



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

# ÜLENURME ALEVIKUS ASUVATE KAASIKU TN 17 JA KAASIKU TN 19 KRUNTIDE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT  
Ülenurme alevik, Kambja vald, Tartumaa

Töö nr: DP-202452

Kuupäev: 09.10.2024

## PLANEERINGU KORRALDAJA

Kambja Vallavalitsus

## PLANEERINGUST HUVITATUD ISIKUD

Tõnu Talur  
Siim Plangi

## PLANEERINGU KOOSTAJAD

Projektijuht/planeerija:

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

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

---

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 29.02.2024 esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks ning Kambja Vallavolikogu 15.05.2024 otsus nr 26 „Ülenurme alevikus asuvate Kaasiku tn 17 ja Kaasiku tn 19 kruntide ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kambja Vallavalitsus.

Kambja Vallavolikogu 21.11.2022 määruse nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“ § 2 lõike 4 kohaselt on huvitatud isikud sõlminud vallavalitsusega lepingu nr 6-1/170-4 detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja Kambja valla tehnilise taristu rajamise rahaliseks toetamiseks.

Planeeringualal kehtib Ülenurme Vallavolikogu 08.02.2011 otsusega nr 6 kehtestatud Ülenurme aleviku „Villa maaüksuse ning lähiümbruse detailplaneering“. Detailplaneeringuga on kruntidele määratud hoonestusala ulatus ning ehitusõigus elamu ja abihoone püstitamiseks. Elamute korruste arvuks on määratud kaks ja kõrguseks kuni 8,5 m, abihoone korruste arvuks on määratud 1 ja kõrguseks kuni 5 m.

Kehtiv Villa maaüksuse ning lähiümbruse detailplaneering muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Kaasiku tn 17 ja Kaasiku tn 19 kruntidel kehtiva ehitusõiguse (suurim lubatud ehitisealune pind) ja hoonestusala suurendamist.

Planeeringualasse hõlmatud ala suurus on ca 0,6 ha.

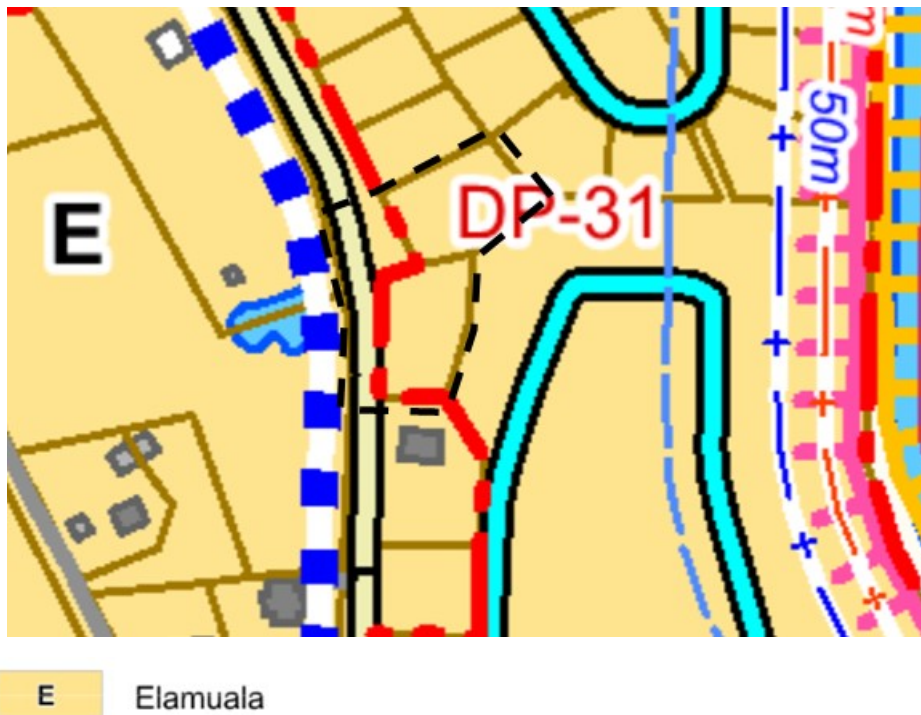
Kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 1 punkti 3 järgi kohustuslik, kuna detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi (KeHJS § 6 lg 1). Kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga (KeHJS § 6 lõiked 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. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine ning sellest tulenevalt puudub vajadus KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

### 2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

---

Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt endise Ülenurme valla territooriumi osas on planeeringualale määratud elamumaa maakasutuse juhtfunktsioon ning planeeringuala asub tiheasustusalal. Üldplaneeringuga on määratud kuni 5000 m<sup>2</sup> suuruste elamumaa sihtotstarbega kruntide maksimaalseks lubatud täisehituse osakaaluks kuni 30%.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.



**Skeem 1.** Väljavõte kehtivast üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud musta katkendjoonega)

### 3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Ülenurme aleviku „Villa maaüksuse ning lähiümbruse detailplaneering“ (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 08.02.2011 otsusega nr 6);
- Ülenurme aleviku „Villa maaüksuse ja lähiala detailplaneering“ (kehtestatud Ülenurme Vallavalitsuse 07.09.2018 korraldusega nr 600);
- Ülenurme aleviku „Kaasiku 10 detailplaneering“ (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 17.05.2005 otsusega nr 48);
- Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Kambja valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Kambja Vallavolikogu 29.06.2022 määrusega nr 12) ;
- Kambja valla heakorraeeskiri (vastu võetud Ülenurme Vallavolikogu 22.05.2007 määrusega nr 13);

- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Elker RMT (reg nr 10152604, litsents MTR reg. nr EG10152604-0001), töö nr GA103 (juuni 2024). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtunud planeerimisseadusest 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 Ülenurme alevikus, alevikku läbiva Kaasiku tänava ääres. Tegemist on välja kujunenud tiheasustatud üksikelamute piirkonnaga, mis on rajatud kehtivate detailplaneeringute alusel. Villa ja Kaasiku tänavate äärses elamurajoonis kehtib Villa maaüksuse ning lähiala detailplaneering (kehtestatud 08.02.2011). Veski villa tänava piirkonnas on lisaks kehtiv Villa maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 07.09.2018), millega muudeti osaliselt eelnevalt mainitud planeeringut (krundistruktuur, hoonestusalade ulatus). Varasemate planeeringutega kavandatud elamurajoon on välja ehitatud ning ehitusõigus valdavas osas realiseeritud, üksikute eranditega. Planeeringualast lõunasuunda jäävatel Kaasiku tn 11 ja Kaasiku tn 15 kehtib Kaasiku tn 10 detailplaneering (kehtestatud 17.05.2005).

Kaasiku, Villa ja Veski villa tänavate äärde jääva elamurajooni moodustavad peamiselt üksikelamud, põhjaosasse on rajatud ka rida- ja kaksikelamuid. Üksikelamute kruntide suurused jäävad vahemikku ca 1000–2600 m<sup>2</sup>, mis on suuruste lõikes grupeeritud. Elamurajoonile on iseloomulik selge krundistruktuur, kindlad ehitusjooned ja kaasaegne hoonestus.

Arhitektuursetest lahendustest on valdavaks 1-2 korruselised hooned, mille välisviimistluses on kasutatud puitu või krohvi ning aktsendina ka kivi. Elamurajooni põhjapoolses Villa tänava ümbruses asuvad hooned on peamiselt lamekatusega või ca 15° kaldega viilkatusega. Lõunapoolses Veski villa tänava ümbruses olevaid hooned iseloomustab peamiselt 15-30° viilkatus, mille sekka on rajatud ka üksikuid kelpkatusega hooned. Selle tulemusel on moodustunud kaks erineva arhitektuurse ilmega hoonestusgruppi. Arvestades piirkonna krundistruktuuri, hoonestuslaadi ja arhitektuurseid lahendusi, kuulub Kaasiku tn 17 krunt elamurajooni lõunapoolsesse hoonetegruppi ning Kaasiku tn 19 põhjapoolsesse gruppi.

Planeeritavate kruntide piirinaabrid on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeritavate kruntide piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala, m <sup>2</sup>	Katastriüksuse sihtotstarve
Kaasiku tn 21	94901:007:1826	1550	elamumaa 100%
Villa tn 40	94901:001:0202	1722	elamumaa 100%
Villa tn 38	94901:001:0201	1784	elamumaa 100%
Veski villa tn 10	28301:001:0348	1029	elamumaa 100%

Veskivilla tn 8	28301:001:0359	1001	elamumaa 100%
Veskivilla tn 6	28301:001:0363	1101	elamumaa 100%
Veskivilla tn 4	28301:001:0373	1001	elamumaa 100%
Kaasiku tn 15	94901:007:1310	2761	elamumaa 100%

Ülenurme alevikus ning lähiasulates on kättesaadavad erinevad teenused ja kaubandus. Planeeringualale lähimad haridusasutused on Ülenurme Gümnaasium ja Soinaste lasteaed.

Lähimad ühistranspordipeatused, mille kaudu on tagatud muuhulgas bussiühendus Tartu linnaga, asuvad ca 1 km kaugusel Tartu maantee ääres (Vana-Linnavere ja Ülenurme Gümnaasium peatused).

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

## 5. Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala moodustavad 100% elamumaa sihtotstarbega Kaasiku tn 17 (94901:007:1824) ja Kaasiku tn 19 (94901:007:1825) krundid ning lähialana on hõlmatud 100% transpordimaa sihtotstarbega Kaasiku tänav (28301:001:1663). Planeeringuala suurus kokku on ca 0.6 ha.

Kruntidel on olemasolev juurdepääs Kaasiku tänava kaudu.

Mõlemad krundid on hoonestatud.

Kaasiku tn 17 krundil asub olemasolev kahekorruseline viilkatusega eluhoone, kuni 20 m<sup>2</sup> suurune väikeehitis (vabaehitis) ning avatud varjualused.

Kaasiku tn 19 krundil asub ühekordne ehitusjärgus elumaja (ehitusluba nr 2312271/01866), abihooned puuduvad.

Kaasiku tn 17 krunt on haljastatud (arukased, viljapuud, ilupuud ja -põõsad), krunti ümbritseb keevispaneelaed ning elupuuhekk. Tegemist on tüüpilise aedlinnikule hoovile omase haljastusega. Kaasiku 19 kinnistul kasvavad üksikud arukased, haljastus on rajamata.

Planeeritav ala on ühtlase languga põhja- ja idasuunas. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 4,3 m (abs 43.33...39.06 m).

Planeeritavatel kruntidel on olemas liitumised elektri- ja sidevõrguga ning ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrguga. Soojavarustus on lahendatud maakütte abil.

Planeeritavaid krunte läbivad mitmed tehnovõrgud ning nendest lähtuvad kaitsevööndid, mis seavad piirangud krundi kasutamisele.

- Elektri maakaabliinid ja nende kaitsevööndid (1 m kaabli teljest);
- Ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitorustikud, sademeveetorustikud ja nende kaitsevööndid (2 m torust);
- Sidekaabel ja selle kaitsevöönd (1 m kaabli teljest);
- Gaasitrassid ja nende kaitsevöönd (1 m kaabli teljest);

Kaasiku tn 19 kinnistul on kehtiv servituut ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitorustike kaitsevööndite ulatuses AS Tartu Veevärk kasuks.

Kaasiku tn 17 ja Kaasiku tn 19 kinnistutel on kehtiv servituut Elektrilevi OÜ kasuks kinnistutel paiknevate elektri maakaabelliinide kaitsevööndite ulatuses.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid.

Krundid asuvad nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Ala asub endisel maaparandussüsteemi alal, mis on elamuarenduse käigus ümber projekteeritud ja kuivendatud. Rajatud on uus sademeveesüsteem. Geoloogiliselt asuvad Kaasiku tn 17 ja 19 krundid liivsavi ja saviliiva sisaldusega moreensettega alal, mis on kaetud madalsooturbaga.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala keskmise või madala radoonisaldusega piirkonda.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

## 6. Planeerimisettepanek

---

### 6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Detailplaneeringu eesmärk on Kaasiku tn 17 ja Kaasiku tn 19 kruntide osas muuta kehtivat detailplaneeringut ning suurendada hoonestusalasid ning suurimat lubatud ehitisealust pinda. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused arvestavad kehtivas üldplaneeringus toodud põhimõtete ja olemasolevas elamurajoonis varasemalt planeeritud ja väljakujunenud hoonestuslaadiga (sh hoonestuse kaugus tänavamaast).

Kehtiva planeeringuga on mõlemale krundile määratud suurimaks ehitisealuseks pinnaks 250 m<sup>2</sup> ning hoonestusalad on määratud 7 m kaugusele kõikidest krundipiiridest. Arvestades krundi suurust ning püstitatud kaasaegsete elamute ehitisealuseid pindasid (sh autode ja terrasside varikatused), on krundi optimaalsema kasutamise võimaldamiseks ning abihoonetele sobivaima asukoha leidmiseks planeeritud suurimaks ehitisealuseks pinnaks 450 m<sup>2</sup>, mis moodustab täisehituse osakaalu kuni 22% ning hoonestusalasid on laiendatud.

Kruntide olemasolevad juurdepääsud Kaasiku tänavalt ning liitumised tehnovõrkudega säilivad.

Planeeringulahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

### 6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga uusi krunte ei moodustata ning olemasolevad katastriüksuse piirid säilivad.

### 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. Ehitusõigus sisaldab nii olemasolevaid kui ka planeeritavaid ehitisi.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud rajada üks kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga maksimaalselt 5 m kõrgune väikeehitis (vabaehitis), mis võib asuda väljaspool hoonestusala, kui selleks on naabri kirjalik nõusolek ning tagatud on tuleohutusnõuded. Hoonestusalast väljapoole ehitamise erisus ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes.

Rohkem hooneid ei ole lubatud (nii ehitusloa kohustuseta kui ka ehitusteatise kohustuslikke), lubatud on rajatised.



Planeeritud ehitise kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 12744 – elamu abihoone

#### 6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud uusi hooneid või laiendada olemasolevaid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, v.a kuni 20 m<sup>2</sup> suurune väikeehitis (vabaehitis) (vt ptk 6.3). Hoonestusala ulatus Kaasiku tänava poolsest krundipiirist on planeeritud 7 m ning teistest krundipiiridest üldjuhul kuni 4 m kaugusele. Hoonestusala määramisel on arvestatud krundi läbivate olemasolevate tehnovõrkude (vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikud, elektri kaablid) ning nende kaitsevööndite ulatusega, millest tulenevalt on Kaasiku tn 19 (Pos 2) hoonestusala kaugus määratud olenevalt asukohast kuni 6 m kaugusele.

Erandina on kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga (Veskivilla tn 6) kavandatud Kaasiku tn 17 hoonestusala idapoolses osas kuni 2 m kaugusele krundipiirist.

#### 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 ehitistele

Ehitise kasutamise otstarve	ÜKSIKELAMU
Max korruselisus (põhihoone/abihoone)	2/1
Katusekalle	Pos 1 (Kaasiku tn 17) 15-45° Elamu väljaehitistel (sh varikatused) ja abihoonetel lubatud ka madalamad kalded (0-15°) Pos 2 (Kaasiku tn 19) 0-15°
Katusetüüp	viil, kelp, kald, lame
Katusekatte materjalid	katuseplekk, katusekivi, rullmaterjal vm kvaliteetne materjal
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, puit, klaas, metall, betoon (soovitavalt kombineerituna), bituumen (vaid abihoonel) vm kvaliteetne materjal
+/- 0.00	kuni 0,6 m sissesõidutee nullist

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) ja püstitada palkmaju. Hoonete välisviimistluse värvilahendus projekteerida



# VALIPROJEKT

ÜLENURME ALEVIKUS ASUVATE KAASIKU TN 17 JA KAASIKU TN 19 KRUNTIDE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Ülenurme alevik, Kambja vald, Tartu maakond

DP-202452

ümbruskonda sobivalt.

Tuleohutust käsitlevaid täiendavaid ehituslikke tingimusi vt ptk 6.9.

Villa ja Veskivilla elamupiirkonna rajamise eelselt on teostatud Maa-ameti Ehitusgeoloogia rakenduse andmetel varasemalt koostatud detailplaneeringu alal ehitusplatsi **geoloogiline uuring** (OÜ REI Geotehnika, aruanne nr 31986, 2008. a), millega on antud ehitusgeoloogilised tingimused ning soovitusel madalsooturbaga kaetud kruntidel vundamentide lahendamiseks. Projekteerimisel tuleb arvestada geoloogilises uuringus toodud tingimustega.

## 6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kruntidega piirneval Kaasiku tänaval on planeeringusse haaratud lõigus 5,5 m laiune sõidutee ning ühepoolne 3 m laiune kergliiklustee. Transpordimaa lahendus säilib olemasolevana.

Juurdepääsud kruntidele on Kaasiku tänavalt.

Parkimine on kavandatud krundisisiselt. Planeeringualasse haaratud katastriüksused on piisava suurusega, võimaldades mahutada kõik parkimis- ja manööverdamisalad. Soovituslik parkimiskohtade arv on vähemalt 3 kohta.

## 6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

### 6.7.1. Kruntide haljastus ja piirded

Krundil kasvav olemasolev kõrghaljastus on soovitatav säilitada. Kõrghaljastuse likvideerimisel on kohustus teha asendusistutus (istutatava puu istiku kõrgus 3 m). Kruntide haljastus on soovitatav lahendada haljastusprojektiga.

Elamukrundi piiramiseks on lubatud tänavapoolsel küljel mitte üle 1,4 m, teistel külgedel maksimaalselt 1,5 m kõrgune piire. Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev). Lubatud on kasutada ka hekki, kuid heki kõrgus arendusala sisesele ei tohi olla rohkem kui 1,8 meetrit.

Planeeritavaid krunte läbivate tehnovõrkude kohal ning nende kaitsevööndi ulatuses on lubatud piirded, mis on võimalik ajutiselt eemaldada, et tagada ligipääs võrkudele.

### 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 idasuunas. Planeeringuga ei ole ette nähtud reljeefi muutmist, sh tõstmist.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse vajadusel edasisel projekteerimisel.

Keelatud on sademevee valgumine naaberkrundile.

## 6.9. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded

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

TP3.

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 ühe kinnistu piires võib 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.

Krundi Pos 1 (Kaasiku tn 17) hoonestusala on kavandatud Veski villa tn 6 maaüksusega piirnevas lõigus osaliselt krundipiirist kuni 2 m kaugusele (Kaasiku tn 17 ja Veski villa tn 6 kinnistute omanike kirjaliku kokkuleppe alusel), mis seab piirangud Veski villa tn 6 kinnistule ehitustegevusele. Veski villa tn 6 maaüksusel on kehtiv detailplaneering, millega on hoonestusala krundipiirist määratud 4 m kaugusele. Krundile Pos 1 (Kaasiku tn 17) ja Veski villa tn 6 kinnistule ehitamisel tuleb arvestada erinevatel kruntidel paiknevate olemasolevate ja rajatavate hoonete vahelise 8 m laiuse kuja tagamisega. Hoonete üksteisele lähemale ehitamisel tuleb võtta kasutusele täiendavad ehituslikud tuleohutusabinõud (nt tuletõkkesein). Antud meetmete rakendamise vajadus täpsustatakse projekteerimisel.

## 6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

### 6.10.1. Veevarustus

Planeeritavatel kruntidel on olemas liitumised ühisveevõrguga, mis säilivad.

### 6.10.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel ning selle tootlikkus peab olema vähemalt 10 l/s. I kasutusviisiga hoone veevõtukohta kaugus ehitisest võib alevikes asuda kuni 400 m kaugusel, kui voolikuliini veevõtukohtast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Kruntide tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantide abil. Lähimad hüdrandid asuvad Kaasiku ja Veski villa tänavatel ning nende asukohad on tähistatud kontaktvõandi analüüsiskeemil (joonis 3).

### 6.10.3. Reoveekanaliseerimine

Planeeritavatel kruntidel on olemas liitumised ühiskanalisatsioonivõrguga, mis säilivad.

### 6.10.4. Sademevesi

Planeeritavatel kruntidel on olemas ühendused sademeveekanaliseerimisega, mis säilivad. Lisaks on kruntidel kogunev sademevesi ette nähtud võimalikult suure osas juhtida krundisisesele pinnasesse ning võimalusel koguda kokku ning kasutada kastmisveena.

Väljastada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele.

## 6.10.5. Elektrivarustus

Planeeritavatel kruntidel on olemas liitumised elektrivõrguga, mis säilivad.

## 6.10.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritavatel kruntidel on olemas liitumised sidevõrguga, mis säilivad.

## 6.10.7. Soojavarustus

Krundite soojavarustus on lahendatud maakütte baasil (horisontaalne kollektor).

Lubatud on lisaks kõik lokaalsed kütteviisid (sh taastuvenergia põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused) v.a kiviõie ja raskete kütteõlidega kütmine.

Planeeritavaid krunte läbib olemasolev gaasitorustik, millega liitumised puuduvad.

## 6.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeeritud krunte läbivad olemasolevad tehnorajatised. Kõik tehnovõrkude valdajate kasuks seatud servituudid jäävad kehtima. Täiendavate servituutide seadmise vajadus puudub.

Krunte läbivale gaasivõrgule laieneb asjaõigusseadusest tulenev tehnovõrgu talumise kohustus.

Vastavalt kehtivatele servituudilepingutele:

- Igakordsel võrguvaldajal on õigus planeeringualasse kuuluvatel katastriüksustel omada olemasolevaid tehnorajatisi, kasutada neid sihipäraselt ning teostada kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatisi ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks ning seda seadusega kehtestatud kaitsevööndi ulatuses (kasutusõiguse ala). Tagada tuleb vajalike tööde takistusteta teostamine.
- Tehnorajatisi kaitsevööndisse ei ole lubatud püstitada ilma võrguvaldaja kirjaliku kooskõlastuseta ehitisi ega muid rajatisi.
- Tehnorajatisi kaitsevööndi piires ei ole lubatud ladustada esemeid ning rajada kõrghaljastust.
- Tehnorajatisi kaitsevööndi ulatuses teostatavad kaevetööd tuleb kirjalikult kooskõlastada võrguvaldajaga.
- Võrguvaldajal peab olema tagatud takistusteta ööpäevaringne juurdepääs kasutusõiguse ala kasutamiseks (sh kaevud) nii jalgsi kui tegevuseks mõistlikult vajalike sõidukite ja tehnikaga.
- Kasutusõiguse ala ulatuses on lubatud kergesti teisaldatav piirdeaed, mis ei sega juurdepääsu kinnistule tehnovõrgu teenindamiseks, remondiks või rekonstrueerimiseks.

## 6.12. 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 konkreetsed 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.

### 6.13. Keskkonningimusi tagavad nõuded

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlike 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 sorteerida ja koguda kinnistesse konteineritesse vastavalt kehtivatele normatiividele ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele.

### 6.14. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Planeeringuala piirneb madala liiklussagedusega asulasisesse Kaasiku tänavaga, 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 tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Seejuures tuleb võtta arvesse, et ehitusaegne müra ei ületaks seadusega sätestatud ehitusmüra ja vibratsiooni normtasemeid. Vibratsiooni mõju hoonestusele on projekteerimisel vajadusel võimalik ennetada ning rakendada massiivsemaid konstruktsioone.

Insolatsiooninõuded (otsese päikesekiirguse 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 eramute piirkonnas, mille korruselisus piirdub kahe korrusega on insolatsiooniprobleemide tekkimine vähetõenäoline.

### 6.15. 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. 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“.

## 6.16. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

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

Üksikelamu kruntide planeeritud hoonestuspõhimõtted ja ehitusõigus arvestavad üldplaneeringus seatud tingimustega ning olemasolevas elurajoonis väljakujunenud hoonestuslaadiga.

Detailplaneeringuga planeeritav tegevus ei avalda piirkonnale eeldatavalt märkimisväärset kultuurilist ega sotsiaalset mõju, kuna olemasolev olukord suures pildis säilib.

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

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

- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee (tänav) kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud elektripaigaldise, sideehitise ja gaasirajatise kaitsevööndis, mis on reguleeritud määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on reguleeritud määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;

## 6.18. Planeeringu elluviimise võimalused

Ülenurme Vallavolikogu 08.02.2011 otsusega nr 6 kehtestatud Ülenurme aleviku Villa maaüksuse ning lähiümbruse detailplaneering muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismõnudele 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 kavandata 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.

Kruntidele vajalikud juurdepääsud on rajatud ning liitumised tehnovõrkudega olemas.

Hoonetele ehituslubade ja -teatiste väljastamise eelduseks on nõuetekohane ehitusprojekt.

Krundile Pos 1 (Kaasiku tn 17) planeeritud abihoone, mis jääb Veskivilla tn 6 kinnistu piirile lähemale kui 4 m, projekteerimise ja ehitamise eelduseks on naabriga sõlmitud kirjalik kokkulepe hoone rajamise tingimuste osas.

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