



Väliprojekt OÜ
Reg nr 14339541
Sepavälja 33, Tartu
50115 Tartu maakond

VIRULASE KÜLAS ASUVATE KAASIKU JA KASE MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Tartumaa, Kambja vald, Virulase küla

Töö nr: DP-202344

Kuupäev: 10.06.2024

PLANEERINGU KORRALDAJA

Kambja Vallavalitsus

PLANEERINGUST HUVITATUD ISIK

Tiit Kaasik

PLANEERINGU KOOSTAJAD

Projektijuht:

Liis Alver

(Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7)

Planeerija:

Kätlina Veltmann

(Diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc)

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	3
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid	4
4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
5. Olemasolev olukord	5
6. Planeerimisettepanek	6
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid	6
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
6.3. Krundi ehitusõigus	7
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	7
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
6.7.1. Kruntide haljastus ja piirded	8
6.7.2. Heakord ja jäätmete kogumine	8
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	8
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	9
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	9
6.10.1. Üldised põhimõtted	9
6.10.2. Veevarustus	9
6.10.3. Tuletõrje veevarustus	9
6.10.4. Reoveekanaliseerimine	10
6.10.5. Sademevesi	10
6.10.6. Elektrivarustus	10
6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus	11
6.10.8. Soojavarustus	11
6.11. Maaparandussüsteem	11
6.12. Servituutide vajaduse määramine	11
6.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
6.14. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	11
6.15. Mürä-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded	12
6.16. Pinnase radoonisisaldus	12
6.17. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud	12
6.18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	13
6.19. Planeeringu elluviimise võimalused	13
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	15
JOONISED	16
Joonis 1. Asukohaskeem	17
Joonis 2. Tugiplaan	18
Joonis 3. Kontaktvööndi analüüsiskeem	19
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega	20
Joonis 5. Illustratsioon (koostamisel)	21

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 18.09.2023 esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks ning Kambja Vallavolikogu 21.02.2024 otsus nr 6 „Virulase külas asuvate Kaasiku ja Kase maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kambja Vallavalitsus.

Kambja Vallavolikogu 21.11.2022 määruse nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“ § 2 lõike 4 kohaselt on huvitatud isiku ja vallavalitsuse vahel sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja tehnilise taristu väljaehitamiseks.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda Kase (28301:001:1202) maaüksusele ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks ning täpsustada Kaasiku (28301:001:1201) maaüksusele projekteerimistingimustega väljastatud ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud kruntidele ning antakse parkimise, haljastuse, heakorra ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Planeeringualasse hõlmatud ala suurus on ca 4,5 ha.

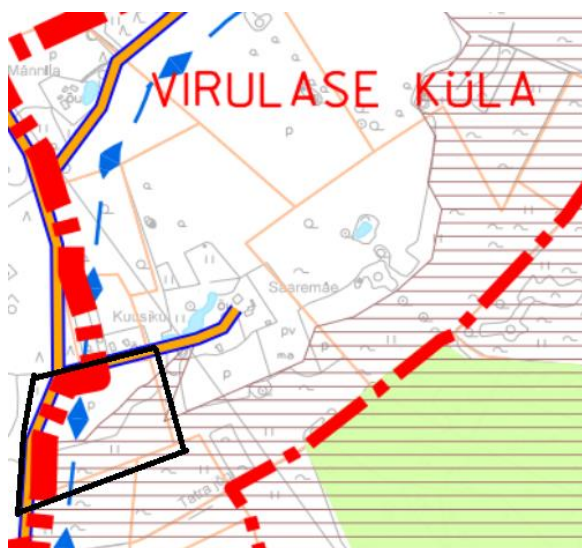
Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

Kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 1 punkti 3 järgi kohustuslik, kuna detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi (KeHJS § 6 lg 1). Kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga (KeHJS § 6 lõiked 2-4) ega kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ alla. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eespool toodud tegevuste hulka, ei ole eelhinnangu andmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumine vajalik.

2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Planeeritav ala asub kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohasel nn valgel alal. Üldplaneeringu põhikaardil esitatud valge maa-ala on maa, millel säilib olemasolev kasutusotstarve ja millele üldplaneeringuga uut võimalikku juhtotstarvet ei kavandata.

Lisaks asub planeeringuala roheline võrgustiku koridoris. Juhul kui roheline võrgustiku alal jäävad olemasolev ja kavandatav hoonestus üksteisele lähemale kui 250 m on ehitusõiguse määramiseks vajalik detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Kambja valla üldplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõtte üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud musta pidevjoonega)

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Tartu maakonnaplaneering;
- Kambja valla üldplaneering (kehtestatud 04.09.2007 määrusega nr 40);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Kambja valla jäätmehoolduseeskiri;
- Kambja valla heakorraeskiri;
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja KG-Büroo OÜ (reg nr 11201865, litsents MTR reg. nr EEG000197), töö nr 1166-23GEO (september 2023). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisestusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Kambja vallas Virulase külas, valla piiride suhtes lääneosas, piirnedes vahetult Nõo vallaga. Kaugus Kambja alevikust on ca 6 km.

Ala paikneb hajaasustuspriirkonnas, mida iseloomustavad hajusalt paiknevad elamugrupid suuremate põllu- ja metsamassiivide vahel. Ühtlane korrapärasus kruntide suuruste ja

struktuuri osas puudub. Tegemist on tüüpilise hajaasustusele omase külaarhitektuuriga, kus hoonetekompleksi moodustavad peamiselt õuealale koondunud üksikelamu koos selle juurde kuuluvate erineva funktsiooniga abihoonetega. Arhitektuursetest lahendustest on valdavaks viilkatuse ja katusealuse korrusega hooned, mille välisviimistluses on kasutatud puitlaudist.

Planeeringuala piirneb põllu- ja metsamaade ning üksikute hajusate üksikelamu kruntidega, läänest külgneb ala kohaliku Linnamäe-Koolimäe teega ning põhjast erakrunte läbiva kruusakattega juurdepääsuteega. Kaugemas kontaktvööndis on samuti valdavaks hajaasustusele omane asustusstruktuur ning maatulundusmaad.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Kuusiku	52801:011:0142	9.95 ha	maatulundusmaa 100%
Elva metskond 11	52801:011:0388	374.32 ha	maatulundusmaa 100%
Tuule	28203:004:0004	2.09 ha	maatulundusmaa 100%
Saaremäe	28203:004:0174	7.14 ha	maatulundusmaa 100%
Väike-Rõika	28203:004:0307	2.14 ha	maatulundusmaa 100%
Metsääre	28203:004:0028	6.20 ha	maatulundusmaa 100%

Lähim suurem asula on ca 6 km kaugusel asuv Kambja alevik, kus on kättesaadavad erinevad teenused ja kaubandus. Haridusasutustest lähimad on Unipiha algkool Pangodi külas ning Lasteaed Mesimumm ja Ignatsi Jaagu kool Kambja alevikus.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad ca 1,8 km kaugusel Nõo-Kambja maantee ääres (Liudsepa peatused).

Eeltoodust tulenevalt on üksikelamute rajamine piirkonda sobilik, jätkates väljakujunenud hajaasustuse põhimõtteid ning võimaldades seeläbi rajada privaatsema elukoha, eemale tiheasustusest.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

5. Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala moodustavad 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Kaasiku (28301:001:1201) ja Kase (28301:001:1202) maaüksused. Planeeringuala suurus kokku on ca 4,5 ha.

Juurdepääs alale on tagatud kohaliku Linnamäe-Koolimäe tee kaudu, kust saab alguse planeeringuala läbiv juurdepääsutee, mille kaudu on tagatud ligipääs ka naabermaaüksustele. Kaasiku maaüksusele on olemasolev juurdepääs Linnamäe-Koolimäe teelt.

Planeeringuala on kaetud osaliselt loodusliku kõrghaljastusega, mis vaheldub lagedamate rohealadega. Kõrghaljastuse liigilise koosseisu moodustavad peamiselt harilikud männid vahelduvalt lehtpuudega (arukased ja lepad). Planeeringu loode- ja lääneosa on kaetud tihedama kõrghaljastusega, hõlmates rohkem Kaasiku kinnistut. Lagedamad alad jäävad Kaasiku kinnistu

keskosasse ja Kase kinnistule.

Kaasiku kinnistul asub olemasolev eluhoone ja tiik. Kase kinnistul olemasolev hoonestus puudub. Krundi lõunaosas asuvad tiigid ja kraavid, mis on kinni kasvanud ning vajavad hooldust. Planeeritav ala on ühtlase languga lõunasuunas. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 4,5 m (abs 73,50...78.00 m).

Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on valdavaks kahkjad leetnud mullad LP ja planeeringu madalamas lõunaosas esineb siirdesoomuldi M ja leostunud gleimuldi Go.

Planeeringuala lõunaosa on Kiisa I maaparandussüsteemi ehitise (ehitise kood: 2104550010120003) osaks ning seda läbivad drenaažitorud. Drenaažisüsteemi eesvooluks on Tatra jõgi.

Kaasiku kinnistul on olemasolev elektriühendus ning lokaalsed vee- ja kanalisatsioonisüsteemid (salvkaev ja biopuhasti koos imbväljakuga). Kase kinnistul on olemasolev liitumine elektrivõrguga, ülejäänud tehnovõrkudega puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Kohaliku tee 20 m laiune kaitsevöönd (laius vastavalt üldplaneeringule);
- Maaparandussüsteemi ehitise ala;
- Elektri kaablid ja selle kaitsevöönd
- Biopuhasti koos imbväljakuga
- Salvkaev koos hooldusala (10 m) ja heitvee immutamise keelualaga (60 m);

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid. Maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud rohelise võrgustiku koridori.

Maaüksus asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal, kus esineb madal reostusohklikkuse tase.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala keskmise või madala radoonisisaldusega piirkonda, kus radoonisisaldus pinnases jääb eeldatavalt normi piiresse.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

6. Planeerimisettepanek

6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Planeeringualal asuvate Kase ja Kaasiku maaüksuste maatulundusmaa sihtotstarve muudetakse elamumaa sihtotstarbeks ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud kruntidele, tehnovõrkudega varustamine ning antakse haljastuse ja heakorra põhimõtted. Ette on nähtud kohaliku tee ja juurdepääsutee väljakruntimine.

Krundid on sobiliku suurusega uute elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks, võimaldades järgida hajaasustusele omaseid hoonestuspõhimõtteid ning sobides seeläbi olemasolevasse keskkonda. Kruntidele on võimalik moodustada üksikelamust ja erineva funktsiooniga abihoonetest koosnevad kompaktsed õuealad, mis on piisavalt kaugel olemasolevast hoonestusest, tagades olemasolevate ja uute elanike privaatsuse.

Planeeringulahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 4 krunti:

- 2 üksikelamu maa krunti (EP);
- 2 transpordimaa krunti (LT), kohaliku tee ja juurdepääsutee väljakruntimiseks.

6.3. Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud elamukrundil 1 kuni 20 m² suuruse väikeehitiste rajamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 12744 – elamu abihoone

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala määramisel on arvestatud kohaliku tee kaitsevööndiga ning et olemasoleva ja planeeritud hoonestuse vahekaugus võimaldaks hajusa hoonestumustri kujunemist ning oleks tagatud nõuetekohased tuleohutusnõuded.

Hoonestusalad on laiendatud olemasolevate ja planeeritud tiikide kohale, et võimaldada veekogu äärse hoonestuse püstitamist.

6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitisele

Ehitise kasutamise otstarve	ÜKSIKELAMU
Max korruselisus (põhihoone/abihoone)	2(teine korrus katusealune)/ 1
Katusekalle	Elamul 30-45°, abihoonel 0-15°
Katusetüüp	viil, kelp, kald
Katusekatte materjalid	katuseplekk, katusekivi vm kvaliteetne materjal
Harjajoone suund	vaba
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, puit, klaas, metall, betoon (soovitavalt kombineerituna), bituumen (vaid abihoonel).
+/- 0.00	kuni 0,6 m maapinnast

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda ning looma kinnistuseselt harmoonilise terviku. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid välisviimistlusmaterjale (nt plastvooder). Hoonete välisviimistluse värvilahendus projekteerida ümbruskonda sobivalt – toonid soovitatavalt looduslähedased.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kaasiku maaüksusele (Pos 1) on olemasolev juurdepääs Linnamäe-Koolimäe teelt. Juurdepääsu asukoht on näidatud joonisel 4. Kase maaüksusele (Pos 2) on juurdepääs planeeritud planeeringuala põhjaserva läbiva 3.5 m laiuse kruusakattega sõidutee kaudu, mis ristub kohaliku Linnamäe-Koolimäe teega. Juurdepääsu täpne asukoht krundile määratakse projekteerimisel.

Planeeringuga on kavandatud ala läbivale Linnamäe-Kooli teele ja juurdepääsuteele eraldi transpordimaa kruntide Pos 3 ja Pos 4 moodustamine. Väljakrunditavad transpordimaad antakse üle kohalikule omavalitsusele.

Parkimine lahendatakse maapealselt ja krundisiseselt, soovitatavalt vähemalt kolme parkimiskohaga. Planeeritavad krundid on piisava suurusega, võimaldades mahutada kõik parkimis- ja manööverdamisalad.

Parkimisalad ja krundisisesed liiklusalused pinnad on soovitatav kombineerida erinevat tüüpi katenditega (sh sadevett läbilaskvad).

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Kruntide haljastus ja piirded

Krundil kasvav olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada vähemalt 50% ulatuses. Soovitatav on väljapoole hoonestust jäävatel aladel suurem osa puudest säilitada. Kruntide uusistutuse põhimõtted tuleb lahendada planeeringu realiseerimisel vastavalt iga krundi omaniku soovidele.

Elamukrundi piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeid. Keelatud on läbipaistmatud piirded, aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev.

6.7.2. Heakord ja jäätmete kogumine

Jäätmekäitlus tuleb kinnistul korraldada vastavalt Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale. Seejuures tuleb liigiti koguda enda valduses olevaid jäätmeid eeskirja ja teiste õigusaktidega kehtestatud nõuete kohaselt. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga põhja- ja kagusuunas. Planeeringuga ei ole ette nähtud vertikaali olulist muutmist. Kase kinnistul (Pos 2) on lubatud laiendada olemasolev kinnikasvanud tiik ja kraavitus üheks suuremaks tiigiks, kuhu on võimalik juhtida vajadusel krundil esinev liigvesi ja hooti kogunev sademevesi. Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hooned on I kasutusviisiga (elamu) ning nende vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3.

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne erinevate kruntide hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui TP3-klassi hoonete puhul on kogupindala suurem kui 400 ruutmeetrit, peab tule levikut takistama vajadusel ehituslike abinõudega.

Selleks, et oleks tagatud tuleohutusnõuded ning tuletõrje veevõtukohana võimalik käsitleda lähimat olemasolevat veevõtukohta, on olemasoleva ja planeeritud hoonestuse vahekaugus planeeritud vähemalt 40 m.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

6.10.1. Üldised põhimõtted

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide olmeveega varustamise ja reovee käitlemise lahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahendus ning soojavarustuse põhimõtted. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad).

Tehnovõrkude ja -rajatiste edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et rajatised ei jääks puude, põõsaste ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada nende seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritud tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused puudest, äärekividest ja teistest konstruktsioonidest.

Kaevu ja omapuhasti asukohad on planeeringus tähistatud kui eeldatavalt kõige sobilikumad. Projekteerimise käigus asukoha täpsustamisel on kohustus arvestada veeseadusest tuleneva heitvee immutamise keelualaga (50 m olemasoleva kui ka planeeritud kaevu hooldusalast). Keeluala ulatumisel naaberkinnistule, tuleb võtta selle omanikult kirjalik nõusolek. Mõlemad rajatised on lubatud rajada planeeritud hoonestusalale, kuid seejuures tuleb lisaks arvestada tingimusega, et kaevu hooldusalasse ja imbväljaku kujasse ei ole lubatud hoonete püstitamine.

Põhimõttelised tehnovõrkude lahendused on näidatud joonisel 4.

6.10.2. Veevarustus

Kaasiku kinnistul (Pos 1) on olemasolev salvkaev, millega on tagatud antud krundi veevarustus. Kase kinnistule (Pos 2) on veega varustamiseks planeeritud suur- või salvkaev ning veetorustik eluhooneni. Kaevu tüüp ja veetorustiku asukoht tuleb täpsustada projekteerimisel (vt põhimõtted ptk 6.9.1). Kuna planeeritud ööpäevane veetarve on kuni 0.5 m³/d, mis jääb alla 10 m³, ei ole suurkaevu rajamise korral vajalik sanitaarkaitseala moodustamine ning ette on nähtud 10 m laiune hooldusala.

6.10.3. Tuletõrje veevarustus

Vastavalt 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on sätestatud, et ehitise

veevõtukohtade võib käsitleda lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- ehitise ehitistalune pind on kuni 60 ruutmeetrit;
- erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;
- erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- eripõlemiskoormus on arvutatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

Lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht asub Aakaru külas Ani maaüksusel (28203:001:0046) ca 4,3 km kaugusel. Kuna tegemist on hajaasustusega ning olemasoleva ja planeeritud hoonestuse vaheline kaugus on vähemalt 40 m, ei ole vajalik kavandada täiendavat tuletõrje veevõtukohta.

6.10.4. Reoveekanaliseerimine

Kaasiku kinnistul (Pos 1) on olemasoleva hoonete reovee puhastamine lahendatud biopuhasti ja imbväljaku abil.

Kase kinnistul (Pos 2) on reovee kokkukogumiseks ja puhastamiseks planeeritud lokaalne omapuhasti – biopuhasti koos imbväljakuga. Eeldatav reovee kogus on kuni 0.5 m³/d.

Omapuhasti orienteeruv asukoht koos kujaga on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Täpne tehniline lahendus ja asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus (vt põhimõtted ptk 6.10.1). Puhasti paigutamisel tuleb arvestada kujaga, mille ulatuses ei tohi paikneda eluhooneid. Järgida tuleb 31.07.2019 määruses nr 31 "Kanaliseerimisehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus", sätestatud tingimusi.

Vastavalt veeseadusele on heitvee pinnasesse juhtimine keelatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 m vastava ala piirist ning heitvee veekogusse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal. Lähimad olemasolevad tarbevee saamiseks kasutatavad kaevud asuvad Kaasiku ja Tuule maaüksustel.

6.10.5. Sademevesi

Planeeringualal kogunev sademevesi on ette nähtud krundisiselt pinnasesse juhtida. Kruntide lõunaosas asuvad tiigid, kuhu on samuti võimalik pinnase- ja sademevett suunata.

Väljastada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele.

6.10.6. Elektrivarustus

Planeeritud kruntidel (Pos 1 ja 2) on olemas elektriliitumised. Liitumiskilbid asuvad kruntide põhjapiiril, juurdepääsutee ääres. Vastavalt Elektrilevi 15.03.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 469458 on võimalik olemasoleva peakaitsme suurendamine kuni 3x25 A.

Olemasolevad liitumiskilbid on tähistatud joonisel 4.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Paneelide paigaldamine on lubatud katusele, fassaadile ja maapinnale.

6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus lahendatakse õhu kaudu levivate lahenduste abil.

6.10.8. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuvenergia) põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte) v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine. Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel.

6.11. **Maaparandussüsteem**

Kase ja Kaasiku maaüksuste lõunaosale ulatub Kiisa I maaparandussüsteemi ehitise (ehitise kood: 2104550010120003), sh maa-alused drenaažitorud. Katastriüksuste sihtotstarbe muutmisel elamumaaks arvatakse Kase ja Kaasiku kinnistud maaparandussüsteemist välja.

Krundil Pos 2 (Kase mü) asuvasse olemasolevasse maaparandusdrenaaži on ühendatud Saaremäe maaüksusel (28203:004:0174) asuv kraav, mille kaudu on eeldatavalt tagatud kinnistul asuva tiigi ülevool. Planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada, et säiliks naabermaaüksuselt liigvee ärajuhtimine.

6.12. **Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadus puudub.

6.13. **Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetseid juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

6.14. **Keskkonnatingimusi tagavad nõuded**

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Alale ulatub roheline võrgustiku koridor. Kuna tegemist on vähese hoonestusega hajaasustusalaga, on jätkuvalt tagatud rohevõrgustiku katkematu toimimine.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnohtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks. Planeeringu realiseerimise tulemusel ei avaldata olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taimestikule ega loomastikule.

Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Pinnasetööde käigus ei avaldata pikaajalist ebasoodsat mõju pinna- ja

põhjaveele.

Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele.

6.15. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Planeeringuala on kahest küljest piiritletud teega. Tegemist on madala liiklussagedusega kohaliku tee ja juurdepääsuteega, mida kasutavad kohalikud elanikud ning mille kaudu puudub läbiv transiitliiklus. Võib eeldada, et liiklusest põhjustatud häiringute ulatus ei ületa normtasemeid.

Projekteerimisel tagatakse hoonete siseruumide nõuded ning määratakse vajadusel vajalikud heliisolatsiooni meetmed standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt.

Ehitustegevuse käigus tekkinud müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Seejuures tuleb võtta arvesse, et ehitusaegne müra ei ületaks seadusega sätestatud ehitismüra ja vibratsiooni normtasemeid. Vibratsiooni mõju hoonestusele on projekteerimisel vajadusel võimalik ennetada ning rakendada massiivsemaid konstruktsioone.

Insolatsiooninõuded (otsese päikese kiirguse pääsemine ruumi) on Eestis sätestatud standardis EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud eluruumides insolatsiooni kestus vähemalt 2,5 tundi. Arvestades, et planeeritud hoonestus asub hajaastustuses, on insolatsiooniprobleemide tekkimine vähetõenäoline.

6.16. Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala keskmise või madala radoonisisaldusega piirkonda, kus radoonisisaldus pinnases jääb eeldatavalt normi piiresse. Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Radooniuuringu koostamine on soovituslik, et vajadusel selgitada välja võimalik radoonioht. Vastavalt seadusandlusele peab hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Juhul, kui uuringu tulemustest selgub, et radooni sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirnorme, tuleb hoonetes normidele vastava radoonitaseme tagamiseks arvestada projekteerimisel radoonikaitse meetmetega vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Tuleks kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud) ning tagada nõuetele vastav ventilatsioon. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida, ning arvestada, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike.

6.17. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised ning pärandkultuuri objektid, millele võiks kavandata tegevus mõju avaldada.

Planeeritud tegevus põhjustab väikseid muutuseid senises maakasutuses ja visuaalses ilmes – kõrghaljastatud ala harvendatakse ja heakorrastatakse ning lisanduvad uued eluhooned koos abihoonetega. Uus planeeritud hoonestus jätkab kontaktvööndis olemasoleva ja varem planeeritud hajaasustuse põhimõtteid ning on loogiliseks jätkuks väljakujunenud elukeskkonna laiendamiseks. Eeldatavalt ei põhjusta maatulundusmaa asendumine elamumaaga olulist kultuurilist mõju.

Uushoonestus ning uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnaelu elavdamisele, kasvatades laiemat huvi piirkonna kui väärtusliku elukeskkonna vastu.

Negatiivset mõju võib avaldada ehitustegevusaegne ehitusmasinatest tingitud liikluskoormuse kasv ning suurenev müra- ja vibratsioonitase, mida saab käsitleda kui lühiaegset mõju. Negatiivne pikaajaline sotsiaalne mõju eeldatavalt puudub.

6.18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud kohaliku tee kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud elektripaigaldise kaitsevööndis, mis on reguleeritud määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud lokaalsete vee- ja kanalisatsioonirajatiste hooldusalas ja kujas, mis on reguleeritud veeseaduses ning määruses „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ sätestatuga.

6.19. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eeldused:

- Katastriüksuste moodustamine;
- Kruntide Pos 3 ja Pos 4 tasuta võõrandamine Kambja vallale;
- Planeeritud juurdepääsude ning tehnovõrkude ja -rajatiste rajamine detailplaneeringus

sätestatud viisil, mahus ja ulatuses, mille väljaehitamise ja kulude kandmise kohustus on krundi igakordsel omanikul.

- Hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on välja ehitatud tehnovõrgud ja -rajatised.

Kui planeeringulahenduse elluviimist ei ole alustatud viie aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist on kohalikul omavalitsusel (Kambja Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.