



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr:DP-16-23

TARTU MAAKOND, KAMBJA VALD

ÜLENURME ALEVIKUS ASUVA PARUNI TN 56 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Kambja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Andre Vink

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2024

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Lähteülesande koostamise alus	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg	3
4. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	4
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2 Juurdepääsud ja teed	4
5.3 Haljastus ja maastik.....	4
5.4 Tehnovõrgud.....	4
5.5 Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	5
8. Planeeringu lahendus.....	6
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
8.2. Krundi ehitusõigus.....	6
8.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	6
8.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	7
8.5. Tänavate maa-ala piirid, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
8.6. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted	8
8.7. Ehitistevahelised kujud.....	8
8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	9
8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	9
8.8.3. Elektrivarustus	9
8.8.4. Soojavarustus.....	10
8.8.5. Sidevarustus.....	10
8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	10
8.10. Keskkonnatingimuste seadmine.....	11
8.11. Servituutide vajaduse määramine	12
8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	12
8.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	12
8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
8.15. Planeeringu rakendamise võimalused	12
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	14

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	15
2. Olemasolev olukord.....	16
3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis	17
4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega.....	18
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	19
6. Illustratiivsed vaated.....	20

SELETUSKIRI

1. Lähteülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja Vallavalitsuse 10. veebruari 2022.a. korraldus nr 154 Ülenurme alevikus Paruni tn 56 maaüksuse (kü tunnus 94901:007:1407) detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Detailplaneeringu algatajaks, koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Kambja Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Andre Vink.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

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

Krundil kehtib Ülenurme alevikus asuva Peetri ja Kirsioie maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 18.04.2006 otsusega nr 40). Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta kehtivat Peetri ja Kirsioie maaüksuse detailplaneeringut Paruni tn 56 krundi osas st suurendada hoonestusala ja suurimat ehitisealust pindala.

Planeeringuala pindala on 1027 m².

Detailplaneeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Kambja valla üldplaneeringuga endise Ülenurme valla territooriumi osas. Üldplaneeringu kohaselt on maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamuala.

Lähteülesanne on kehtiv kolm aastat alates detailplaneeringu algatamisest.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Paruni tn 56**;
- katastriüksuse tunnus- 94901:007:1407;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1027 m².

4. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering;
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsisega nr 51);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine;
- Ülenurme alevikus asuva Peetri ja Kirsioie maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 18.04.2006 otsusega nr 40);
- Mäger Poegadega OÜ (EEG000360) poolt 09.03.2023.a. koostatud geodeetiline alusplaan nr MP-1025_23G.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Kambja vallas Ülenurme alevikus ja hõlmab Paruni tn 56 maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Paruni tn 56 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Maaüksusel asub olemasolev üksikelamu (ehr kood: 120686373).

5.2 Juurdepääsud ja teed

Paruni tn 56 maaüksusele on juurdepääs Paruni tänavalt, mis viib edasi Poldri tänavale ning Võru maanteele. Paruni tänaval on 4,6 kuni 6,0 meetri laiuse kahesuunalise liiklusega asfaltkattega sõidutee, tänavakoridori laius planeeringualaga piirnevas osas on 7,0 meetrit. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

5.3 Haljastus ja maastik

Paruni tn 56 maaüksuse idaservas kasvavad reas kolm viljapuud ning edelaosas kasvavad üksik põõsas ja viljapuu. Paruni tn 56 maaüksuse põhja- ja idapiiril kasvab hekk, lõuna- ja läänepiiril on piirdeaed.

Paruni tn 56 maaüksuse reljeef langeb idast lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 36.49 (keskosa) ja 35.55 meetrit (kagunurk).

Paruni tn 56 maaüksus asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb Paruni tn 56 maaüksus keskmise või madala radooniriskiga alal.

5.4 Tehnovõrgud

Paruni tn 56 maaüksusel on olemasolevad vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, side- ja elektrivarustuse liitumised.

5.5 Kitsendused

Planeeringuala idaserva ulatub Paruni tänaval paikneva elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Lõunaserva ulatub sidekaabli kaitsevöönd, mille ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja vallas, Ülenurme alevikus ca 3,8 kilomeetri kaugusel Tartu linna piirist. Lähim toidukauplus jääb planeeringualast 860 meetri kaugusele. Lähim lasteaed on Ülenurme Lasteaed Nurmepesa, mis asub planeeringualast 550 meetri kaugusel. Lähim kool on Ülenurme Gümnaasium, mis asub planeeringualast ca 1,5 kilomeetri kaugusel. Lisaks asuvad Ülenurme alevikus Eesti Põllumajandusmuuseum, Kambja vallavalitsus, Ülenurme mõis, muusikakool, staadion, raamatukogu, lastehoid ja matkarada. Lähim bussipeatus (Ülenurme keskus) asub planeeringualast loodesuunas ca 860 meetri kaugusel. Rongipeatus (Ülenurme) asub planeeringualast edelasuunas ca 830 meetri kaugusel.

Planeeringuala ümbritsevad hoonestatud üksikelamu maa krundid, veidi kaugemal lääne- ja edelasuunas asuvad ka rida- ja korterelamu krundid. Kaugemal idasuunas asub Porijõgi ning kaugemal loodesuunas asub üldkasutatav maa (Paruni park).

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Elamumaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 964 m² - 3562 m². Üldkasutatav maa on suurusega 38856 m² ning veekogude maa/ üldkasutatav maa on suurusega 11,48 ha.

Piirkonnas on valdavalt ühekorruselised kelpkatusega elamud ning kahekorruselised viilkatusega elamud. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt krohvi, esineb ka laudist ja kivi. Katusekattematerjalideks on kivi ja plekk.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahendus on kooskõlas Kambja valla üldplaneeringuga endise Ülenurme valla territooriumi osas. Üldplaneeringu kohaselt on maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamuala.

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta kehtivat Peetri ja Kirsioie maaüksuse detailplaneeringut Paruni tn 56 krundi osas st suurendada hoonestusala ja suurimat ehitisealust pindala. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik teised abihooned ja kaetud rajatised) elamumaadel kuni 5000

m² suurusel krundil kuni 30% krundi pindalast. Detailplaneeringus järgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Kavandatav hoonestus on ka proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestus- ja ehitustavasid.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

8.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Põhjjoonise koos tehnovõrkudega*.

Paruni tn 56 krundile on lubatud ehitada 1 elamu + 1 abihoone, mis sisaldab kõiki hooneid, sh ehitusloa kohustuseta kui ka teatisekohustuslikke.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Paruni tn 56 krundi ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

8.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.** Hoonestusala piires on lubatud ka tee, parkla ja haljasala kavandamine.

Elamud paiknevad piirkonnas paralleelselt põhja-lõunasuunaliste jaotustänavatega mitte Paruni peatänavaga, mistõttu Paruni tänaval ei ole välja kujunenud ühtset ehitusjoont. Elamud paiknevad põhitänavaga suhtes nurga all, samuti on mitmed neist krundi piirile lähemal kui 10 m (samal tänava poolel nt Paruni tn 28, 30 ja 86). Arvestades eelnevat ja asjaolu, et planeeritav krunt ei ole täisnurkne, siis on hoonestusala planeeritud Paruni tn 56 kagunurgas 9,8 m kaugusele krundi piirist. Planeeritud hoonestusala võimaldab ehitada kinni terrassiosa ja elamu mahtu laiendada hoone kagunurgas korrektse sirge fassaadina (jättes tegemata ebamõistliku 20 cm hoone seiniosa tagasipööramise).

Sarnaselt Paruni tn 8, Paruni tn 73 ja Paruni tn 84 kruntidele on elamu ette krundi loodenurka planeeritud hoonestusala kuni 20 m² suuruse varjualuse ehitamiseks.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Põhjjoonis koos tehnovõrkudega* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim

ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 8.7. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritava hoone laienduse võimalik asukoht hoonestusalas.

8.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaaegne ja kõrgetasemeline.
- Krundile ehitatavad hooned ja rajatised peavad moodustama stiililiselt ühtse ja tervikliku kompleksi. Krundile projekteeritavate erinevate hoonete juures tuleb kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust. Hoonete värvilahenduses eelistada looduslähedasi ja vähedomineerivaid toone.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kaasaaegsed, kvaliteetsed ja ajas vastupidavad.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid (plastvooder jmt).
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures pastelseid toone.

Hoonete projekteerimisel krundile arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

<i>Hoone lubatud korruselisus</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Põhijoonis koos tehnoõrkudega.</i>
<i>Lubatud katusekalde vahemik</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Põhijoonis koos tehnoõrkudega.</i>
<i>Katuseharja kulgemise suund</i>	Risti või paralleelne tänavapoolse krundi piiriga.
<i>Katuse tüüp</i>	Viil- ja kelpkatus.
<i>Katusekatte lubatud materjalid</i>	Katuseplekk ja -kivi.
<i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i>	Puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult).
<i>±0,00 sidumine</i>	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast.

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

Paruni tn 56 krundile säilib olemasolev juurdepääs Paruni tänavalt krundi lääneküljelt. Täiendavate juurdepääsude rajamine tänavalt ei ole lubatud.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt, säilib olemasolev parkimislahendus hoone ees. Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele on üksikelamu krundil tagatud vähemalt 3 parkimiskohta.

Sõidusuunad ja juurdepääs krundile on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoonete ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- **Krundil peab tagama, et haljastatud alade pind peab olema vähemalt 60% ja krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast (täiskasvanud puude võra pindala järgi).**
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- **Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada kuni 1,2 m kõrgune läbipaistev piire (keelatud on läbipaistmatud piirded, aia pinnast vähemalt 25% peab olema läbipaistev).** Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses on lubatud kasutada üksikelamuga sobivaid müürifragmente.
- **Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed, võrkpaneelaed või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast.**

8.7. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ [RT I, 23.02.2021, 6 - jõust. 01.03.2021].

Detailplaneeringualal lubatud naaberkinnistutel asuvate hoonetevaheline tuleohutusküja peab olema vähemalt 8 m. Kui naaberkinnistutel asuvate hoonetevahelise küja laius on alla 8 m,

tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringualal säilib olemasolev tehnovõrkude lahendus. Olemasolevate tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Paruni tn 56 krundil säilib olemasolev veevarustuse ühendus Paruni tänaval asuvast ühisveevärgi torustiku liitumispunktist.

Vee-ettevõtte tagab liitumispunktis veetorustikus normidele vastava veekvaliteedi (Sotsiaalministri 31. juuli 2001.a. määrus nr 82). Säiliv veetarbimine on maksimaalselt 0,45 m³/d.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Lähim olemasolev (maa-alune) tuletõrjehüdrant asub planeeringualast idasuunas Paruni tn 84 elamu ees tänaval, mis jääb olemasolevast hoonest ca 65 m kaugusele. Hüdrant tagab 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju korral.

8.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Paruni tn 56 krundil säilib olemasolev kanalisatsioonivarustuse ühendus, kus reovesi juhitakse Paruni tänaval asuvasse ühiskanaliseerimise torustiku liitumiskaevu.

Krundil suuremahulist maapinna muutmist ette nähtud ei ole. Hoone laiendamisel või abihoone ehitamisel lahendatakse hoone ümbruse vertikaalplaneerimine projekteerimise käigus. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse krundi siseselt (nt killustikpadjast immutusala, immutusplokid vms lahendus). Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalmaaksustele.

8.8.3. Elektrivarustus

Paruni tn 56 krundil säilib olemasolev elektrivarustuse ühendus krundi loodenurga juures asuvast liitumiskilbist. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Olemasolev elektritoide liitumiskilbist hooneni on maakaabliga. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

8.8.4. Soojavarustus

Paruni tn 56 krundil säilib lokaalne küttelahendus. Krundil säilib olemasolev gaasivarustuse ühendus Paruni tänaval asuvast gaasitorustiku liitumispunktist.

Võimalikud (lisa)kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), tahkeküte ja päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas, maapinnal ei ole lubatud). Maakütelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

8.8.5. Sidevarustus

Paruni tn 56 krundil säilib olemasolev sidevarustuse ühendus Paruni tänaval asuvast sidekaablist.

8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Kuna planeeringu koostamise eesmärgiks on suurendada Paruni 56 krundil hoonestusala ja suurimat ehitisealust pindala, siis detailplaneeringu realiseerimisel puudub negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või müra taseme suurenemine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Jäätme käitlemine lahendada planeeringualal kinniste kogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Orgaanilised jäätmed komposteerida omal krundil kinnises kompostis. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitatav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke müra häiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud. Ventilatsiooni väljaviigud ei tohi olla suunatud olemasolevate elamute suunas.

Ehitustööde teostamisel tuleb jälgida, et töid teostataks päeval ajal ja välditakse tööde teostamist olemasolevate elamute läheduses öhtusel ajal (alates kella 18.00 õhtul kuni 8.00 hommikul) – nii saab tagada ehitusaegse müra ja vibratsiooni mõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele. Müra rikkamate tööde teostamise korral on soovitatav naaberelade elanikke müra rikkast tööperioodist kirja teel teavitada. Müra vähendamise abinõuks on ka töökorras tööriistad ja nõuetele vastavad ehitusmasinad.

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

8.11. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus puudub.

8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis.

8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

8.15. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistustisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.

- Enne hoone või rajatise kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.
- Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud 4 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on Kambja Vallavolikogul õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud: