



KAMBJA VALLAS
SOINASTE KÜLAS
REHEPAPI TEE 39A
KINNISTU

DETAILPLANEERING

Koostaja:
Aigar Reinhold
YKS ARHITEKT OÜ
aigar@parimdisain.ee

VASUTATAV ARHITEKT:
Alar Liin (volitatud arhitekt, tase 7)
MTR nr EEP004319
Tel nr +372 5336 5769 (SMS)
alarliin@hotmail.com

Tellija:
Taimo Piho
Industrial Systems Engineering OÜ
Tel +372 55 960 228
taimo@isengineering.eu

Töö nr 202422
Tartumaa, 12.09.2025

Planeeringu korraldaja:
Kambja Vallavalitsus

SISUKORD

1. Sissejuhatus.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	3
2. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg	3
2.1. Planeeringu eesmärk	3
2.2. Planeeritava kinnistu andmed	3
2.3. Lähteülesande kehtivusaeg	4
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
4. Lähteseisukohad.....	4
4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
4.4. Ehitusõigus.....	6
4.5. Hoonestusala	6
4.6. Tänavate maa-ala piirid, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	7
4.8. Ehitistevahelised kujad	8
4.9. Tehnovõrkude ja – rajatiste asukohad.....	8
4.10. Keskkonnatingimused.....	9
4.11. Looduskaitse	9
4.12. Miljööväärtusega alad.....	9
4.13. Arhitektuurinõuded ehitisele.....	9
4.14. Servituutide, isikliku kasutusõiguse, sundvalduse seadmise vajadus	9
4.15. Riigikaitse otstarbega maa-alad.....	9
4.16. Muud kinnisomandi kitsendused ning nõuded	9
4.17. Uuringute koostamise vajadus	9
4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	9
4.19. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hinnangud.....	10
4.20. Planeeringu rakendamise võimalused.....	11

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja vallavolikogu 15.05.2024 otsus nr 25, millega otsustati algatada detailplaneeringu koostamine ning kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse Lisale nr 1.

Detailplaneeringu koostamise algataja on Vallavolikogu, korraldaja ja kehtestaja on Kambja Vallavalitsus. Detailplaneeringust huvitatud isik on Industrial Systems Engineering OÜ, esindaja on Taimo Piho.

2. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

2.1. Planeeringu eesmärk

Planeeringualal kehtib Ülenurme Vallavolikogu 20.09.2005 otsusega nr 92 kehtestatud Soinaste küla „Rehe 1, Rehepapi ja Rattasepa kinnistute detailplaneering“. Detailplaneeringuga on krundile määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise äri-/tootmishoone püstitamiseks. Hoone maksimaalseks kõrguseks on määratud 12m ning suurimaks ehitisealuseks pinnaks 1400m².

Juurdepääs krundile oli planeeritud Rehepapi teelt.

Täiendavalt on väljastatud detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused (nr 1911802/05930), millega lubati rajada Rehepapi tee 39 ja 39a krundile juurdepääs Tõrvandi-Lemmatsi riigiteelt. Projekteerimistingimuste kehtivus on lõppenud seisuga 21.06.2024, kuid juurdepääsutee kohta on 27.02.2025 EXTech Design OÜ poolt koostatud kinnistute juurdepääsutee ristumiskoha põhiprojekt nr 24131.

Planeeringu eesmärgiks on Rehepapi tee 39a krundil kehtiva ehitusõiguse suurendamist ning 50% ärimaa/50% tootmismaa sihtotstarbe muutmist 80%tootmismaa/20% ärimaaks.

Planeeringuala suurus on u 0,6 ha.

Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt endise Ülenurme valla territooriumi osas on planeeringualale määratud äri- ja tootmismaa maakasutuse juhtfunktsioon ning planeeringuala asub tiheasustusalal.

2.2. Planeeritava kinnistu andmed

Planeeritav kinnistu Rehepapi tee 39a asub Soinaste külas Tõrvandi-Lemmatsi tee ääres. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee jääb kinnistust ca 700m kaugusele ida suunas. Kinnistu on hetkel kasutuseta. Rehepapi tee 39 on samuti kasutuseta, kuid ülejäänud kehtiva detailplaneeringu kinnistutel on valdavalt hooned välja ehitatud.

Planeeritav kinnistu piirneb Põhjast Rehepapi tee 37 ja 37a kinnistutega, idast Rehepapi tee 39 kinnistuga, lõunast 22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee T6 kinnistuga ja läänest Linnavere tee 5 kinnistuga.

Rehepapi tee 39 on lisatud planeeritava ala hulka, kuna Rehepapi tee 39 ja 39a kinnistutele rajatakse uus juurdepääs kahe kinnistu peale ühiselt. Muus osas Rehepapi tee 39 kinnistu ehitusõigust ei muudeta ja jääb kehtima 2005.a. Kuumaastik OÜ poolt koostatud detailplaneering. Samuti on lisatud planeeritava ala hulka 22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee T6, 22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee ja Rehepapi tee T1 osas, mis puudutab planeeritavat juurdepääsuteed. Ülejäänud osas kinnistute ehitusõigust ei muudata ning jääb kehtima üldplaneeringust tulenev.

Andmed planeeritava ala kohta:

Aadress	Kat.tunnus	Pindala	Sihtotstarve	Utlatus
Rehepapi tee 39a	94901:006:0424	4600 m²	Ärimaa 50% / Tootmismaa 50%	Planeeritav kinnistu
22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee T6 (juurdepääsutee osas)	94901:006:0425	928 m²	transpordimaa 100%	Planeeringuga kattuv ala u.300m²
22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee (juurdepääsutee osas)	94901:006:0274	2,71 ha	Transpordimaa 100%	Planeeringuga kattuv ala u.240m²
Rehepapi tee T1 (juurdepääsutee osas)	94901:006:0426	2920 m²	Transpordimaa 100%	Planeeringuga kattuv ala u.100m²



Maa-ameti geoportaal

2.3. Lähteülesande kehtivusaeg

Lähteülesanne on kehtiv kolm aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartumaa maakonnaplaneering (kehtestatud riigihalduseministri 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;
- Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratöö avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Soinaste küla „Rehe 1, Rehepapi ja Rattasepa kinnistute detailplaneering“ (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 20.09.2005 otsusega nr 92).
- Geodeetiline alusplaan nr G752-21, 14.01.2021, koostaja MTR Halduse OÜ;
- EXTech design OÜ poolt 27.02.2025 poolt koostatud Riigitee nr 22139 Tõrvandi-Lemmatsi km 0,617 ja Rehepapi tee 39 ja 39a kinnistute juurdepääsute ristumiskoha põhiprojekt nr 24131.

4. Lähteseisukohad

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

4.1.1. Planeeritava ala piirinaabrid 20m ulatuses:

Aadress	Kat.tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Rehepapi tee 37a	94901:006:0422	3727 m ²	Ärimaa 50% / Tootmismaa 50%
Rehepapi tee 37	94901:006:0421	4076 m ²	Ärimaa 50% / Tootmismaa 50%
Rehepapi tee 39	94901:006:0423	4377 m ²	Ärimaa 50% / Tootmismaa 50%
Linnavere tee 5	94901:006:0147	114243 m ²	100% maatulundusmaa
22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee T6	94901:006:0425	928 m ²	100% transpordimaa
Rehepapi tee T1	94901:006:0426	2920 m ²	100% transpordimaa
22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee	94901:006:0274	2,71 ha	100% transpordimaa
22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee T5	94901:006:0747	466 m ²	100% transpordimaa

4.1.2. Krundi kasutamise sihtotstarve on Ärimaa 50% / Tootmismaa 50%.

4.1.3. Planeeringualal asuvate kitsenduste asukohad

Maa-ameti kitsenduste kaardiserveri andmetel asuvad kinnistu kirdepoolse nurga juures:

- sideehitiste kaitsevööndid;
- ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni vööndid;
- elektripaigaldise kaitsevööndid;

Kinnistu lõunaserval kehtivad järgmised kitsendused:

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;
- ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni vööndid;

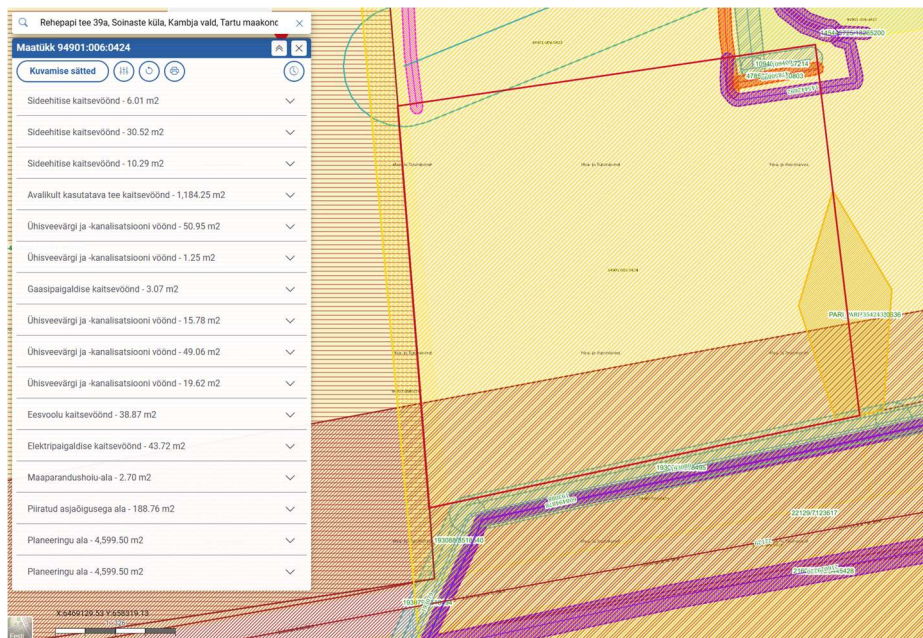
Loodepoolse nurga juures asuvad:

- gaasipaigaldise kaitsevöönd;
- eesvoolu kaitsevöönd.

Läänepoolse piiri ääres on maaparandushoiu ala.

4.1.4. Maakasutuse servituutide asukoht

Kagupoolse nurga juures on seatud servituut Rehepapi tee 39 kinnistu kasuks juurdepääsutee kohta (PARI 354242).



Planeeringualal on maaparandussüsteem ja planeeritava ehitise alla jääb vähemalt üks maaparandustoru. Maaparanduse eesvool jääb Rehepapi tee 37a kinnistule. Et vältida hoone ja parkla alla drenaaživee kogunemist tuleks nende alla jäävad torud ümber juhtida või sulgeda.

4.1.5. Geoloogiline ülevaade

Eesti geoloogilise baaskaardi andmetel jääb kinnistu 2007.a. uuringuandmete piirkonda, kus pinnakatte paksus jääb vahemikku 2-10m ja moodustub lainjast moreenitasandikust, mille aluspõhjaks on Võrtsjärve alamkihistu moreen.

Mullakiht koosneb gleistunud leostunud ja leetjatest muldadest.

Settelise aluspõhja reljeef on 35-50m.

Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel jääb planeeringuala keskmise või madala radooniriskiga alale, Rn-riski väärtusega 30-50 kBq/m³:

Kliimaministeeriumi Eesti põhjavee kaitstuse kaardi andmetel asub planeeringuala põhjavee intensiivse tarbimise piirkonnas, nõrgalt kaitstud põhjavee alal, mille kivimite põhjaveekihi on poorsed.

Põhjaveekogum Ida-Eesti vesikonnas moodustatud Ordoviitsiumi-Kambriumi veekihist ja ulatub Viljandi-

Paide joonest itta kuni Peipsi järveni. Administratiivselt paikneb põhjaveekogum valdavalt Jõgeva, Viljandi ja Tartu maakonna territooriumil. Põhjaveevool infiltrerub vähesel määral allpool lasuvatesse Kambriumi-Vendi põhjaveekogumitesse. Põhjavesi on survealine (veetase on vett andvatest kihtidest kõrgemal) ja kaitstud maapinnalt lähtuva reostuse eest. Ida-Eesti vesikonna veemajanduskavas on põhjaveekogumi koondseisund hinnatud heaks (koguseline- Hea seisund; keemiline - Hea seisund).

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

4.2.1. kontaktvööndi olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad

Planeeringualale on varasema planeeringuga tagatud juurdepääs Rehepapi tee 37 kinnistu kaudu, kuid Rehepapi tee 37 ja 37a kinnistud on suletud piirdeaiaga, mistõttu planeeringualale puudub juurdepääs. Juurdepääs rajatakse vastavalt koostatud juurdepääsutee põhiprojektile nr 24131 ühiselt Rehepapi tee 39 ja 39a kinnistute piiril 22129 Tõrvandi-Lemmatsi teelt. Antud teelõigul on lubatud kiirus 50km/h, mahapööramine otsest ohtu liiklejatele ja jalakäijatele ei kujuta. Samuti on hea nähtavuskolmnurk tagatud kinnistutelt väljumisel maanteele.

Rehepapi tee T1 olemasolev kõnnitee pikendatakse nimetatud projektiga kuni juurdepääsuteeni ja käesoleva detailplaneeringu ja edasise projekteerimise käigus pikendatakse samal kaugusel sõiduteest juurdepääsuks Rehepapi tee 39a kinnistule.

4.2.2. Kontaktvööndi struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaatlik analüüs

Rehepapi tee ääres on vastavalt kehtivale üldplaneeringule määratud T1 äri- ja tootmise maa, mis ühtib käesoleva planeeringu eesmärgiga. Hoonestatud äri- ja tootmismaal esineb valdavas enamuses sandwich paneel-hooned, esineb ka tenthall, plekist, puidust ja tellistest fassaadilahendusega hooneid.

Planeeritavast kinnistust lääne poole jääb maatulundusmaa, mida kasutatakse valdavas osas haritava maana.

Käesoleva planeeringu üheks eesmärkidest on ehitusjoone nihutamine kuni avalikult kasutatava tee kaitsevööndini, mis on 30m teekatte servast. Varasemalt on olnud vastav vöönd 50m ulatuses, mistõttu on ehitusala paigutatud kinnistu kirdepoolsesse nurka.

4.2.3. Planeeringulahenduse sobivus olemasolevasse keskkonda

Tootmishoone planeeritakse sarnaselt piirkonnas valdavalt väljakujunenud äri- ja tootmishoonetega sandwich paneelidest, asfaltkattega parklast ja käiguteedest ning haljasalast.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Käesolevaga ei planeerita krundi jaotamist osadeks.

4.4. Ehitusõigus

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 2 hoonet. Llisaks lubatud rajada 1 kuni 20m² ja kõrgusega kuni 5m hoone;

4.4.3. planeeritud ehitise kasutamise otstarve vastavalt Majandus- ja taristuministri määruse nr 51 lisale:

- 12130 – toidlustushooned
- 12200 – büroohooned
- 12310 – kaubandushooned
- 12330 – teenindushooned
- 12430 – garaažid
- 12510 – tööstushooned (va 12511, 12513)
- 12520 – hoidlad ja laohooned
- 12744 – elamu, kooli vms abihoone

4.4.4. krundi suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 50% krundi pindalast, 2300 m²;

4.4.5. hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 12 m maapinnast.

4.5. Hoonestusala

4.5.1. Kehtiva detailplaneeringuga on määratud hoonestusala nii, et on võimalik ühendada krundid Rehepapi tee 37, 37a, 39, 39a. Rehepapi tee 39a on ehitusala paigutatud krundi põhjapoolsele osale, mis ei võimalda praktilist teenindust planeeritavale hoonele. Käesoleva planeeringuga soovitakse laiendada ehitusala lõuna poole kuni riigimaante piiranguvööndini. Rehepapi tee 39 ja 37a poolt ulatub ehitusala

piirini, nagu esialgses planeeringus määratud. Lääne poolt on planeeritava ehitusala kaugus 8m kinnistu piirist ja lõuna poolt 17,3m. Tagada tuleb nõutav ehitistevaheline kuja 8m naaberkinnistute hoonete vahel.

Ehitamine lähemale kui 4m kinnistu piirist tuleb kooskõlastada naaberkinnistu omanikuga. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

4.6. Tänavate maa-ala piirid, liiklus- ja parkimiskorraldus

4.6.1. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele.

4.6.2. Tänav maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused

Olemasolevas detailplaneeringus puudub Rehepapi tee 39 ja 39a kinnistutele juurdepääs. Käesoleva planeeringu alusel rajatakse kinnistutele ühiselt omavahelisele piirile uus juurdepääs riigimaanteelt 22129 Tõrvandi-Lemmatsi teelt. Eraldi kõnniteed Rehepapi tee 39a kinnistule ei ole planeeritud, kuna selle rajamine kinnistule ei ole praktilises mõttes mõistlik, sest kinnistu ja maantee vahel paikneb eraldi maatükk ca 13m ulatuses. Maanteeameti nõudmisel pikendatakse Rehepapi tee T1 kinnistul asuvat kõnniteed samas laiuses Rehepapi tee 39 kinnistu ulatuses ning edasi üle juurdepääsutee jalakäijate ja kergliiklejate ligipääsuks Rehepapi tee 39a kinnistule.

Maantee osas muudatusi ei planeerita.

4.6.3. Parklate asukohad, suurus ja kuju

Parklate asukohad planeeritakse hoonest maantee poole, et tootmishoone saaks paigutada võimalikult kinnistu tahaserva. Täpsem lahendus töötatakse välja hoone projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele. Hoone asukoht planeeringus on antud ligikaudne.

Arvutuslik parkimiskohtade vajadus vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ arvestades ehitisealust pindala 2300m² on:

- 12510 – tööstushooned (va 12511, 12513) – 1 koht 250 sbm² kohta, min 10 kohta;
- 12520 – hoidlad ja laohooned – 1 koht 250 sbm² kohta, min 10 kohta;
- 12130 – tootlustushooned – 1 koht 230 sbm² kohta, min 10 kohta;
- 12200 – büroohooned – 1 koht 90 sbm² kohta, min 26 kohta;
- 12310 – kaubandushooned – 1 koht 100 sbm² kohta, min 23 kohta;
- 12330 – teenindushooned – 1 koht 90 sbm² kohta, min 26 kohta;
- 12430 – garaažid – 1 koht 250 sbm² kohta, min 10 kohta;
- 12744 – elamu, kooli vms abihoone – min 3 kohta.

Jalgratta parkimiskohti peab vastavalt normatiivile olema 1 koht 12 töötaja kohta või 200 sbm² kohta, mis teeb 2300 sbm² pindalale min 12 kohta.

4.6.4. Krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded

Juurdepääs Rehepapi tee 39 ja 39a krundile on 27.02.2025 projekteeritud EXTech design OÜ poolt: Riigitee nr 22139 Tõrvandi-Lemmatsi km 0,617 ja Rehepapi tee 39 ja 39a kinnistute juurdepääsutee ristumiskoha põhiprojekt nr 24131.

Väljasõidul on lubatud nii parem- kui vasakpööre. Nähtavus on tagatud.

Detailplaneeringuga lisatakse juurdepääsuteed ületav kergliiklustee pikendus Rehepapi tee 39a kinnistule.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

4.7.1. Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus

Olemasolev haljastus säilitada nii palju kui võimalik.

4.7.2. Planeeritav kõrg- ja madalhaljastus

15% krundi pindalast tuleb haljastada ning sellest 50% tuleb kõrghaljastada;

4.7.3. Krundi piirded (materjal, kõrgus, tüüp)

Piirde kõrgus kuni 1,5m. Keelatud on läbipaistmatud piirded, aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev. Turvalisuse tagamiseks lubatud piirded kõrgusega kuni 2m.

4.7.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinnakõrgust võib tõsta hoonealusest kaevikust ja kinnistule eelnevalt kuhjatud materjali tasandamisest tulenevalt. Hoone planeerimisel lähtuda väljakujunevast maapinna ja teede kõrgusest. Sadeveed tuleb juhtida olemasolevasse sadeveekanalisatsiooni. Vastavalt normidele paigaldada liiva- ja õlipüüdurid.

4.8. Ehitistevahelised kujad

Vastavalt normatiivdokumentidele:

- Määrus nr 17, Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

4.9. Tehnovõrkude ja – rajatiste asukohad

4.9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Maa-ameti kitsenduste kaardiserveri andmetel asuvad kinnistu kirdepoolsel nurgal:

- Telia Eesti Asle kuuluvad sideehitised ja liitumispunkt;
- Tartu Veevärk Asle kuuluvad ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni trassid ja liitumispunkt;
- Elektrilevi OÜ kuuluv elektrimaakaabel ja liitumispunkt;

Kinnistu lõunaserva lähedal naaberkinnistul on:

- ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni trassid, aga kaitsevöönd ulatub planeeritavale kinnistule;

Loodepoolsel nurgal asub:

- ADVEN EESTI AS kuuluv gaasitrass ja liitumispunkt.

4.9.2. Planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (reovee- ja veevarustus, sademete vee kanalisatsioon eesvooluni, soojarvarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus)

Säilivad olemasolevad liitumised.

4.9.3. Lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel:

Säilivad olemasolevad liitumised.

4.9.4. Tehnovõrkudele ja – rajatistele reserveeritud maa-alad

Eraldi maaalade reserveerimist tehnovõrkudele käesolev detailplaneering ette ei näe. Täiendavate tehnovõrkude vajadusel saab neid väljaspool detailplaneeringut lisada.

4.9.5. Hüdrantide ja tuletõrjervee veevõtukohtade paiknemine

Planeeringuala läheduses on välja ehitatud hüdrantide süsteem.

Lähim nõuetele vastav hüdrant asub Rehepapi tee 35 sissesõidu juures 150m raadiuses ja mööda sõiduteed mõõtes ca 290m kaugusel. Vastavalt hoone sihtotstarbele tuleb vajadusel tagada täiendav tuletõrjerveevarustus planeeritava juurdepääsutee lähedale, mis teenindaks nii Rehepapi tee 39 kui ka 39a hooneid.



Maa-ameti geoportaal

4.10. Keskkonnatingimused

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normidele ja seadustele. Jäätmed tuleb sorteerida ja koguda vastavatesse konteineritesse. Ohtlike jäätmete utiliseerimine vastavalt kehtivatele normidele.

4.11. Looduskaitse

Maaameti looduskaitse kaardi andmetel antud kinnistul piirangud puuduvad.

Täiendavalt ei ole vajadust planeeringualal objekte ega maaalasid kaitse alla võtta.

4.12. Miljööväärtusega alad

Kultuurimälestisi ja miljööväärtuslikke ehitisi planeeringualal ei esine.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitisele

Planeeringus määrata nõuded planeeritavatele hoonetele arvestades ümbruskonna ehituslaadiga ning sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda järgmiselt:

4.13.1. lubatud korruselisus ja kõrgus: äri/tootmishoonel kuni 2 korrust;

4.13.2. katusekalded: äri/tootmishoonel 0-30 kraadi;

4.13.3. katusekatte materjalid: katuseplekk, rullmaterjal;

4.13.4. välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine;

4.13.5. kohustuslik ehitusjoon: määratakse vajadusel planeeringuga;

4.13.6. katusetüüp: lamekatus, viilkatus, kaldkatus;

4.13.8. katuseharja kulgemise suund: paralleelselt või risti krundipiiriga.

4.14. Servituutide, isikliku kasutusõiguse, sundvalduse seadmise vajadus

Kagupoolse nurga juures on seatud servituut Rehepapi tee 39 kinnistu kasuks juurdepääsutee kohta.

Koormatud kinnistu	Katastritunnus	Soodustatud isik	PARI
Rehepapi tee 39	94901:006:0423	Rehepapi tee 39a	PARI_354243
Rehepapi tee 39a	94901:006:0424	Rehepapi tee 39	PARI_354243

Täiendavate koormatiste seadmist ei ole planeeringuga ette nähtud.

4.15. Riigikaitse otstarbega maa-alad

Vastava otstarbega maaalade määramise vajadus puudub.

4.16. Muud kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Maaameti lennunduskaardi alusel asub planeeringuala lennuvälja piiranguvööndis, mis piirab ehitise maksimaalseks kõrguseks 49m.

Planeeringuala kaugus lennurajast ca 2,8km.

Tegevusel võtta arvesse Transpordiameti poolt kehtestatud ja Lennundusseadusest tulenevad nõuded.

4.17. Uuringute koostamise vajadus

Keskkonnamõju hindamine ja riskianalüüs tuleb teostada tootmise keskkonda mõjutavast tegevusest tulenevast vajadusest Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses (21.06.2024, nr 87) nimetatud tootmistegevuste puhul lähtudes Planeerimisseadusest (21.06.2024, nr 3). Käesoleva planeeringuga vastavat tegevust ette ei näha.

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kinnistu igakordne omanik.

4.19. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hinnangud

Detailplaneeringu elluviimine toob kaasa mitmesuguseid mõjusid, mis haaravad majanduslikku, kultuurilist, sotsiaalset ja looduskeskkonda. Need mõjud võivad olla nii positiivsed kui ka negatiivsed ning nende ulatus ja iseloom sõltuvad konkreetse planeeringu elluviimise viisist.

Majanduslikud mõjud:

Positiivsed:

- Uute töökohtade loomine: tootmektoris jms.
- Investeeringute ligitõmbamine: planeeringuala muutub atraktiivsemaks nii kodu- kui ka välismaistele investoritele.
- Kinnisvara väärtuse tõus: planeeringuala läheduses ja sellega seotud piirkondades.
- Ettevõtluse areng: uute äri- ja teenindusvõimaluste tekkimine.
- Kohaliku omavalitsuse tulude suurenemine: kinnisvaramaks, kohalikud maksud jne.
- Infrastruktuuri areng: teede, kommunikatsioonide, tehnovõrkude ehitamine, mis võib parandada ka olemasolevaid tingimusi.

Negatiivsed:

- Ehituskulud: vajalikud investeeringud ehitusse ja infrastruktuuri.
- Olemasolevate ettevõtete konkurentsivõime langus: kui planeeringuga tuuakse turule sarnaseid teenuseid või tooteid.
- Hinnatõus: eelkõige kinnisvaraturul.
- Olemasoleva infrastruktuuri ülekoormus: nt kaubandus- ja teenindushoonete puhul, mis eeldavad kinnistu tihedat külastamist. Antud kinnistu kasutusotstarve ei eelda pidevat ja tihedat külastust.

Kultuurilised mõjud:

Positiivsed:

- Kultuurilise mitmekesisuse suurenemine: uute elanike ja ettevõtete saabumisega.
- Avaliku ruumi kvaliteedi paranemine: uued haljasalad, jalakäiguteed võivad rikastada kultuurielu.

Negatiivsed:

- Traditsioonilise elukeskkonna muutumine: uued ehitised võivad rikkuda olemasolevat miljööd.

Sotsiaalsed mõjud:

Positiivsed:

- Elukvaliteedi paranemine: uued teenused, vaba aja veetmise võimalused.
- Sotsiaalse sidususe suurenemine: uued avalikud ruumid võivad soodustada kogukonna teket.
- Turvalisema elukeskkonna loomine: hästi planeeritud valgustus, teed, avalik ruum.

Negatiivsed:

- Sotsiaalne segregatsioon: kui uued arendused on mõeldud vaid teatud sotsiaalsetele gruppidele.
- Liikluskooormuse suurenemine: kui planeering ei näe ette piisavalt ühistransporti või parkimisvõimalusi.
- Müra ja saaste suurenemine: eriti ehitustööde ajal ja tiheda liiklusega piirkondades.
- Elanikkonna struktuuri muutused: võivad tekitada pingeid olemasoleva kogukonnaga.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud:

Negatiivsed:

- Looduslike alade hävimine: metsad, niidud asenduvad ehitiste ja parklatega.
- Bioloogilise mitmekesisuse vähenemine: elupaikade kadu ja killustumine.
- Saastumine: õhu-, vee- ja pinnasesaaste ehitustööde ja hilisema tegevuse käigus.
- Müra ja valgusreostus: võib häirida nii inimeste kui ka loomade elutegevust.
- Loodusvarade kasutamine: ehitusmaterjalid, vesi, energia.

Positiivsed:

- Rohealade loomine ja säilitamine: pargid, haljasalad, rohekoridorid, kõnniteed.

- Keskkonnasõbralike tehnoloogiate kasutamine: energiatõhusad ehitised, taastuenergia lahendused.
- Säästva transpordi lahenduste edendamine: kergliiklusteed, ühistransport.

Detailplaneeringu elluviimine eeldab positiivsete mõjude maksimeerimist ja negatiivsete tagajärgede minimeerimist.

4.20. Planeeringu rakendamise võimalused

4.20.1 Planeering on aluseks edaspidi koostatavatele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

4.20.2 Planeeringu ajakava ja tegevuste loetelu

Planeeringu elluviimise ettevalmistamine (sügis 2025):

- Ehitusprojektide koostamine.
- Ehituslubade taotlemine.
- Finantseerimise planeerimine ja tagamine.
- Ehitustöödeks vajalike ressursside (tööjõud, materjalid) planeerimine.
- Tööde ajakava detailplaneerimine (ehitusetapid, tähtajad).

5. Planeeringu elluviimine ja ehitustööd (kevad 2026):

- Ehitustööde teostamine vastavalt kinnitatud ehitusprojektile ja ehitusloale.
- Ehitustööde järelevalve.
- Tehnovõrkude rajamine.
- Haljastustööd.
- Tee-ehitus ja liikluskorralduse rajamine.

6. Planeeringu elluviimise lõpetamine ja kasutuselevõtt (2026 aasta lõpp):

- Kasutuslubade taotlemine.
- Objektide üleandmine kasutajatele.
- Infrastruktuuri üleandmine vastavatele teenusepakkujatele (nt vee-ettevõtte, energiaettevõtte).
- Planeeringuala haldamine ja hooldus.
- Planeeringu elluviimise tulemuste hindamine ja tagasiside kogumine.

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