ehitusõiguse tabelis). Suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse loetakse kõiki krundi hooneid, olenemata sellest, kas need on ehitusloa kohustuslikud, ehitusteatise kohustuslikud või n-ö vabaehitised.

Detailplaneering ei reguleeri rajatiste s.t ilma kinnise siseruumita ehitiste (nt lahtine kuur, rattaparkla, prügi varjualune, väliköök, auto varjualune, paviljon, terrass, mänguväljak jne) krundile püstitamist. Arvestades, et rajatised ei ole hooned, siis ei pea detailplaneeringus nende arv sisalduma suurimas lubatus hoonete arvus krundil.

Lubatud **ehitise kasutamise otstarbed** on määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Tõrvandi tee 40b maaüksusele on lubatud püstitada järgmise kasutusotstarbega ehitisi:

- o üsikelamu (11101);
- o elamu, kooli vms abihoone (12744).

Omaavalitsusel on õigus lubada detailplaneeringu kehtestamise järgselt täiendavalt eelpool nimetatata ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil on esitatud ehitusõiguse tabelis (planeeringu põhijoonisel, joonis 4) hoone suhtelise kõrgusena meetrites. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast ei oleks suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus.

Krundi ehitusõigusest annab ülevaate põhijoonis (joonis 4) ning sellel paiknev ehitusõiguse tabel.

3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud Tõrvandi tee 40b krundile on kavandatud kaks hoonestusala. Hoonestusalad on seotud krundipiiridega. Suurem läänepoolne hoonestusala on planeeritud 7 m kaugusele põhjapoolsest krundipiirist, 11,75 m idapoolsest krundipiirist ja 4 m läänepoolsest krundipiirist. Lõunas on hoonestusala näidatud kuni olemasoleva elektriõhuliini kaitsevööndini. Väiksem hoonestusala on kavandatud krundi kaguossa, mis on 7 m põhjapoolsest krundipiirist, 4 m kaugusel idapoolsest krundipiirist ning lõuna suunas on näidatud olemasolevast maaküttetorustikust 1 m kaugusele.

Planeeritud hoonestusalad on määratud naaberkinnistutest minimaalselt 4 m kaugusele, et erinevate kinnistute hoonestusalade vahele tekiks kokku vähemalt 8 meetrised tuleohutuskujad.

Arvestades, et planeeritav krunt asub hajaasustuses ja tegemist ei ole väikeelamumaaga, siis hoonetele kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.

Planeeringu põhijoonisel esitatud hoonete suurus ja omavaheline asetus on soovitusliku iseloomuga ning tegelik orientatsioon ja mahud määratakse edasisel projekteerimisel, kuid seejuures tuleb arvestada suurima lubatud ehitisealuse pindalaga krundil.

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3 (tuldkartev), samas on lubatud ehitada ka TP-2 (tuldtakistav) ja TP-1 (tulekindel) klassi kuuluvaid hooneid.

Planeeritud Tõrvandi tee 40b krundil tuleb tagada hoonete vahel krundisiseselt 8 m tuleohutuskuja, sest kõigi hoonete ehitisealune pind on suurem kui 400 m². Kui elamu ja abihoonete vahekaugus on väiksem kui 8 m, tuleb kasutusele võtta täiendavad tuletõkke abinõud (tulemüür, tulekindlad ehitusmaterjalid vms).

Planeeringu kehtivuse ajal on lubatud olemasolevate hoonete täielik või osaline lammutamine, uuesti püstitamine, olemasolevate hoonete rekonstrueerimine, juurdeehituse tegemine ja uute hoonete ehitamine vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele (toodud põhijoonisel tabelis 1).

3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada ümbruskonna ehituslaadiga ja sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda. Kontaktvööndis paiknevad olemasolevad üksikelamud on enamasti ühe- ja kahekorruselised viilkatusega hooned ning ülemine korrus on ehitatud katusekorrusena (vt p 2.2).

Välisviimistlus: kasutada kaasaegseid ja kvaliteetseid viimistlusmaterjale. Lubatud on kasutada puitu, kivi, krohvi, klaasi, betooni (soovituslikult kombineeritult). Värvitoonidest eelistada looduslähedasi toone. Vältida silma häirivaid liigerksaid loodusega mittesobituvaid vööraid värvitoone. Moodustada viisaka ilmega ühtne põhi- ja abihoonete kompleks, mis sobiks keskkonda. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.

Kohustuslik ehitusjoon: ei sätestata.

Katusekatte materjalid: lubatud on kasutada katuseplekki, katusekivi ja rullmaterjale.

Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneel.

Katuse tüüp: lubatud on viilkatus ja kelpkatus.

Katusekalle: hoonete katusekalle peab jääma üldjuhul vahemikku 30-45°. Erandina on lubatud planeeritud treeninghalli katusekaldeks 15-30° ja elamu kõrvalmahtude (nt garaaži, varjualuse, varikatus vms) ja väiksemate abihoonete (sh vabaehitiste) katusekaldeks 0-15°. Katuse harja suunda detailplaneeringuga ei määrata.

Piirded: on lubatud õueala piiritlemiseks. Piirded tuleb soovituslikult lahendada koos haljastusega (näiteks võrkaed koos hekiga). Lubatud on keevispaneel- ja võrkaed, hekid, puude ja põõsaste read. Kohalik omavalitsus võib anda loa ka täiendavatele piirete tüüpidele, kui need sobituvad piirkonda. Piirete kõrgus on lubatud kuni 1,5 m läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele).

+/- 0.00 sidumine: lahendatakse hoone projektiga. Hoonete null-tasandi projekteerimisel tuleb lähtuda, et maapinna kõrguste oluline muutmine ei ole lubatud. Olemasolevat maapinda hoonete all on lubatud tõsta kuni 1 m. Hoonete nulli kavandamisel ja hoonete ümbruse vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei tohi valguda naaberkinnistutele.

3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringuala juurdepääsuks kasutatakse olemasolevaid sõiduteid olemasolevate kokkulepete alusel.

Planeeringuala lõunapoolse piiri ääres asub ca 4 m laiune krusakattega Kuuse tee (Kuuse tee katastriüksusel, kü tunnus 28301:001:1719), mis teenindab veel lõunas ja läänes asuvaid Tõrvandi tee 34 (28301:001:1718) ja Tõrvandi tee 50 (28301:001:1809) kinnistuid.

Planeeringuala põhjapiiril asub ca 2,8 m laiune pinnastee, mis jääb Tõrvandi tee 46 (94901:006:0028), Tõrvandi tee 48 (94901:006:0002) ja Tõrvandi tee 50 (28301:001:1809) maaüksustele, transpordimaa katastriüksust olemasolevale teele moodustatud ei ole.

Planeeringualast idas asub ca 2 m laiune pinnastee, mis jääb Tõrvandi tee 40a (94901:006:0706) maaüksusele, katastriüksust olemasolevale teele moodustatud ei ole.

Planeeringu algatamise ajal eelpool nimetatud juurdepääsuteede kasutamiseks kirjalikud kokkulepped puuduvad, seetõttu tuleb Tõrvandi tee 40b kinnistuomanikul sõlmida notariaalne servituudi kokkulepe vähemalt ühe olemasoleva juurdepääsutee omanikuga (omanikega, kui neid on mitu). Planeeringu põhijoonisel on toodud võimalikud juurdepääsu servituudialad.

Alternatiivina võib juurdepääsu servituudi asemel (asjasse puutuvate osapoolte kokkuleppel) ka olemasolevale teele moodustada eraldi transpordimaa katastriüksuse ning määrata sellel asuv tee avalikku kasutusse ja anda üle kohaliku omavalitsuse hallata.

Põhijoonisel on mustade noolekestega näidatud juurdepääs krundile asukoht, mis on tinglik ja määratleb üldistavalt ära krundi külje, kust võib juurdepääsu rajada. Tõrvandi tee 40b maaüksusel on piirdeaed ja väravad juba rajatud, seega uute juurdepääsude asukohti pole vaja määrata.

Arvestades, et tegemist on hajaasustusega alaga, olemasolevad teed teenindavad vaid üksikuid elamukrunte (3-4 elamut), lõppevad tupikutena ning mootorsõidukite liiklussagedus olemasolevatel teedel on minimaalne, siis on kavandatud, et Kuuse tee ja planeeringuala põhjapoolse piiri ääres asuv olemasolev pinnastee on jalakäijate ja ratturitega ühiskasutuses, s.t uusi kõnniteid ja jalgrattateid nende teede äärde lähematel aastatel ei kavandata.

Samuti ei kavandata olemasolevate teede laiendamist, sest olemasolevad teed teenindavad põhjas nelja (4) elamut ja lõunas kolme (3) elamut ning liiklussagedus on eeldatavalt väike.

Tõrvandi tee 40b kinnistuomanikul tuleb aga arvestada, et detailplaneeringu lähteseisukohtade järgi tuleb äriliste eesmärkide tekkimisel (siinkohal on silmas peetud liiklussageduse märkimisväärsel kasvamisel) juurdepääsute katendit (avalikult kasutatavalt teelt alates) laiendada kuuele (6) meetrile ning teekoridoriks määrata minimaalselt 12 m laiune ala. Sellisel juhul tuleb olemasoleva tee laiendamine ja ristumiskoha pöörderaadiused (kinnistu juurdepääs) projekteerida vastavalt Eesti „Linnatänavad“ Standardile (EVS 843:2016).

Erateede puhul seadusest tulenevat tee kaitsevööndit ei ole. Kuid tuleb arvestada, kui planeeringuala põhjas ja lõunas asuvad teed peaks määratama avalikku kasutusse, siis on nende tänavate kaitsevööndi ulatuseks 10 m tee äärmisest sõiduraja servast.

Kinnistu juurdepääsude puhul arvestada väljasõidul, et nähtavuskolmnurka (7 x 25 m) ei tohi rajada nähtavust oluliselt piiravaid takistusi (nt puid, põõsaid ega muid rajatisi).

Vastavalt detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele tuleb põhihoone projekteerimisel krundile planeerida minimaalselt kolm (3) parkimiskohta. Planeeringus on kavandatud lisaks kaks (2) parkimiskohta külalistele ehk kokku viis (5) parkimiskohta. Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt. Olemasolevate sõiduteede ääres parkimine ei ole lubatud.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud parkimiskohad, kuid nende arvu ja paigutust krundil on lubatud vastavalt vajadusele täpsustada edasisel projekteerimisel, sõltuvalt hoonete asukohast hoonestusalal.

3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Tõrvandi tee 40b krundi piiride äärde on istutatud kuuse hekk ning planeeringuala edelaossa on istutatud grupp viljapuid, mis on kavandatud säilitada.

Olemasolevaid puid ja põõsaid planeeritaval krundil võib planeeringu realiseerimisel likvideerida seondult hoonete rajamisega. Noorte puude puhul tuleb need võimalusel ümber istutada teise kohta, kus need ehitustegevust ei sega.

Planeeritavale krundile tuleb istutada uusi puid ja põõsaid juurde. Haljastuse kavandamisel arvestada, et puid ei istutataks tehnovõrkude peale ega nende kaitsevööndisse.

Vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtadele tuleb planeeritaval krundil tagada haljastuse osakaal vähemalt 10% ulatuses (s.o 1190 m²), millest 50% (595 m²) peab olema kõrghaljastatud. Viimase pindala all on silmas peetud täiskasvanud puu võra projektsiooni maapinnal. Planeeringu põhijoonisel on näidatud kui palju puid minimaalselt peaks alale juurde istutama, et üldplaneeringust tulenev nõue oleks

täidetud. Põhijoonisel näidatud puude asukohti, arvu ning liigilisust (lehtpuud või okaspuu) võib vastavalt eelistustele muuta, kuid seejuures tuleb tagada üldplaneeringule vastavus.

Säilitatavate puude puhul tuleb arvestada, et kehtivast üldplaneeringust tulenevalt on puude juurestikul kaitsevöönd ehk juurestiku kaitseala s.o puu ümber olev ringjas ala maapinnal, mille raadius meetrites leitakse puutüve rinna läbimõõdu sentimeetrites korrutamisel koefitsiendiga 0,12. Näide 10 cm rinnasdiameetriga puu puhul on selle juurestiku kaitseala 1,2 m raadiusega ala puu ümber. Kaitsevööndi eesmärk on säilitada puu elutegevuse tagamiseks piisav juurekava.

Säilitatava puu ümber ei tohi pinnast juurekaelast kõrgemale tõsta ning planeeritud hoonele lähemale kui 5 m pole soovitatav puid/põõsaid istutada ega kasvama jätta.

Jäätmeäritlus korraldada Kambja valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelised lahendused, mille asukohti on lubatud täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

3.8.1. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringualal ega selle läheduses ei ole Tartu Veevõrk AS-il sademevee ühiskanaliseerimise torustikke, millega liituda, seetõttu tuleb planeeringuala sademevee kokku kogumiseks ja imutamiseks või edasi juhtimiseks ette näha lokaalsed lahendused.

Arvestades, et olemasolevate ja planeeritud hoonete katuse pindade ja kõvakattega alade osakaal krundist moodustab kokku 27% ning hooned ümbritsevad suured murualad, siis on planeeritud sademeveed imutada krundi siseselt. Vajadusel saab ala kuivendamiseks rajada planeeringuala sisesid nõvaid, piirdekraave, vihmaveekogumise või sademevee tiike.

Lähtuvalt säästvate sademelahenduste uutest suunistest („Eesti kliimasse sobivate säästvate sademeveelahenduste käsiraamat“, koostatud 2022. a LIFE UrbanStrom projekti raames) tuleks võimalikult palju sademevett kokku koguda ja imutada selle tekkekohas, et vältida iga projektiga kasvavat eesvooludele langevat koormust kogu piirkonna sademevett vastu võtta. Seetõttu on edasi juhitava sademevee hulga vähendamiseks soovituslik rajada krundile vihmaveekogumise lahendusi (maa-aluseid ja maapealseid mahuteid), et vihmavett saaks oma majapidamises ja õues uuesti ringlusse võtta. Vihmavee kogumissüsteemi lahendus on soovituslik ning planeeringu joonistel neid rajatiseid ei kajastata.

Planeeringuala ja lähiümbruse reljeef on võrdlemisi tasane ja väikese langusega kirdest edela suunas. Planeeringualal levib kahkjalt leetunud muld (LP), mille ülemine horisont on 50-90 cm saviliiv, kuid selle all on liivsavi. Seega mulla pealmine liivsem kiht laseb paremini vett läbi, kui sügavam savisem kiht.

Tõrvandi tee 40b krundi lõunapiirile (piirdeaia ja Kuuse tee vahele) on kavandatud kaks sademevee imutuskraavi (kummalegi poole kinnistu juurdepääsu), mis võtaks vastu suurema osa Tõrvandi tee 40b maaüksuse sademeveest. Pikemate sajuperioodide puhuks on Kuuse tee ääres olemas ka drenaažikaevud ning truup, mille kaudu saab planeeritud kraavi vett ka teisele poole Kuuse teed Tõrvandi tee 34 (28301:001:1718) maaüksusel olevasse kraavi edasi juhtida (vt skeemi 6), kust see imub juba olemasolevasse Tõrvandi I maaparandussüsteemi.

Planeeringualal asub Tõrvandi I maaparandussüsteemi maa-ala (maaparandussüsteemi kood 2103920020070001), mille kuivendustorud jäävad planeeringualale, kuid selle maaparandussüsteemi kollektor jääb läänepoolsele naaberkinnistule (Tõrvandi tee 50 maaüksusele).



Skeem 7. Väljavõte Maa- ja Ruumiametist päringuga saadud maaparandussüsteemide kaardist. Katastriüksuste piirid tähistatud roosa/lilla joonega, kollektori vee voolu suund tähistatud punaste nooltega, eesvooluks Väana oja, näidatud punase joonega (kaardi koostanud 29.01.2026 Mikk Sepp).

Olemasoleva Tõrvandi I maaparandussüsteemi eesvooluks on kaugemal edelas asuv Väana oja, näidatud skeemil 7.

Planeeringualal asuvad kuivendustorusid püütakse säilitada, kuid kui see pole võimalik, siis ehitustegevusel ette jäävad kuivendustorud on lubatud likvideerida. Arvestades, et maakasutus planeeringujärgselt veidi muutub ning maad ei kasutata enam niivõrd maaviljelemiseks kuivõrd hoonestatud talukompleksina, siis tehakse ettepanek planeeringuala maaparandussüsteemi alalt välja arvata.

Planeeringu joonis ei kajasta lokaalseid sademeveelahendusi, hoonete drenaaži ega vertikaalplaneerimist, mis tuleb krundiomanikul lahendada edasisel projekteerimisel.

3.8.2. Reoveekanaliseerimine

Vastavalt Tartu Veevärk AS-i 07.01.2026 kirjale nr 26ARE-2-DT-1 ei ole lähipiirkonnas asuvatel ühiskanalisatsioonitorustikel planeeringuala reoveekogust võimalik vastu võtta, mistõttu Tartu Veevärk AS tehnilisi tingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei väljastanud.

Eeltoodust tulenevalt on Tõrvandi tee 40b reovee kogumine kavandatud lahendada ajutiselt (kuni piirkonna ühisveevärgi ja -kanaliseerimisega on võimalik liituda) krundisisesele omapuhasti või kinnise (lekkekindla) kogumismahutiga. Mahuti või puhasti valikul lähtuda vett tarbivate inimeste arvust ja prognoositavast reoveehulgast (m^3/d) ning konsulteerida oma ala ekspertidega.

Vastavalt 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 piirväärtused¹” § 8 lg 1 võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada nõrgalt kaitstud põhjaveega alal pärast reovee bioloogilist puhastamist kuni $10 m^3/ööpäevas$. Mehhaaniliselt puhastatud heitvee immutamine nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ei ole lubatud.

Veevarustus ja reoveekäitlemine tuleb projekteerida vastavalt veeseadusele, Keskkonnaministri määrusele 31.07.2019 nr 31 „Kanaliseerimis- ja reoveekäitluse planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹” ja eelpool nimetatud keskkonnaministri määrusele 08.11.2019 a nr 61.

Planeeringu koostamise ajal puudub info, millisel kõrgusel asub planeeringuala põhjaveetase. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Planeeringu tehnoorkude joonisel on näidatud bioloogilise omapuhasti reserveeritud asukoht koos kujaga ning heitvee immutamine. Puhasti asukohta krundil on lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel, kuid seejuures tuleb arvestada ka puurkaevu sanitaarkaitsega (puhasti koos heitveetoruga peab jääma planeeritud puurkaevust vähemalt 60 m kaugusele).

Planeeringu joonistel ei ole kajastatud perspektiivseid ühiskanalisatsiooni torustikke, sest planeeringu koostamise ajal pole võimalik perspektiivse liitumispunkti asukohta määrata.

Elamu projekteerimisel tuleb aga arvestada, et pärast piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist võib tekkida kohustus liituda tsentraalsete võrkudega ning likvideerida lokaalsed süsteemid.

3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Vastavalt Tartu Veevärk AS-i 07.01.2026 kirjale nr 26ARE-2-DT-1 puudub piirkonnas ühisveevärgiga liitumiseks vajalik veeressurs. Seetõttu on kavandatud planeeringuala veevarustuseks rajada uus puurkaev Tõrvandi tee 40b krundi loodeossa.

Planeeritud elamu ja abihoonete eeldatav veetarbimine jääb alla 10 m³/d, seetõttu sanitaarkaitseala ei moodustata, kuid veehaardel on ette nähtud 10 m laiune hooldusala.

Puurkaevu rajamisel peab arvestama, et see peab asuma võimalike reostusallikate (puhastid, kogumiskaevud, käimlad, prügikastid vms) suhtes kõrgemal ja neist krundi piires piisavalt kaugel. Puurkaevu ja heitvee immutussüsteemi omavaheline kuja peab olema vähemalt 60 m (vastavalt Veeseaduse § 127 lg 1). Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ega sellele lähemal kui 50 meetrit veehaarde hooldusala välispiirist arvates.

Puurkaevust rajatakse veetorud kõigi planeeringuala hooneteni, kus kavandatakse veetarbimist. Planeeringu tehnoorkude joonisel on näidatud üks võimalik veevarustuse lahendus, mida võib hiljem vastavalt vajadusele täpsustada või muuta.

Lähim nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht asub planeeritavast elamust ca 400 m kaugusel kagus Puu tee ja Tõrvandi tee ristumiskohas (hüdrant nr 3094), vt skeemi 8.



Skeem 8. Lähimate tuletõrje hüdrantide asukohad – tähistatud punase sümboliga, planeeringuala tähistatud oranži nööpnõelaga. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest (ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus, 18.01.2026 seisuga).

Planeeringualast põhjas Künnapuu tänava uusarenduses on kehtiva 2009. a „Soinaste küla Künnapuu kinnistu idaosa ning lähiala detailplaneeringu“ järgi kavandatud Künnapuu tn ja Tõrvandi tee ristumiskohta samuti tuletõrjehüdrant AS Tartu Veevärgi torustikule, kuid see jääb Tõrvandi tee 40b planeeritavast elamust samuti liiga kaugele (ca 300 m kaugusele).

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha 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. Arvestades, et erinevatel kinnistutel planeeritavad hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, siis tuleb planeeritud elamukruntide teenindamiseks rajada **tuletõrjevee mahuti**. Vastavalt eelpool nimetatud määruse § 7 lõikele 6 loetakse I kasutusviisiga hoonete (e eluhoonete) veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt **30 m³**.

Tuletõrjevesi tagatakse mahutisse planeeritud puurkaevust või täidetakse paakautost. Mahutist veevõtuks on kavandatud hüdrant krundil asuva tee äärde.

Hüdrandi võimalik asukoht on näidatud tehnoorkude joonisel (joonisel 5). Asukoha valikul on arvestatud, et see paikneks juurdepääsutee ääres, mitte kaugemal kui 2,5 m.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõike 1 kohaselt tuleb veevõtukoht üldjuhul rajada vähemalt 30 meetri kaugusele ehitisest, et tagada päästetehnika ohutus, millega kaitstakse päästetehnikat põleva ehitise soojuskiirguse eest. Planeeringu joonisel on näidatud kavandatud hüdrandile selleks vajalik tuleohutuskuju.

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud esimeses etapis lahendada olemasoleva elektrivarustuse baasil. Tõrvandi tee 40b maaüksusele on veetud elektrikaablid Tõrvandi tee 40a maaüksuselt ning paigaldatud liitumiskilp. Planeeritud hoonete elektrivarustuseks on kavandatud rajada uus jaotuskilp uute hoonete lähedusse.

Kui tarbimine suureneb, siis on perspektiivis võimalik teha Tõrvandi tee 40b elektrivarustuseks uus liitumine Elektrilevi OÜ võrku. Planeeringuala läbib lääne-idasuunaline elektriõhuliin, mis saab toite planeeringualast põhjas asuvast AJ13062:(Veeriku) alajaamast.

Vastavalt Elektrilevi OÜ 27.11.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 507013 on perspektiivis Tõrvandi tee 40b krundi elektrivarustus võimalik lahendada planeeringualal asuval 0,4 kV õhuliini mastist.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on toodud üks võimalik lahendus. Millisest õhuliinimastist perspektiivis elektriliitumise ühendus luuakse, kuidas kulgevad krundil elektrikaablid ja milline on kõige optimaalsem kilbi asukoht, tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel.

Tööjoonised tuleb Elektrilevi OÜ-ga täiendavalt kooskõlastada.

Tööjooniste staadiumiks tuleb taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

3.8.5. Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid küteliike (näiteks kivisüsi) ja kütteõli. Soovitav on küteliike kombineerida ning eelistada elektrikütte kasutamise korral soojusvahetuspumpade (näiteks õhksoojuspumbad) kasutamist, et võimalikult vähese elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust. Samuti võib kasutada maakütet ning paigaldada päikesepaneele.

Päikesepaneelide rajamine on planeeringuga lubatud üksnes hoonete katustele või fassaadide tasapinnas oma majapidamise tarbeks. Projekteeritava hoone arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi.

Maakütte valimisel tuleb selle täpne asukoht ja ulatus täpsustada edasise projektiga. Maakütte rajamisel tuleb arvestada, et kasutamiseks sobivad eelkõige kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid. Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on illustratiivselt näidatud alad, kuhu saab rajada horisontaalset maakütet.

Maasoojussüsteemi paigaldamise tingimused:

- maasoojussüsteemide soojuskandevõrk võib kasutada veekeskkonnale ohutuid aineid. Kasutatava soojuskandevõrku kohta peab olema ohutuskaart;
- reostunud (saastunud) pinnase või veekihiga alale maasoojussüsteemide rajamine enne ala viimist vastavusse keskkonnanõuetega on keelatud. Pinnase reostuskahtluse korral tuleb lasta võtta kontrollproovid, kunagise reostusallika olemasolul teha reostusuuring;
- horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd;
- haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi; maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt planeeringus sätestatud haljastuse nõuetele;
- maasoojussüsteemi projekteerimisel tuleb tagada minimaalsed kaugused:
 - lahtise soojussüsteemi puurkaevu hooldusala on 10 m ja see ei tohi kattuda lähima puurkaevu sanitaarkaitseala ega hooldusala;
 - soojuspuuraugu kaugus kinnistu piirist 10 m. Seda kauguse piirangut võib vähendada 5 meetrini piirinaabri nõusolekul. Kinnistu piires oleva soojuspuuraukude grupi puuraukude vahekaugused määratakse vastava arvutuse teel;
 - soojuspuuraugu kaugus 3 m hoone välispiirist;
 - horisontaalse soojuskontuuri kaugus hoonest ja kinnistu piirist 2 m;
 - horisontaalse soojuskontuuri kaugus maa-alustest torustikest ja kaabelliinidest vastavalt nende kaitsevööndile;
 - horisontaalse soojuskontuuri kaugus 2 m säilitatava puu vertikaalprojektsioonist maapinnal.

3.8.6. Sidevarustus

Planeeritud kruntide sideühendus on võimalik luua, kas läbi õhu leviva mobiilsidevõrgu abil või kvaliteetsema ja kiirema ühenduse saamiseks liituda Telia Eesti AS-i sidevõrguga (rajada Kuuse teele uus jaotuskaev ja kaablid) või kasutada sideteenusena Tõrvandi tee 40a asuvat Telia Eesti AS-i liitumist.

Planeeringuala sidevõrguga liitumiseks on 09.12.2025 väljastatud Telia Eesti AS-i telekommunikatsiooni-alased tehnilised tingimused nr 40025901, mille kohaselt asub Telia sidevõrgu lõpp-punkt Tõrvandi tee 40a (94901:006:0706) kinnistul. Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus sidevõrgu lõpp-punktist uute hoonete sisevõrgu ühendus (jaotus)kohani.

Sidevarustuseks tuleb paigaldada sidekaev Tõrvandi tee 40a suunduvale sidetorule, täpsem kirjeldus tehnilistes tingimustes.

Juhul, kui planeeringu elluviimisel kavandatakse tegevusi olemasolevate sideehitise kaitsevööndis, siis tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast ning tööde teostamine tuleb kooskõlastada Telia järelevalvega.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on toodud sidevarustusega liitumise põhimõtteline lahendus. Sidekaablite täpne asukoht täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.

Tööjoonised tuleb täiendavalt kooskõlastada.

3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi ning hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonetusala piires.

Ehitustegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks olulise keskkonnamõjuga (KeHJS mõistes).

3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

o Majanduslikud mõjud

Planeeringuga kavandatakse rajada üks üksikelamu ja selle abihooned ning neil sisuliselt puudub valla jaoks majanduslik mõju, sest planeeringuga ei lisandu märkimisväärset elanike arvu kasvu, uusi töökohti, teenuseid ning alal ei kavandata ka midagi toota.

Planeeringu elluviimine on seotud ptk 3.13 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimustega ja nõuetega, s.t eelkõige planeeringu koostamisest huvitatud isiku majanduslike võimalustega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab teadvustama planeeringulahendusest tulenevate kohustustega (kuludega) vastavalt oma vastutusosalale seoses tulevaste hoonete ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamise ja hooldamisega.

Kambja vallal ei lasu kohustust tegeleda antud detailplaneeringuga seoses arendamisega seotud küsimuste ja kulude katmisega, s.t planeeringu elluviimisel puudub mõju valla eelarvele.

Elamute ja talumaade kõrvale elamu ja abihoonete püstitamine ei mõjuta eeldatavalt lähiümbruse kinnisvara väärtust.

o Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ei asu muinsuskaitsealuseid hooneid, kinnismälestisi, ega muid kultuuriväärtuslike objekte, mis vajaksid säilitamist või kaitset või millel oleks avalikuse poolt vaatlemishuvi.

Planeeringuala ei asu väärtuslikul maastikul ega miljööväärtuslikul alal, kuid uute elamute lisandumine muudab vähesel määral olemasolevat vaadet Kuuse teelt põhja suunas ja põhjapoolselt pinnasteelt Künnapuu tee 27, Künnapuu tee 29 ja Künnapuu tee 31 elamutest lõuna suunas.

Planeeringuala kontaktvööndis juba on ehitatud üksikelamud ja talukomplekse, seega nende kõrvale ühe uue elamu ja abihoonete rajamine sobitub olemasolevasse keskkonda.

Planeering ei mõjuta kohalike elanike tavasid ega traditsioone, elamualadel elamine jätkub tavapäraselt.

o Sotsiaalsed mõjud

Planeering ei avalda eeldatavalt negatiivset mõju lähielanike sotsiaalsele võrdusele, turvalisusele ega tervisele. Planeeringuga ei kavandata rajada ehitisi, mis põhjustaks elanikele sotsiaalseid häiringuid ega tunnetuslikku mõjule varale.

Planeeringuala ümbruses ei asu maamärke ega muid nähtavust nõudvaid objekte, seega planeering ei avalda nähtavusele negatiivset visuaalset mõju.

Teenuste kättesaadavus on eeldatavalt hea, sest kool, lasteaed ja kauplused asuvad lähedal.

Ühistranspordiga liiklemise ja jalgrattaga liiklemiseks on tingimused on olemas, kuid võiksid paremad olla.

Üldplaneeringuga on kavandatud rajada kergliiklustee 22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee äärde, kuid vaja oleks jalgteed ka Tõrvandi tee äärde. Juurdepääsuteed on piirkonnas muidu heas korras ja hooldatud.

Kõige kiirem liikumisviis on planeeringu koostamise ajal siiski autoga.

Planeeringualast põhjapoolle on kehtiva detailplaneeringu järgi valmimas 33 üksikelamut, mis toob ühistranspordiga liiklejaid kindlasti juurde. Kui piirkonna asustus tiheneb, siis on tulevikus võimalik ka ühistranspordiga liiklemist suurema elanike arvu tõttu parandada.

o Mõjud looduskeskkonnale

Planeeringuala ei jää rohevõrgustiku alale.

Suur osa planeeringualast on olnud kasutusel haritava maana, seetõttu ei ole elurikkust alal kuigi palju. Planeeritud krundile on kavandatud uusistutused, mis suurendavad mõnevõrra liikide arvukust. Puude, põõsaste, lillede istutamine on eelduseks, et piirkonda tulevad endale elukohta ja pesapaika otsima ka muud putukad, linnud ja väiksemad loomad, kes seal varem pole elanud.

Olemasolevad puud ja põõsad, mis ei jää ehitustegevusel ette on kavandatud säilitada.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning planeeringuga kavandatakse bioloogilise omapuhasti rajamist ning bioloogiliselt puhastatud heitvee immutamist, kuid puhasti ja immutussüsteemi paigutamisel on planeeringus arvestatud, et see asuks puurkaevust minimaalselt 60 m kaugusel, et oleks tagatud joogivee sanitaarkaitse, samuti ei ole lubatud mehaaniliselt puhastatud heitvee immutamine. Pinnavee kokku kogumiseks on planeeritud sademevee kraavid.

Planeeringuga ei kavandata tootmis- ega tööstushooneid, seetõttu ei too planeeringu elluviimine kaasa negatiivseid lõhnahäiringuid.

Planeeringuala ei asu radooniriskiga alal.

Planeeringuga ei kavandata suuri parkimisalasid, mis võiks põhjustada kliimasoojenemisega seoses n-ö kuumasaari. Ning ka kliimamuutustest tulenev üleujutusohu ei ole piirkonnas tõenäoline, sest üleujutust põhjustavaid suuremaid veekogusid läheduses ei ole. Mõningane üleujutus pikkade valingvihmade korral on tõenäolisem, kuid sademevee ärajuhtimise lahendus on alale planeeritud ning liigvee talumine planeeringualal oleks suhteliselt lühiajaline.

3.10. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnovõrgud ja –rajatised. Tehnovõrkude kaitsevööndis lubatud tegevusi reguleerib Ehitusseadustik.

Tõrvandi tee 40b kinnistu lõunapoolsel piiril (2 m laiusel alal) on maa ostu-müügi lepingus mh seatud ka trassiservituut Tõrvandi tee 50 (28301:001:1759) kasuks. Servituudiala on ettenähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike, elektripaigaldiste (sh elektrikaablite ja liitumis- ja jaotuskilpide jms) ja sidekaablite ehitamiseks (ehitamiseks, lammutamiseks, rekonstrueerimiseks) ja majandamiseks (käitamiseks, kasutamiseks, teenindamiseks, hooldamiseks, remontimiseks) eesmärgiga tagada teenivale kinnistule (Tõrvandi tee 50) ehitatava veetorustiku kasutamine vee juhtimiseks valitsevale kinnistule, teenivale kinnistule ehitatava kanalisatsioonitorustiku kasutamine heitvete ärajuhtimiseks valitsevalt kinnistult, teenivale kinnistule elektri- ja sidepaigaldiste ehitamine. Samuti on valitseva kinnistu omanikul õigus ladustada servituudi alale lund. Olemasolev trassiservituut on planeeringujärgselt kavandatud säilitada, kui pooled ei lepi hiljem kokku teisiti.

Planeeringualal puudub juurdepääs avalikult teemaalt, seetõttu tuleb vähemalt ühele olemasolevale juurdepääsuteele seada servituut. Tehnovõrgud, mille liitumised on kavandatud planeeringualast väljaspool, eramaal tuleb samuti seada kas tehnovõrgu valdaja isiklik kasutusõigus või servituudiala. Võimalikke servituutide seadmise vajadust kajastab tabel 2.

Tabel 2. Võimalike servituutide tabel

Servituut	Teeniv kinnisasi / isik	Valitsev kinnisasi / isik
Juurdepääsu servituut (juurdepääs planeeringuala lõunaosast)	Kuuse tee (28301:001:1719)	Tõrvandi tee 40b (28301:001:1760)
Juurdepääsu servituut (juurdepääs planeeringuala põhjaosast)	Tõrvandi tee 46 (94901:006:0028), Tõrvandi tee 48 (94901:006:0002)	Tõrvandi tee 40b (28301:001:1760)
Juurdepääsu servituut (juurdepääs planeeringuala idaosast)	Tõrvandi tee 40a (94901:006:0706)	Tõrvandi tee 40b (28301:001:1760)
Sidekaabli talumise servituut või tehnovõrguvaldaja isiklik kasutusõigus	Kuuse tee (28301:001:1719)	Tõrvandi tee 40b / Telia Eesti AS
Sidekaabli, elektrikaabli ja veetoru talumise servituut	Tõrvandi tee 40a (94901:006:0706)	Tõrvandi tee 40b (28301:001:1760)
Maaküttetorustiku talumise servituut	Tõrvandi tee 40b (28301:001:1760)	Tõrvandi tee 40a (94901:006:0706)

Tee servituudialad on näidatud põhijoonisel (joonisel 4) ja tehnovõrgu talumise servituudiala tehnovõrkude joonisel (joonisel 5).

3.11. KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringualal võib rajada krundisisest välisvalgustust, mis tagab hea nähtavuse ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Soovituslik on planeeritud hooned varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on juba rajatud piirdeaiaid koos suletavate väravatega.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse. Servituudi kokkulepped seatakse enne mistahes hoonele ehitusloa andmist planeeringualal.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringu elluviimise kava:

1. Servituutide (või isiklike kasutusõiguste) seadmine;
2. Puurkaevu, veetorustiku, elektrivarustuse, sidevarustuse, küttevõrku, reovee bioloogilise omapuhasti ja immutussüsteemi ning sademevee kraavide rajamise projekteerimine, ehitamine;
3. Hoonete projekteerimine ja ehitus;
4. Elamule tuletõrjeveemahuti projekteerimine ja ehitamine.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusloa või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

Hoonete ehituslubasid ei väljastata enne:

- a) detailplaneeringus ette nähtud servituutide seadmist ja kandmist kinnistusraamatusse;
- b) kui on välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ja –rajatised.

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

3.14. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Asutuse / isiku nimi	Kooskõlastuse / arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse / arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Kambja Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
VALITSUSASUTUSED			
Päästeamet			
Maa- ja Ruumiamet			
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD			
Elektrilevi OÜ Maie Erik	25.06.2026 nr 2427842551	Kooskõlastatud tingimustel: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.	-
Telia Eesti AS Kaino Ütt-Ütti	18.06.2026 nr 40293237	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast: jah. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel: jah. Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 53412210. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised: jah. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Side maakaabel.	-
ARVAMUSE AVALDAJAD			
-			