

Terlander OÜ
Registrikood 16540224
info@terlander.ee



TÖÖ NR 2023-08

KÜLITSE ALEVIKUS ASUVA VAINOPÕLLU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

Planeeringu koostamise korraldaja: Kambja Vallavalitsus

Huivatud isik: Red Machine OÜ

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

Objekti asukoht: Tartu maakond, Kambja vald, Külitse aleviks, Vainopõllu maaüksus
X=6467642, Y=653914

TARTU 2025

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS: **Külitse alevikus asuva Vainopõllu maaüksuse detailplaneering**

OBJEKTI ASUKOHT: Tartumaa, Kambja vald, Külitse alevik, Vainopõllu maaüksus (kü
tunnus 94901:001:0267)

TÖÖ EESMÄRK: kaaluda 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Vainopõllu
maaüksuse muutmist ärimaaks ning ehitusõiguse määramist
ärihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Planeeringuala pindala on 0,75 ha.

KOHALIK OMAVALITSUS: **Kambja Vallavalitsus**
Registrikood 77000275
Pargi tn 2, Ülenurme alevik
Kambja vald, 61714 Tartu maakond
vald@kambja.ee

HUVITATUD ISIK: **Red Machine OÜ**

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	8
3.	Planeerimisettepanek	9
3.1.	Planeeringu kontseptsioon	9
3.2.	Üldplaneeringule vastavus.....	9
3.3.	Planeeritava ala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus	10
3.4.	Krundi hoonestusala piiritlemine	10
3.5.	Arhitektuurinõuded ehitistele	11
3.6.	Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
3.6.1.	Lumevallitamine	13
3.7.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	13
3.8.	Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	14
3.8.1.	Sademevee ärajuhtimine	14
3.8.2.	Reoveekanaliseerimine.....	15
3.8.3.	Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus	16
3.8.4.	Elektrivarustus, sh välisvalgustus	17
3.8.5.	Soojavarustus	17
3.9.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	18
3.9.1.	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	19
3.10.	Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud	19
3.11.	Kuritegevuse riski vähendavad nõuded ja tingimused	20
3.12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
3.13.	Planeeringu elluviimise võimalused	20
3.14.	Koostöölastuste ja koostöö kokkuvõte	22

JOONISED:

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

Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:500 (A2)

Joonis 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:4000 (A3)

Joonis 4. Maakasutuse ja kitsenduste joonis M 1:500 (A2)

Joonis 5. Põhijoonis M 1:500 (A2)

Joonis 6. Tehnovõrkude joonis M 1:500 (A2)

Joonis 7. Tehnovõrkude ülevaate joonis M 1:2000 (A3)

Detailplaneeringu lisad on esitatud II köites.

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja Vallavolikogu 23.08.2023 otsus nr 126 „Külitse alevikus asuva Vainopõllu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning selle lisa - lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Vainopõllu maaüksuse muutmist ärimaaks ning ehitusõiguse määramist ärihoone ja abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele ja heakorrale.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu maakonnaplaneering (kehtestatud riigihalduseministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas;
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Põhimaantee 3 (E264) Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152 Tartu Nõo lõigu ehituse eskiisprojekt;
- Külitse alevikus asuva Puru, Pumba, Geelia, Järve tee 1, Järve tee 2, Pillapalu, Kiigemäe ja lähiala detailplaneering kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 08.02.2011 otsusega nr 7 ja 15.03.2011 otsusega nr 10;
- Transpordiameti 19.06.2023 kiri nr 7.2-2/23/11911-2 „seisukohtade väljastamine Kambja vallas Vainopõllu maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks“.
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Planeerimisseadus, Ehitusseadustik jm asjakohased õigusaktid ja normatiivid.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

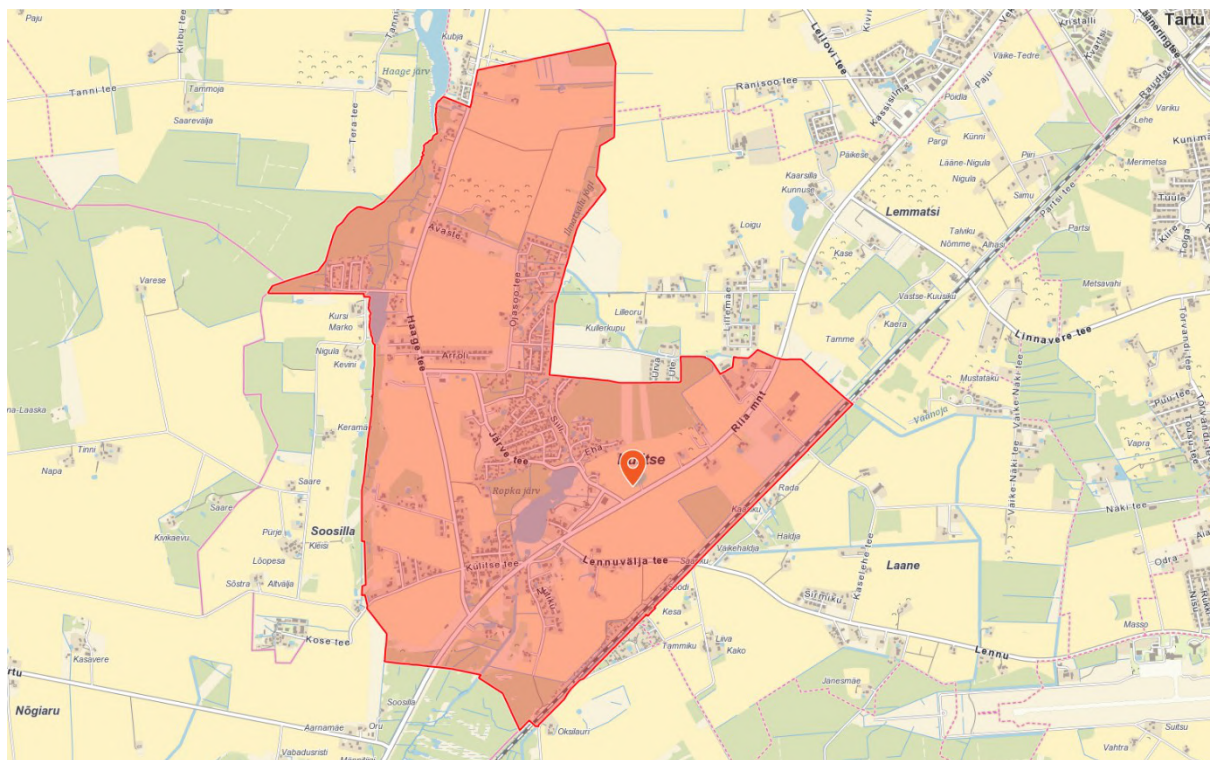
Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras OÜ poolt koostatud Vainopõllu maaüksuse ja lähiala geodeetiline mõõdistus, töö nr 2023-183 mõõtkavas 1:500, mõõdistatud juulis 2023. a. Koordinaadid on L-Est´97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Joonistel kasutatud täiendavad andmed pärinevad Maa-ameti Geoportaalist (alla laaditavad kaardid ja ruumiandmed).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Kambja vallas Külitse aleviku keskusest idas riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi – Tartu – Valga ääres. Planeeritava ala asukoht on näidatud (skeemil 1).



Skeem 1. Planeeritava ala asukoht – punasega tähistatud Külitse aleviku piir, nõopnõelaga planeeringuala (aluskaart Maa-amet, 25.09.2023)

Planeeritava ala asukoht on täpsemalt esitatud situatsiooniskeemil (vt joonis 1).

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

Nimi – Vainopõllu (katastritunnus 94901:001:0267)

Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve – 100% maatulundusmaa

Pindala – 7315 m².

Planeeritava kinnistu **piirinaabriteks** on järgnevad maaüksused:

Põhjas, kirdes ja idas:

- o Riia mnt 241a (kü tunnus 28301:001:0180), pindala 9008 m², 100% elamumaa;

lõunas:

- o 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (kü tunnus 28301:001:1300), pindala 27,08 ha, 100% transpordimaa;

edelas:

3 Jõhvi-Tartu-Valga tee T1 (kü tunnus 94901:005:1639), pindala 988 m², 100% transpordimaa;

läänes:

- o Puru tee 3 (kü tunnus 94901:005:1632), pindala 8749 m², 50% ärimaa ja 50% tootmismaa;

loodes:

- o Puru tee 7 (kü tunnus 94901:005:1630), pindala 6401 m², 50% ärimaa ja 50% tootmismaa.

Planeeringuala on hoonestamata, söötis põllumaa. Alale on toodud maapinna tõstmiseks pinnase täitematerjali ja seda osaliselt tasandatud. Alles on ca 4,2 m kõrgune pinnase puistangust kungas loodeosas ning väiksemad killustiku puistangud krundi kirdeservas.

Planeeringuala reljeef langeb põhjast lõuna suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad üldiselt vahemikku 60,83...63,03 (v.a pinnasest kungas, mille absoluutkõrgus on ca 66 m keskmisest merepinnast).

Maaüksuse idapoolse piiri ääres kasvavad rivis 8 noort kaske, ülejäänud alal kõrghaljastus puudub.



Skeem 1. Vaade planeeringualale lõunast – punasega tähistatud orienteeruv planeeringuala (alus Maa-ameti kaldaerofoto, pildistatud 10.05.2023)



Pilt 1. Vaade planeeringualale lõunast, olemasoleva kergliiklustee äärest (autor Reet Türkson, 15.09.2023)



Pilt 2. Vaade olemasolevale teele ja kaskedele planeeringuala idaservas (autor Reet Türkson, 15.09.2023)



Pilt 3. Vaade olemasolevale pinnasehunnikule planeeringuala loodeosas (autor Reet Türkson, 15.09.2023)



Pilt 4. Vaade planeeringuala kirdeosale (autor Reet Türkson, 15.09.2023)



Pilt 5. Vaade planeeringualale loodest kagu suunas (autor Reet Türkson, 15.09.2023)



Pilt 6. Vaade olemasolevale kruusateele, mis asub planeeringuala põhjapoolse piiri ääres (autor Reet Türkson, 15.09.2023)

Pinnakatteks on piirkonnale iseloomulik moreen, liivsavi ja saviliiv kividega ning rähk, mis lasub devoni liivakividel (D₂AR Aruküla lademe liivakivi ja aleuroliit).

Põhjavee kaitstuse kaardi järgi (Maa-ameti kaardirakenduses 1:400 000 geoloogilised kaardid) jääb planeeringuala kaitstud põhjaveega alale, kus maapinnalt lähtuva reostusohhtlikkuse tase põhjaveele on väga madal.

Eesti radoonikaardi 2020. a andmetel jääb planeeringuala territooriumile, kus on normaalse radooniriskiga ala (normaalse looduskiirgusega pinnased).

Planeeringuala kitsendused:

- Planeeringuala läänepoolne osa jääb 330 kV Tartu-Pihkva L358 elektriõhuliini kaitsevööndisse, mille ulatus on 40 m mõlemale poole õhuliini telge; lisaks jääb planeeringuala kagunurk 110 kV Tartu-Maaritsa L154 õhuliini kaitsevööndisse, mille ulatus on 25 m mõlemale poole õhuliini telge. Õhuliini mastid ise asuvad naaberkinnistutel ning need planeeringualale ei jää.

- Planeeringuala läbib ida-lääne suunaliselt maaparandussüsteemi kollektoreesvool, millel on 10 m laiune kaitsevöönd kummalegi poole toru telge.
- Planeeringuala lõunapoolne osa jääb riigitee nr 3 Jõhvi–Tartu–Valga (E264) avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50 m.

Olemasolevat olukorda kajastab joonis 2.

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Lähim hoonestus asub planeeringualast *ca* 65 m kaugusel põhjas Riia mnt 241 (28301:001:0179) maaüksusel (elamu ja abihooned), teistel naaberkinnistutel planeeringu koostamise ajal hoonestus puudub, kuna tegemist on valdavalt haritavate põllumaadega. Olemasolev elamu on kahekorruseline viilkatusega hoone, mille teine korrus on ehitatud katusekorrusena.

Planeeringualast veidi kaugemal läänes Kiigemäe tee 2 (94901:005:1640) kinnistul asub aga hiljuti ehitatud Coop'i toidu- ja esmatarvete kauplus. Hoone on ühekorruseline kõrgus *ca* 7 m ning ehitisealune pindala *ca* 1420 m² ning orienteeritud 22194 Külitse Järve tee järgi.



Skeem 2. Kontaktvööndi olemasolev hoonestus – punasega tähistatud orienteeruv planeeringuala (alus Maa-ameti kaldaerofoto, pildistatud 10.05.2023)

Planeeringuala asub kehtiva Kambja valla üldplaneeringu (kehtestatud 13.11.2018) kohaselt hajasustusega alal, kuid piirneb läänest tiheasustusalaga. Tiheasustusalala piir on näidatud kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonisel (joonisel 3).

Planeeringuala läänepoolsetel naaberkinnistutel on 15.03.2011 kehtestatud Külitse külas Puru, Pumba, Geelia, Järve tee 1, Järve tee 2, Pillapalu, Kiigemäe ja lähiala detailplaneering, mille kohaselt on Puru tee 1, Puru tee 3, Puru tee 5 ja Puru tee 7 sihtotstarbeks määratud 50% ärimaa ja 50% tootmismaa. Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kavandatakse Puru tee kinnistutel kehtiva detailplaneeringu muutmist (krundistruktuuri ja hoonestuse ümber planeerimist).

Avalikkusele suunatud objektideks lähipiirkonnas on eelpool nimetatud Coopi pood ja supluskohad Ropka järve ääres.

Juurdepääs planeeringualale on täna tagatud olemasoleva mahasõidu kaudu riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi – Tartu – Valga (E264). Planeeringuala lõunapoolse piiri ääres kulgeb olemasolev kergliiklustee.

Lähimad bussipeatused asuvad riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi – Tartu – Valga (E264) ääres planeeringualast edelas ja 222194 Külitse järve tee ääres planeeringualast loodes.

Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja ümbritsevate kruntide maakasutus on kajastatud joonisel 3.

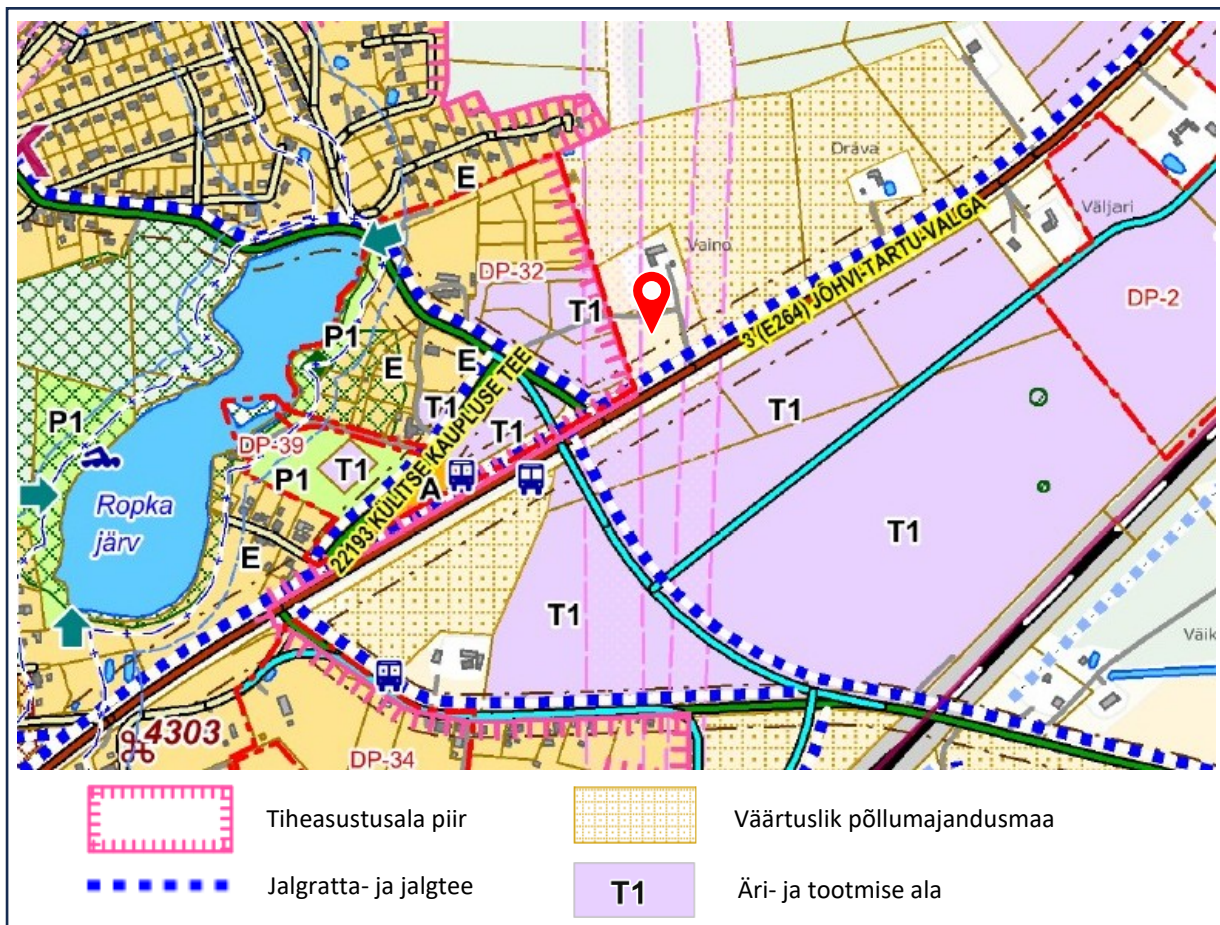
3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga kavandatakse 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Vainopõllu maaüksuse muutmist ärimaaks ning ehitusõiguse määramist ärihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks.

3.2. ÜLDPLANEERINGULE VASTAVUS

Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt (endise Ülenurme valla territooriumil) asub planeeringuala nn valgel alal ehk maakasutuse juhtotstarve on määramata.



Skeem 3. Väljavõte kehtivast Kambja valla üldplaneeringust – punase nöörnõelaga tähistatud planeeringuala.

Olemasolev katastriüksuse kasutamise otstarve on 100% maatulundusmaa. Üldplaneeringust tulenevalt on maatulundusaladel lubatud maakasutuse sihtotstarve ka ärimaa. Sellest tulenevalt ei ole koostatav

detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muutev ning on kooskõlas kehtiva valla üldplaneeringuga endise Ülenurme valla territooriumi osas.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga on ette nähtud Vainopõllu katastriüksusest (94901:001:0267) kahe uue krundi moodustamine – krunt POS 1 ärihoone püstitamiseks ning krunt POS 2 reserveeritakse tee- ja tänavamaaks, kuhu Transpordiamet kavandab perspektiivis uue kergliiklustee rajamist (vastavalt Transpordiameti 18.09.2024 teatele maa omandamise vajadusest).

Planeeringu põhijoonisel (joonisel 5) on toodud planeeritud kruntide piirid, pindalad ja hoonestusalad, kuhu võib hooned ehitada. Kindlasti tuleb jälgida, et projekteeritavad ehitusloa kohustuslikud hooned jääksid planeeritud hoonestusala sisse, sest väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Teed, tehnovõrgud ja tehnorajatised võivad asuda nii hoonestusalas, kui ka hoonestusalast väljaspool.

Krundi POS 1 hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on 1500 m².

Ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslike hoonete suurim lubatud arv krundil POS 1 on kaks (2), sh on lubatud püstitada üks (1) põhihoone ja üks (1) abihoone. N-ö vabaehitisi (alla 20 m² ehitisealuse pinna ja kuni 5 m kõrguseid mitteehtusloa kohustuslikke ja mitte ehitusteatise kohustuslikke hooned) detailplaneering ei reguleeri. Krundi ehitusõigusest annab ülevaate põhijoonis (joonisel 5) ning sellel paiknev ehitusõiguse tabel (tabel 1).

Hoonete suurimad lubatud kõrgused maapinnast (meetrites) on esitatud ehitusõiguse tabelis (planeeringu põhijoonisel, tabelis 1). Suurimad lubatud katuseharja absoluutkõrgused krundil nähakse ette täpsustada projekteerimisel, sõltuvalt vertikaalplaneerimisega antavast uuest maapinna absoluutkõrgusest ja hoone 0-st ning katuse kalletest.

Planeeritud hoonete katusele on lubatud päikesepaneelide paigaldamine.

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

Krundile POS 1 kavandatakse ehitada ärihoone, mille ühes osas on tööruum mootorsõidukite modifitseerimiseks, teises osas ladu ja mootorsõidukite müügisaal ning teisele korrusele kavandatakse ettevõtte kontoriruumi. Eeltoodust tulenevalt määratakse krundi POS 1 hoonete lubatud kasutamise otstarveteks:

12311 – kaubandushoone;	12516 – kergetööstushoone;
12332 – sõidukite teenindushoone;	12529 – muu laohoone;
12339 – muu teenindushoone;	

Omavalitsusele jääb õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Perspektiivsele kergliiklusteele eraldatakse Vainopõllu maaüksusest krunt POS 2 (s.o 10,8-10,9 m laiune ala lõunapoolsest krundipiirist vastavalt 18.09.2024 maa omandamise teatele ja sellele lisatud skeemile kavandatava äralõike suuruse ja asukoha kohta). Krundile POS 2 hoonete ehitusõigust ei määrata.

3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud krundi POS 1 hoonestusala on seotud krundipiiridega. Hoonestusala paigutamisel on arvestatud, et see paikneks põhja-, ida- ja lõunapoolsest krundipiirist vähemalt seitsme (7) meetri

kaugusel (vastavalt detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele). Läänest piirab hoonestusala ulatust olemasoleva 330 kV elektriõhuliini kaitsevöönd.

Hoonestusala siseselt tuleb vastavalt majandus- ja taristuministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 tagada minimaalne ehitistevaheline kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

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

Arvestades vähese ruumiga krundil ja sellega, et piirkonnas ei ole ühtset ehitusjoont välja kujunenud, siis krundi POS 1 põhihoonele kohustuslikku ehitusjoont ei sätestata. Küll aga on soovituslik hoone esinduslikum fassaad projekteerida Jõhvi-Tartu-Valga teel liiklejate suunas.

Hoonestusala on krundil POS 1 näidatud suuremana, kui suurim lubatud ehitisealune pindala. Suurem hoonestusala jätab krundi omanikule laiemad võimalused hoone paigutamiseks ja parkimiskorralduse lahendamiseks.

Planeeringu põhijoonisel (joonis 5) kajastatud uus põhihoone on näidatud illustratiivsena ning selle asukohta ja suurust hoonestusala sees on lubatud muuta, kuid seejuures tuleb arvestada suurima lubatud ehitisealuse pinnaga krundil.

Ehitusõiguse tabelis nimetatud abihoonet planeeringu joonised ei kajasta, sest maksimaalse ehitusaluse pinna ärakasutamisel on krundil vaba ruumi väga vähe ning planeeringu koostamise ajal pole ka teada, mis funktsiooni abihoone krundil täidaks, ehk millise tee läheduses või krundi osas seda abihoonet vaja võiks minna. Põhihoone ja abihoone paiknemine krundil lahendatakse edasisel projekteerimisel.

3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Uue põhi- ja abihoone ehitusstiil peab sobituma antud piirkonda. Arvestades, et läheduses asub Coop'i kauplus ning lähiaastatel püstitatakse naaberkinnistutele teisigi uusi ärihooneid (nt Puru tee kinnistute arendus), seega võiks lähtuda kaasaegsest esinduslikust ehitusstiilist. Vastavalt detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele peab hoone esindusfassaad olema suunaga Jõhvi-Tartu-Valga tee poole.

Välisviimistlus: kasutada kaasaegseid ja kvaliteetseid viimistlusmaterjale; lubatud on kasutada kivi, krohvi, betooni, puitu ja klaasmaterjale ning nende kombinatsioone. Värvitoonidest eelistada looduslähedasi toone. Vältida silma häirivaid liigerksaid loodusega mittesobituvaid võõraid värvitoone. Kujundada viisaka ilmega põhi- ja abihoone, mis sobiksid keskkonda. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (nt plastvooder jmt). Keelatud on ka ristpalk.

Katusekatte materjalid: lubatud kasutada katuseplekki, katusekivi ja rullmaterjale. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele. Katus võib olla musta, halli või tumepruuni värvi, et teiste piirkonna hoonetega kokku sobituda, kuid kuumasaarte vältimiseks on lubatud ka heledates toonides katusekatte materjalid.

Katuse tüüp: lubatud viilkatus, ühepoolne kaldkatus, lamekatus.

Katusekalle: hoonete lubatud katusekaldeks on 0-15°.

Katuseharja kulgemise suund: arvestades, et planeering võimaldab rajada erinevaid katuse tüüpe (sh lamekatus), siis tuleb katuse harjajoon lahendada edasisel hoone projekteerimisel.

Piirded: Planeeringu joonistel piirdeid ette ei näha, kuid lubatakse vajadusel rajada piirdeid privaatsuse ja turvalisuse tagamiseks ärihoone teenindava osa läheduses (s.t võõrastele suletud piirkonnas). Piiretena on lubatud krundil rajada haljaspiirdeid (hekke), metallist varbaedu, keevispaneel- ja võrkaedu. Piirded on soovituslik lahendada koos haljastusega (näiteks võrkaed koos hekiga). Piirete kõrgus on lubatud kuni 1,5 m. Piirded tuleb lahendada osaliselt läbipaistvana ja piirkonda sobilikuna.

+/- 0.00 sidumine: lahendatakse hoone projektiga. Hoonete null-tasandi projekteerimisel tuleb arvestada, et maapinna kõrguste oluline muutmine ei ole lubatud. Oluliseks maapinna kõrguse muutmiseks hoonete all loetakse olemasoleva maapinna absoluutkõrguse tõstmist üle 3 meetri.

3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud teede ja platside põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Vainopõllu kinnistul on olemasolevaks juurdepääsuks riigitee nr 3 km 142,97 olemasoleva elamukoha mahasõit. Olemasolev juurdepääsutee viib edasi Riia mnt 241a (28301:001:0180), Riia mnt 241 (28301:001:0179), Vaino (94901:005:1427) ja Riia mnt 243 (94901:005:1428) kinnistuteni.

Vastavalt Transpordiameti 19.06.2023 kirjale nr 7.2-2/23/11911-2 (seisukohtade väljastamine Kambja vallas Vainopõllu maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks) tuleb arvestada, et riigitee nr 3 km 142,97 ristumiskoht (olemasolev juurdepääs) on kavas likvideerida, sest Transpordiamet on koostanud põhimaantee 3 (E264) Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152 Tartu-Nõo lõigu 2+2 ristlõikele ümberehitusprojekti ning vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 lisale (Maanteede projekteerimismäärusele) on II klassi maanteel vähim rajatavate ristumiskohtade omavaheline kaugus 1000 m. Sellest tulenevalt tuleb krundile POS 1 teenindamiseks projekteerida uus juurdepääsutee lääne-, loode- või edelaosast.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal on samaaegselt koostamisel Puru tee arendusala (Puru tee 1, 3, 5, 7 jt põhjapoolsete kruntide) detailplaneering, kus kavandatakse uut avalikku tee- ja tänavamaa krunti.

Vainopõllu maaüksuse planeeringu koostamisest huvitatud isik ja Puru tee arendaja on planeeringu koostamise ajal teinud koostööd Vainopõllu planeeringuala juurdepääsu lahenduse väljatöötamisel ning sellest lähtuvalt nähakse planeeringus ette, et uus juurdepääs luuakse planeeringuala loodeosast servituudiga läbi olemasolevate Puru tee 7 (94901:005:1630), Puru tee 5 (94901:005:1629), Puru tee (94901:005:1638) ja osaliselt Järve tee 1 (94901:005:0384) kinnistute, kuhu koostatavavas Puru tee arendusala detailplaneeringus on kavandatud uus avalik tee- ja tänavamaa krunt. Tee asukoht täpsustatakse koostatavas detailplaneeringus ja sellele järgneval projekteerimisel.

Vainopõllu kinnistust eraldatav maaüksus (krunt POS 2) määratakse avalikult kasutatavaks tee- ja tänavamaaks ning võõrandatakse õiglase hüvitise eest riigile, kui Tartu-Nõo km 138,4-152 lõigu projekti asutakse ellu viima.

Seni, kuni Tartu-Nõo km 138,4-152 lõigu 2+2 ümberehitusprojekti ei ole asutud ellu viima ning piirkonna juurdepääsuks vajalikku kogujateed ei ole rajatud, saavad naaberkinnistute elanikud ja krunt POS 1 juurdepääsuks kasutada olemasolevat km 142,97 mahasõitu.

Planeeringuala lõunapoolne juurdepääs on planeeritud juurdepääsuks ärihoone külastajatele (parklasse), põhjapoolne juurdepääs on kavandatud teenindavale transpordile ja töötajate parklale.

Põhijoonisel on krundi POS 1 piiril näidatud musta noolega „planeeritud juurdepääs krundile“ asukohad, mis on tinglikud ja määratlevad ära krundi külje, kust võib juurdepääse rajada. Perspektiivis on lubatud juurdepääsu luua ka lõunapoolselt krundipiirilt (mida joonisel välja toodud ei ole), kui Tartu-Nõo km

138,4-152 lõigu projektiga kavandatud kogujatee on välja ehitatud. Täpsed krundile juurdepääsu asukohad selgitatakse välja edasise projekteerimise käigus ning projekt kooskõlastatakse kohaliku omavalitsuse ja Transpordiametiga.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele ning parkimiskorraldus krundil täpsustada hoone projektiga.

Juurdepääsuteed tuleb projekteerida vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016.

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud 5 parkimiskohta töötajatele ning 20 parkimiskohta külastajatele, mida võib projekteerimisel vastavalt vajadusele muuta/täpsustada. Parkimine projekteerida vastavalt Linnatänavate standardile EVS 843:2016.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb kinnistuomanikul arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon ja õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Kuigi planeeringuga ei kavandata elumaju on hoones müra normtasemete tagamiseks ja töötajate häiringute leevendamiseks soovitatav võtta kasutusele müra leevendavad meetmed (müra tõkkeseina või kinnistu piirile kaitsehaljastuse rajamine vmt). Planeeringu joonistel vastavaid lahendusi ei ole kajastatud, mis tuleb lahendada edasisel hoone ja hoone ümbruse projekteerimisel.

3.6.1. Lumevallitamine

Vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavate standardile on antud piirkonnas lumikatte maksimaalne paksus 41-50 cm (1992-2011. a kuu keskmise alusel). Vastavalt nimetatud standardi tabelile 4.9 on 6 m laiuse tee arvutuslik lumevallitamiseks vajalik ala (juhul kui lund ei veeta ära) teepeenral 1,92 m. Parkla ja kõnnitee on kokku 20 m lai, sel puhul tuleks arvestada teepeenral 3,2 meetrise ruumivajadusega.

Planeeringu põhi- ja tehnovõrkude joonisel (joonisel 5 ja 6) on näidatud orienteeruvalt lumevallitamise võimalikud alad teede ja platside ääres, millest nähtub, et ruumi on krundil POS 1 piisavalt ning lume äraviimiseks vajadus puudub.

Lumevallitamise alade ulatust võib täpsustada teede ja platside projekteerimisel, lähtuvalt sõidutee, kõnnitee projekteeritavast laiusest ja parkimisplatside suurustest.

3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeritud kruntidel on lubatud likvideerida vaid otseselt ehitustegevusele ette jäävaid puid ja põõsaid (nt hoonete, teede, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitusel ette jäävad puud ja põõsad). Samuti on lubatud likvideerida halvas tervislikus seisukorras puid ja põõsaid, mis ei jää ehitustegevusele ette.

Planeeringu põhijoonisel on likvideeritava objektina ära näidatud, millised puud ja põõsad eeldatavalt ehitustegevusele ette jäävad.

Arvestades, et 40,8% suurune osa krundist POS 1 asub elektriõhuliinide kaitsevööndis, mille alla kõrghaljastuse uusistutust ei saa planeerida, lisaks on krundi sademevee kogumiseks ettenähtud rajada kraav, kuhu samuti ei saa uusistutust kavandada. Lisaks peab hoone fassaad olema riigi põhimaantee suunas nähtav. Seetõttu näeb planeering ette, et minimaalne kõrghaljastuse protsent krundil on 5%. Sellisel juhul on puude ja põõsaste võra projektsioon maapinnal krundil kokku ca 318 m² (s.h nii olemasolevate puude ja põõsaste võrad kui ka istutatavate puude ja põõsaste võrad kokku).

Kõrghaljastuse kavandamisel arvestada, et elumumaa ja ärimaa vahele jääks kõrghaljastust, mis oleks puhvriks võimaliku müra eest. Krundi POS 1 idapoolses servas juba kasvavad kased ning Riia mnt 241a piiril kasvavad kuused. Täiendavat kõrghaljastust on võimalik rajada veel krundi POS 1 põhjapoolsesse

serva ning soovituslik on ka kõrghaljastust rajada parkla lõunapoolsesse ossa, et vähendada kõvakattega alal kuumasaarte teket suveperioodil.

Kruntidele rajatava haljastuse põhimõtted ning istutatavate puude, põõsaste arv, liigid ja asukohad on soovitatav täpsustada ehitusprojekti mahus või eraldi maastikuarhitektuurse projektiga.

Uut haljastust võib rajada nii hoonestusalast väljaspool kui ka hoonestusala siseselt.

Jäätmekäitlus 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 põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 6).

Planeeringualal paikneb 330 kV Tartu-Pihkva elektriõhuliin, mille kaitsevööndiga tuleb arvestada. Lisaks asub planeeringualal maaparandussüsteemi kollektoreesvool, mille veed tuleb ehitusprojektiga ümber suunata.

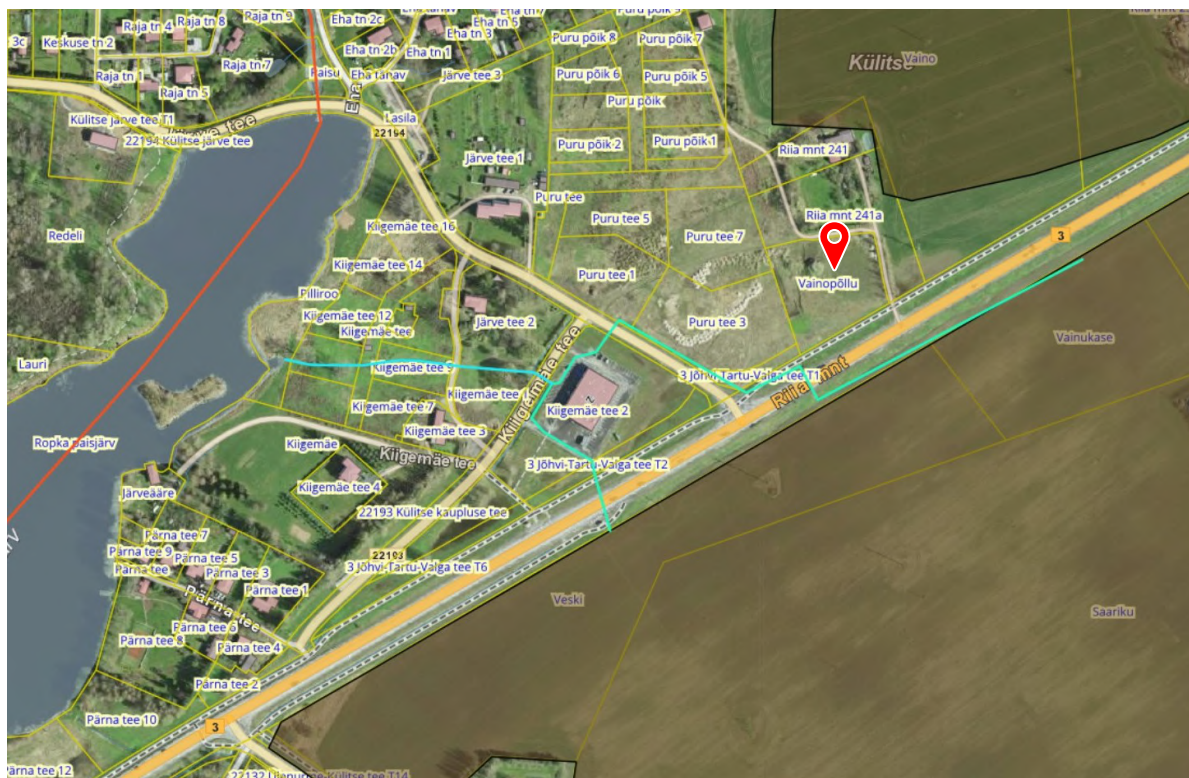
3.8.1. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala reljeef langeb põhjast lõuna suunas. Ala kuivendamiseks on kavandatud rajada uus kraav krundi POS 1 lõunapoolse piiri äärde. Planeeritud parkla ja platside sademeveed on planeeritud kokku koguda sademevee kanalisatsioonitorustiku abil ning juhtida nimetatud uude kraavi.

Kuna planeeringualale on juhitud ka ida suunast (Vaino, 94901:005:1427 kinnistult) kollektoreesvooluga maaparanduse kuivendussüsteemi veed, siis planeeringuga kavandatakse need veed ümber suunata sademeveetorustikuga uude kraavi ning sealt edasi torustikega läbi 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee T1 (94901:005:1639), Puru tee 3 (94901:005:1632), Puru tee 1 (94901:005:1631) ja Kiigemäe tee 2 (94901:005:1640) kinnistute kollektoreesvoolu, kust see liigub edasi KÜLITSE eesvoolu (maaparandussüsteemi kood 2103900020260, ehitise kood 001) ja sealt edasi Ropka paisjärve.

Planeeringus tehakse ettepanek planeeringualast väljapoole jäävatele sademeveetorustikele seada servituudi kokkulepped (vastavalt tabelile 4).

Sademevee maaparandussüsteemi eesvoolu juhtimisel tuleb arvestada, et tegemist on liigvee suunamisega, mis on reguleeritud maaparandusseadusega. Sademeveetorustike ja kraavide kavandamiseks tuleb enne projekteerimist taotleda projekteerimistingimused Maa- ja Ruumiametilt. Tööde käigus tuleb eesvoolule teha uurimistööd (hüdroloogilised ja hüdraulilised arvutused) täiendava vee vastuvõtuvõime hindamiseks ning vastavalt sellele projekteerida sademevee äravoolu lahendused.



Skeem 4. Olemasolev kollektoreesvool (tähistatud helesinise joonega) ja KÜLITSE, 001 eesvoolu asukoht ning planeeringuala tähistatud punase nõõpnõelaga (aluskaart Maa-ameti maaparandussüsteemide kaardirakendus, 04.10.2023)

Planeeritud kraavi ja sademeveetorustike asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonisel 6) ning planeeringualast väljapoole jäävate torustike asukohad on näidatud tehnovõrkude ülevaate joonisel (joonisel 7).

Planeeringu joonised ei kajasta hoonete drenaaži ega vertikaalplaneerimist, mis tuleb krundiomanikul lahendada edasisel hoone ning teede ja platside projekteerimisel.

3.8.2. Reoveekanalisatsioon

Vastavalt Tartu Veevärk AS-i 21.09.2023 kirjale nr 23ARE-2-TT-32 puuduvad piirkonnas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud, millega liituda, mistõttu Tartu Veevärk AS tehnilisi tingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei väljastanud.

Eeltoodust tulenevalt on krundi POS 1 reovee kogumine kavandatud lahendada ajutiselt (kuni piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseni) krundisisiselt 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.

Bioloogilise omapuhasti valikul on võimalik puhastatud heitvesi juhtida planeeritavasse kraavi, mille eesvooluks on planeeringualast läände jääv Külitse eesvool (maaparandussüsteemi kood 2103900020260, ehitise kood 001).

Veevarustus ja reoveekäitlemine tuleb projekteerida vastavalt veeseadusele, Keskkonnaministri määrusele 31.07.2019 nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹” ja keskkonnaministri määrusele 08.11.2019 a nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹”

Planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud omapuhasti reserveeritud asukoht koos kujaga ning heitvee ärajuhtimine kraavi. Puhasti asukohta krundil on lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel.

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

Hoone projekteerimisel tuleb aga arvestada, et peale piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist on kohustus ühe (1) aasta jooksul (liitumisvõimaluse tekkimisest arvates) liituda tsentraalsete võrkudega ning likvideerida lokaalsed süsteemid.

3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Vastavalt Tartu Veevõrk AS-i 21.09.2023 kirjale nr 23ARE-2-TT-32 puuduvad piirkonnas ühisveevärgi torustikud, millega liituda. Seetõttu on planeeringuala veevarustus kavandatud lahendada ajutiselt lokaalselt ehk rajada uus puurkaev krundile POS 1.

Eeldatav vee tarbimine jääb alla $10 \text{ m}^3/\text{d}$, seetõttu sanitaarkaitseala ei moodustata. Kuid planeeritud puurkaevul on ette nähtud 10 m laiune hooldusala.

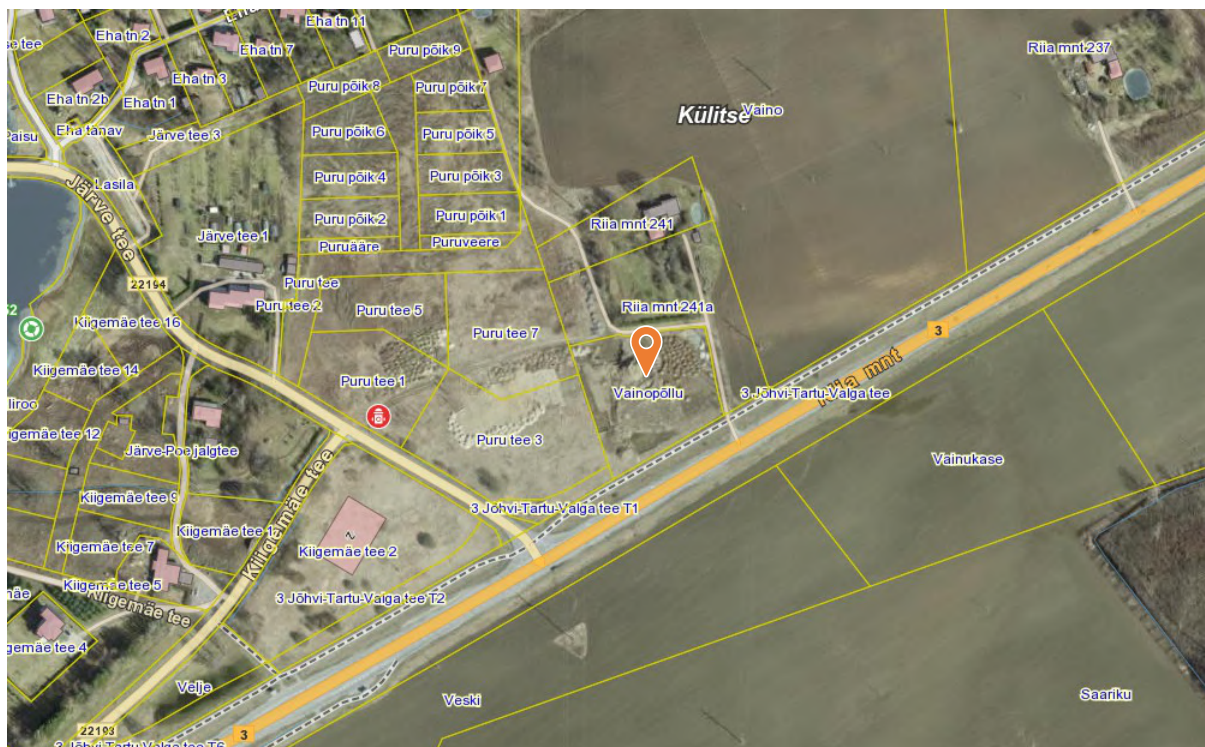
Puurkaevu rajamisel peab arvestama, et see peab asuma võimalike reostusallikate (puhasti, kogumiskaev, käimla, prügikastid vms) suhtes kõrgemal ja neist krundi piires piisavalt kaugel.

Puurkaevu soovituslik asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel, mida on lubatud edasisel projekteerimisel vajadusel täpsustada või muuta.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lg 3 peab tuletõrje veevõtukohaks paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel.

Lähim nõuetele vastav tuletõrje hüdrant asub planeeringualast mööda transpordimaid möötes ca 230 m kaugusel läänes Puru tee 1 (94901:005:1631) kinnistul. Olemasoleva hüdrandi asukoht on näidatud skeemil 5. Lisaks on Puru tee 3 (94901:005:1632) naaberkinistule 22194 Külitse järve tee lähedusse paigaldatud kolm maa-alust tuletõrjervee mahutit. Kuid ka need jäävad planeeritud hoone sissepääsudest kaugemale kui 200 m. Seetõttu on planeeringuga kavandatud krundile POS 1 rajada tuletõrje veevõtuks veemahuti. Tuletõrje vesi saadakse mahutisse planeeritud puurkaevust või täidetakse paakautoga. Hüdrandi asukoha valikul tuleb arvestada, 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 veevõtukohaks 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 tuleohutuskuj.



Skem 5. Olemasolev tuletõrje hüdrant on tähistatud punase sümboliga ja planeeringuala asukoht tähistatud oranži nõopnõelaga. Väljavõte Maa-ameti ohtlike käitiste, veevarustuse ja veeohutuse kaardirakendus (06.10.2023 väljavõte).

Juhul, kui piirkonnas tekib tulevikus ühisveevärgiga liitumise võimalus ning tuletõrjehüdrante saab rajada ühisveevärgi torustikule (piisav veevooluhulk on torustikus tagatud), siis on lubatud projekteerida uus tuletõrje veevõtukoha lahendus, mis tuleb kooskõlastada Päästeametiga.

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 01.09.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 458277. Selle kohaselt tuleb planeeritud krundi POS 1 elektrivarustus lahendada AJ12888: (Puhja) alajaama baasil, mis asub planeeringualast loodes Puru tee 2 (94901:005:1634) kinnistul.

Uus maakaabelliin on kavandatud rajada eelpool nimetatud alajaamast krundini POS 1 servituudi kokkulepetega läbi Puru tee (94901:005:1638), Puru tee 5 (94901:005:1629) ja Puru tee (794901:005:1630) maaüksuste, kuhu kavandatakse koostatavas Puru tee arenduse detailplaneeringus avalikku teemaa koridori.

Liitumiskilp on planeeritud krundi POS 1 loodepoolse piiri äärde avalikule teemaale (krundile POS 3).

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 6) on toodud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Elektriablate ja kilbi asukoht täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Olemasoleva AJ12888: (Puhja) alajaama asukoht ja planeeritud maakaabli orienteeruv asukoht on näidatud tehnovõrkude ülevaate joonisel (joonis 7).

3.8.5. Soojavarustus

Planeeritavate kruntide 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 ja oma 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.

Maasoojussüsteemi paigaldamise tingimused:

- maasoojussüsteemide soojuskandevõrk võib kasutada veekeskkonnale ohutuid aineid. Kasutatava soojuskandevõrku kohta peab olema ohutukaart (*safety data sheet*);
- 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;
 - soojuspuurangu 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;
 - soojuspuurangu 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.

3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

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

Ehitamise perioodil peab olema võimaldatud jalakäijate ja sõidukite juurdepääs kruntidele. Ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonetusala piires.

Planeeringulahenduse realiseerimisel tuleb tagada, et olemasoleva kollektoreesvooluga planeeringualale juhitud liigvesi saaks edasi juhitud planeeringuga määratud eesvoolu.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks olulise keskkonnamõjuga.

3.9.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad (kultuuri- ja ajaloopärand) ning väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avaldub kultuuriline mõju.

Uue hoone püstitamine muudab täna kasutuseta ja hoolitsemata ala vaadet maanteelt korrastatuks ja paremaks. Lisaks vähendab uus hoonestus põhjapoolsete naabrite jaoks maantee müra. Naaberkiinnistute elanikud saavad ka pärast detailplaneeringu elluviimist jätkata tavapäraselt oma elulaadi.

Planeeringulahendus arvestab inimeste liikuvuse ja erinevate liikumisviiside vajadustega (perspektiivse kergliiklustee rajamise vajadusega).

Arvestades, et planeeringuala läänepoolsed naaberkrundid on määratud äri- ja tootmismaadeks, siis planeering toetab kontaktala äripiirkonnaks arenemist. Planeeringu elluviimine toob kaasa täiendavaid töökohti ning uue teenuse pakkujaid ja tarbijaid, seega kaasneb planeeringu elluviimisega positiivne majanduslik mõju.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta uue ärihoone püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke, mida planeeringuga kavandatud tegevus võiks mõjutada.

Planeeringuala kuulub eraomandisse ning Kambja vallal ei lasu kohustust tegeleda avalike alade arendamisega seotud küsimuste ja kulude katmisega, sest planeeringualal ei kavandata avalike rajatiste ehitamist. Lisaks on ärihoone lisandumine kooskõlas Kambja valla arengusuundadega.

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

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnovõrgud ja –rajatised.

Olemasolev Riia mnt 241a (28301:001:0180) kinnistule seatud juurdepääsuservituut Vainopõllu kinnistu kasuks on kavandatud säilitada.

Servituutide seadmise vajadust kajastab tabel 2.

Tabel 2. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus

Servituut	Teeniv kinnisasi / isik	Valitsev kinnisasi / isik
Juurdepääsu servituut (planeeringualale loodeosast)	Puru tee (94901:005:1638); Puru tee 7 (94901:005:1630); Puru tee 5 (94901:005:1629); Järve tee 1 (94901:005:0384)	krunt POS 1
Juurdepääsu servituut (olemasolev tee läbib Vainopõllu kinnistu kirdenurka)	Krunt POS 1 (Vainopõllu)	Riia mnt 241a (28301:001:0180)

Sademeveekanaliseerimise servituut	3 Jõhvi-Tartu-Valga tee T1 (94901:005:1639); Puru tee 3 (94901:005:1632); Puru tee 1 (94901:005:1631); 22194 Külitse järve tee (94901:005:0307); Kiigemäe tee 2 (94901:005:1640)	krunt POS 1
Elektrikaabli talumise servituut	Puru tee (94901:005:1638); Puru tee 5 (94901:005:1629); Puru tee 7 (94901:005:1630).	Elektrilevi OÜ

Planeeritud servituutide alad on toodud põhijoonisel (joonisel 5), tehovõrkude joonisel (joonisel 6) ja tehovõrkude ülevaate joonisel (joonis 7).

3.11. KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Krundile POS 1 on kavandatud välisvalgustus, mis tagab hea nähtavuse kogu ala ulatuses ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Soovituslik on planeeritud hooned varustada signalisatsiooni ja videovalve-süsteemidega.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on soovitatav hoone mitteavaliku juurdepääsu juurde rajada piirdeaiad koos suletavate väravatega. Piirete ehitusel tuleb kasutada kvaliteetseid materjale.

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

Külitse alevikus asuva Vainopõllu maaüksuse detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Kambja Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 29.08.2023 sõlmitud kokkuleppe nr 6-1/125-4 alusel.

Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud.

Põhimaantee 3 (E264) Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152 Tartu-Nõo lõigu 2+2 ristlõikele ümberehitusprojekti elluviimisel võõrandatakse avalikku kasutusse määratud tee- ja tänavamaa krunt POS 2 eraomandist õiglase hüvitise eest riigile.

Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Ühendused tehovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

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

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

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

3.14. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõte 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			
Päästeameti Lõuna päästekeskus			
Transpordiamet			
Maa- ja Ruumiamet			
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD			
Elektrilevi OÜ			
ARVAMUSE AVALDAJAD			