

Töö nr: 158/25
Asukoht: Kambja vald, Reola küla

**Reola külas asuvate Mingi tee 16 ja Nirgi tee 1
maaüksuste ja lähiala
DETAILPLANEERING**

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(kutsetunnistus 219539)

Huvitatud isik:

KT Valdused OÜ

Koostamise korraldaja:

Kambja Vallavalitsus

SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alus	3
2	Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	3
3	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
4	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.	Planeerimise lahendus	4
5.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
5.2	Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3	Planeeritava maa-ala kruntide moodustamine	7
5.4	Kruntide ehitusõigus	7
5.5	Arhitektuurinõuded ehitistele	8
5.6	Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
5.7	Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	9
5.8	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
5.9	Ehitistevahelised kujud	11
5.10	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	11
5.11	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	12
5.12	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks	14
5.13	Servituutide vajaduse määramine	14
5.14	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
5.15	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	15
5.16	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
5.17	Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud	16
5.18	Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	18
6	Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused	19

JOONISED JA KAARDID

Situatsioonijoonis	20
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	21
Olemasolev olukord M 1:500	22
Põhijoonis M 1:500	23
Tehnovõrgud M 1:500	24

1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on KT Valdused OÜ. Detailplaneeringu koostamine on algatatud Kambja Vallavolikogu 19.06.2024.a otsusega nr 28 „Reola külas asuva Mingi tee 16 ja Nirgi tee 1 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Planeeringualal kehtib Ülenurme Vallavolikogu 12.04.2005.a otsusega kehtestatud Reola külas asuvate Nurme, Härtsi, Nirgi ja Uhti maaüksuste detailplaneering.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on kaaluda 100% tootmismaa sihtotstarbega Mingi tee 16 ja Nirgi tee 1 maaüksuste muutmist äri- ja tootmismaa krundiks, suurendada hoonestusala ja ehitisealust pindala ning ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramist äri- ja tootmishoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga antakse lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele, heakorrale ja tingimused detailplaneeringu elluviimiseks. Planeeringuala suurus on u 3,3 ha.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub Reola külas asuvate Nurme, Härtsi, Nirgi ja Uhti maaüksuste detailplaneering planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Planeeringualasse kuuluvad Nirgi tee 1 ja Mingi tee 16 on kahest katastriüksusest koosnev üks kinnistu. Nirgi tee 1 ja Mingi tee 16 maaüksustega külgnevad transpordimaad on planeeringualasse haaratud osaliselt.

Andmed planeeringuala maaüksuste kohta

Tabel 1

Maaüksuse aadress	Katastri tunnus	Omanik	Sihtotstarve	Pindala
Mingi tee 16	94901:009:0249	KT Valdused OÜ	100% tootmismaa	7513 m ²
Nirgi tee 1	94901:009:0251	KT Valdused OÜ	100% tootmismaa	12003 m ²
Mingi tee	94901:009:0235	Kambja Vallavalitsus	100% transpordimaa	13029 m ²
Nirgi tee	94901:009:0249	Kambja Vallavalitsus	100% transpordimaa	11876 m ²
Reola-Lennuvälja tee lõik 1	28301:001:0541	Kambja Vallavalitsus	100% transpordimaa	7693 m ²

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

- * Tartu 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 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- * Ülenurme Vallavolikogu 12.04.2005 otsusega nr 35 kehtestatud Reola külas asuvate Nurme, Härtsi, Nirgi ja Uhti maaüksuste detailplaneering;
- * Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks on toodud Kambja Vallavolikogu 19.06.2024.a. otsuse nr 28 lisas nr 1.

Planeeringuala geodeetilise alusplaani on 10.12.2018.a mõõtkavas M 1:500 ja EH 2000 kõrgussüsteemis koostanud Geodeesia OÜ (töö nr GE-1590).

5. Planeerimise lahendus

5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja vallas, Reola külas. Planeeringuala ühendus ümbritsevate tänavavõrkudega on Nirgi ja Mingi tee ning Reola-Lennuvälja tee lõik 1 kaudu 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa tee. Nirgi tee 1 ja Mingi tee 16 kruntide juurdepääs sõidukitega ja jalgsi on Nirgi teelt.

Alustatud on riigitee 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 186,9-190,9 asuva VI ehitusala ehitusprojekti koostamist ning eeldatavalt kaasnevad lähiaastatel sellega seotud ümberehitused ja muudatused liikluskorralduses planeeringualast kaugemal asuvatel riigi ja kohalikel teedel.

Planeeringuala asub aktiivses ehitusjärgus olevas äri ja tootmishoonete piirkonnas.

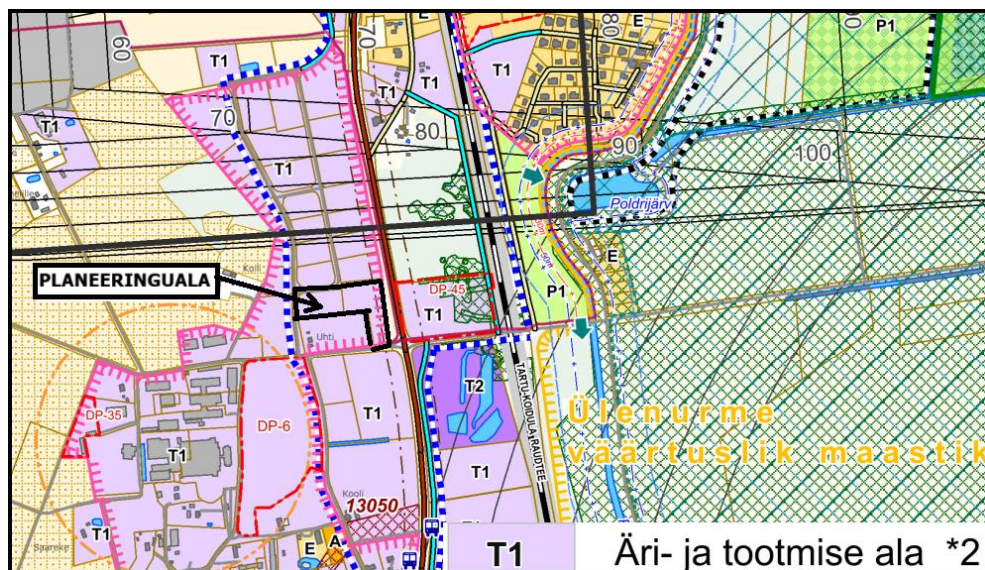
Planeeringuala läheduses asuvad äri- ja tootmisalad on viimaste aastate jooksul kiiresti arenenud, läheduses on välja ehitatud taristu ning püstitatakse uusi äri- ja tootmishooneid. Vastavalt planeeringualal ja selle ümbruses kehtivale Nurme, Härtsi, Nirgi ja Uhti maaüksuste detailplaneeringule on piirkonda planeeritud ja tänaseks

valmis ehitatud äri-ja tootmishoonete suurim lubatud kõrgus kuni 12m ja korruselisus kuni 3. Äri ja tootmispiirkonna kruntide suurused on väga erinevad, näiteks Mingi tee 5 puhul on krundi suurus 20 441m² ja Mingi tee 9 krundi suurus on 2681m². Samuti on väga erinevad täisehituse protsendid. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on tootmispiirkonnas välja on kujunemas ehitusjoon Mingi ja Nirgi tee järgi. Käesoleva planeeringuala krundid Mingi tee 16 ja Nirgi tee 1 asuvad teede pöörde kohtade ääres ja seetõttu ei olnud ka varasema detailplaneeringuga kohustuslikku ehitusjoont antud kruntidele määratud. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata ka käesoleva detailplaneeringuga, sest konkreetne ehitusjoon teiste tänaväärsete hoonetega puudub.

Planeeringuga kavandatav on kooskõlas valla üldplaneeringuga, millest nähtuvalt on planeeringuala tiheasustusalal asuv äri ja tootmise ala.

Väljavõte üldplaneeringust

Skeem 1



Kokkuvõtvalt haakub käesolev planeeringulahendus olemasoleva hoonestusega ning väljakujunenud äri- ja tootmis keskkonna arengu perspektiividega.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringualast põhjas ja läänes asuvad Mingi tee avalik tee ning Reola külas asuvate Nurme, Härtsi, Nirgi ja Uhti maaüksuste detailplaneeringu alusel hoonestatavad äri ja tootmismaad.

Planeeringualast lõunas asub Mingi tee 18 katastriüksus (pindala 16091m² ja sihtotstarve elamumaa), millel asub elamu ning abihooned.

Planeeringualast lõunas asub Reola-Lennuvälja tee lõik 1 avalikult kasutatav tee ning idas külgneb planeeringuala riigiteega nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (edaspidi riigitee) km 186,525-186,685. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 14050 sõidukit ning kehtib kiirusrežiim 90 km/h. Riigiteel on 50m kaitsevöönd. Vastavalt Ehitusseadustiku §71 lg 1 tagab tee kaitsevöönd tee kaitse, korrashoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Väljavõte maa-ameti fotolaost (foto 2024)

Foto 1



Mingi tee 16 ja Nirgi tee 1 maaüksustel paikneb ehitusjärgus laohoone (ehr kood 121270073). Hoone ehitisealune pind on 3575,9m² ja kõrgus 11,9m.

Planeeringuala absoluutkõrgus on suhteliselt tasane ca 48.00 - 49.00 abs m ning kerge langusega ida suunas.

OÜ Alus-Geoloogia on koostanud ehitusgeoloogilise uuringu aruande töö nr 1605. Uuringupiirkond asub Ugandi platool, lainja reljeefiga alal. Maapinna abs kõrgused olid uuringupunktide suudmel 49,05...50,15 m. Ala geoloogiline ehitus on võrdlemisi keeruline. Aluspõhja Kesk-Devoni pinnased algavad 4,05...>5,5 m sügavuselt maapinnast. Pinnakatte moodustab ülaosas savimöllumoreen, allosas peenliiv ja kruus.

Planeeringualal asuvad olemasolevad kitsendused on kirjeldatud punktis 5.15.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntide moodustamine

Planeeringuga nähakse ette Nirgi tee 1 ja Mingi tee 16 kruntide baasil kolme uue krundi moodustamine- Pos 1 äri- ja tootmismaa krunt ning Pos 2 ja Pos 3 transpordimaa krundid. Planeeringusse haaratud Mingi tee ja Nirgi tee piiride muutmiste ei kavandata.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 2

Planeeringu eelne			Planeeringu järgne		
Krundi aadress	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi pindala	Pos nr	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi pindala
Mingi tee 16	tootmismaa	7513m ²	Pos 1	tootmismaa ja/või ärimaa	18931m ²
Nirgi tee 1	tootmismaa	12003m ²	Pos 2	transpordimaa	45m ²
			Pos 3	transpordimaa	540m ²

Kruntide pindalasid on lubatud täpsustada maakorraldustoimingute läbiviimisel.

5.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena) ;
- hoonete suurim lubatud ehitiste alune pind.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud Pos 1 krundi hoonestusala, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala on antud suuremana kui ettenähtud hoonete suurim lubatud ehitise alune pind. See võimaldab vabamalt valida hoonestusala sees hoone(te) paiknemist, luua funktsionaalsetele vajadustele vastavat arhitektuuri ja võimaldab parimal viisil

paindlikult teostada ümberehitusi tootmistegevuse paremaks korraldamiseks st et hoonete kuju võib hoonestusala sees krundi ehitusõiguse näitajaid arvestades muutuda.

Planeeritud Pos 1 krundil lubatud ehitiste peamised kasutamise otstarbed on:

- 12200 Büroohooned;
- 12300 Kaubandus-ja teenindushooned ;
- 12330 Teenindushoone;
- 12430 Garaažid
- 12500 Tööstus ja laohooned;
- (12520 va 12523) Hoidlad ja laohooned.

Kohalikul omavalitsusel on õigus lubada ka muid äri ja tootmismaale lubatavaid ehitiste kasutamise otstarbeid, kui need vastavad valla üldplaneeringule ja sobivad antud piirkonda.

Hoonete täpne paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

Hoonestusale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Puid võib istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusala arvestades kitsendustega. Maa-aluseid rajatisi ja nt reklaamtahvleid võib paigaldada väljaspoole hoonestusala. Maa pealseid rajatisi (nt varjualuseid, ajutisi ehitisi jms) väljaspoole hoonestusala püstitada ei ole lubatud.

Pos 2 ja 3 transpordimaadele hoonete püstitamiseks ehitusõigust ei määrata.

5.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuursed nõuded planeeringuala hoonetele on planeeringuga määratud järgmiselt:

Arhitektuurinõuded hoonetele

Tabel 3

Pos nr	Pos 1
Hoonete arv	kuni 3 (nii ehitusloa kui ehitusteatise kohustuslikud kokku)
Lubatud korruselisus	kuni 2 korrust
Katusekalde vahemik	0-15 kraadi
Katuse tüüp	lame- või kaldkatus, madalakaldeline viilkatus
Katusekatte	katuseplekk, rullmaterjalid vms

materjal	
Katusekatte värvid	must, hall, pruun vms
Välisviimistluse materjalid	sandwich paneel, puit, kivi, krohv, klaas, betoon, värvkattega plekk (ka kombineeritult)
Piirdeaed	sobivalt hoonete arhitektuuriga, kõrgus kuni 2m, kujundus hõre võrk Keelatud on: läbipaistmatud piirdelahendused (erandina on lubatud läbipaistmatud piirded keskkonnahäiringute leevendamiseks st müra, tolm vms) Riigitee teekaitsevööndi alas nähtavust mõjutavate piirdeaedade ja kõrghaljastuse lahendus tuleb kooskõlastada kirjalikult enne rajamist transpordiametiga.
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata
+/- 0.00	kuni 0,6m planeeritud maapinnast

5.6 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Planeeringuala krundile Pos 1 on määratud hoonestusala, mille piiresse on lubatud hooned ehitada.

Planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusala on antud suuremana kui ettenähtud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, nii võimaldab planeering püstitada ja laiendada hooneid vastavalt äri-ja tootmiskompleksi tehnoloogilistele vajadustele. Hoonestusala suurus ja piir on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Pos 1 krundile juurdepääsud on kavandatud asfaltkattega ning platsid asfaltkattega. Mingi ja Nirgi teedel liikluslahendust käesoleva planeeringuga üldiselt ei muudeta, need on planeeringus kajastatud vastavalt maa-alal varem kehtestatud detailplaneeringule. Lisandub vaid üks juurdepääs Nirgi teelt, mis on vajalik olemasoleva ehitusjärgus hoonele parema juurdepääsu tagamiseks ning tulenevalt Pos 1 krundi sisestest logistilistest vajadustest. Vajadusel on lubatud teede poolisel küljel juurdepääsude asukohti muuta-nihutada krundile parema ligipääsu korraldamiseks.

Vastavalt Transpordiameti 12.08.2024.a väljastatud seisukohtadele (nr 7.2-2/24/12683-2) on planeeringus kajastatud Tartu läänepoolse ümbersõidu VI ehitusala ehitusprojekti lahenduses (Teedeprojekt OÜ, töö nr T04921; Lisa 2). Transpordiamet on juhtinud tähelapanu, et eelnimetatud ehitusprojektiga muudetakse riigiteelt juurdepääsu põhimõtteid Reola tööstuspiirkonnale. Riigitee km 186,704 asuv ristmik (kohalike teede Reola-Lennuvälja ja Lennu-Vangi tee ristmik) likvideeritakse. Ristmiku asemele rajatakse tunnel jalakäijatele läbipääsu võimaldamiseks. Juurdepääs sõidukitele Reola tööstuspiirkonda on võimalik Reola liiklussõlme kaudu mööda kohalikke teid ning lisaks Lennuvälja liiklussõlme kaudu juhul kui rajatakse ühendus Peetri tee ning Nirgi ja Mingi teede vahele.

Kõik detailplaneeringualale koostatud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada transpordiametiga. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Parkimine lahendatakse planeeringuala siseselt.

Kõik parkimisalad on kavandatud kõvakattega.

Vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on üldjuhul parkimisnormatiiv järgmine (kohti/ hoone suletud brutopinna kohta):

- asutused 1/90 st Pos 1 puhul min 75 parkimiskohta;
- tööstusettevõtte/ladu 1/250 st Pos 1 puhul min 27 parkimiskohta.

Parkimiskohtade arv ning täpne paigutus määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel, lähtudes projekteeritavate hoonete suletud brutopindade täpsetest suurustest, kasutusotstarvetest ja arvestades hoonete sissepääsude asukohti. Parkimist on lubatud lahendada hoonete mahus ja avaparklates.

Sõidusuunad ja juurdepääsud krundile on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal väärtuslik kõrghaljastus puudub.

Haljastus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Minimaalselt 10% krundi pindalast haljastusega haljastatakse, millest 5%-le tuleb rajada kõrghaljastus. Planeeringuala vertikaalplaneeringut oluliselt ei muudeta. Lubatud on maapinna kallete muutmine vertikaalplaneeringuga selleks, et tagada hoonete ümbruses sademevee äravool ja platsidele vajalik tasapind.

Väravad tuleb alati kavandada lükandsüsteemiga või sissepoole avanevana, nii et need ei takistaks avalikel teedel sõidukitega ja jalgsi liiklejaid.

5.9 Ehitistevahelised kujud

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning planeeritud hoonete puhul on ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-2. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritavate kruntide piiridele on rajatud kõikide tehnovõrkude liitumisvõimalused. Tehnovõrkude liitumiste osas muudatusi ei kavandata. Seetõttu kirjeldatakse järgnevas peatükis ära välja ehitatud tehnovõrkude lahendused ja tehnovõrgud on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel.

VEEVARUSTUS, KANALISATSIOON JA SADEMEVESI

Uusi liitumispunkte ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks ei kavandata. Ühisveevärk ja kanalisatsioonivõrk on kruntide piiridele juba eelnevalt rajatud. Sademevee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud. Teedel asuvad sademeveetorustikud ja sademevesi suunatakse torustikesse. Krundi sisesed sademeveed on võimalik juhtida planeeringuala idaküljel asuvasse kraavi või sademeveetorustikku, nii nagu ka varasemalt maa-alal kehtestatud detailplaneering ette nägi.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHAD

Tuletõrje kustutusvesi on võimalik saada kahest olemasolevast hüdrandist, mis üks paikneb Mingi tee ja Nirgi tee ristmikul (hoonest ca 40m), teine Nirgi tee 2 kinnistu piiril (hoonest ca 50m kaugusel).

SOOJAVARUSTUS

Pos 1 hooned on võimalik varustada krundi piirile välja ehitatud gaasivarustuse baasil. Lubatud kasutada elektri, vedel-, tahke-, maa-, õhk- ja kõiki alternatiivkütte allikad. Eelistatud on alternatiivkütteallikad- maa- ja õhk soojus, päikesepatareid jms. Keelatud on kasutada õhku saastavaid kütteallikaid nagu raskeõlid ja kivisüsi. Täpne soojavarustuse lahendus antakse hoone projekteerimisel.

Maakütte torustikke on lubatud paigaldada kogu krundi ulatuses.

ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on välja ehitatud kruntide piiridele rajatud 0,4 kV liitumiskilpidest ja jaotuskilpidest. Elektrilevi Oüga on sõlmitud võrgulepingud. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpidest hooneteni on maakaablitega ühendused. Elektrivarustuse osas muudatusi ei kavandata. Hoonete välisvalgustus lahendatakse projekteerimise käigus.

TELEKOMMUNIKATSIOONIVÕRK

Telekommunikatsioonivõrk on tänavatele rajatud ja uutele hoonetele lahendatakse projekteerimise käigus- võrgu baasil või mobiilsena.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud täpsustada projektide koostamisel vastavalt projekteerimise eelselt taotletavatele tehnilistele tingimustele ja projektidele.

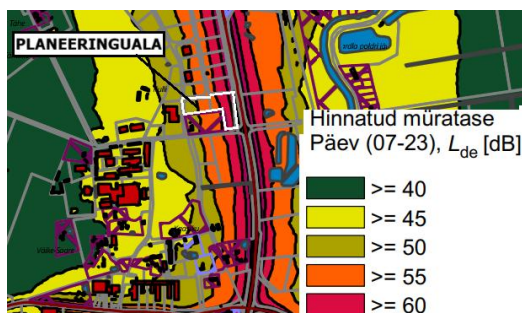
5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi.

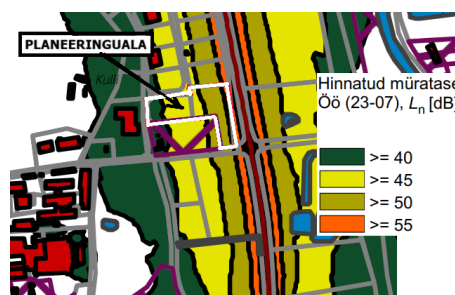
Planeeringuala asub riigitee läheduses. Vastavalt keskkonnaministri määrusele "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" alusel on planeeringuala keskuse maa-ala (III kategooria), millel tuleb arvestada müra nõutava piirväärtusega- päeval ajal 65dB (müratundliku hoone teepoolsel küljel 70) ja sihtväärtusega päeval ajal 60dB.

Kambja Vallavalitsus on seonduvalt uue valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamisega tellinud liikluse müra hinnangu.

Liiklusmüra müratasemed päevasel ajal



Liiklusmüra müratasemed öisel ajal



Mürauuringu nähtub, et detailplaneeringualal on müratase lubatud tasemete piiiril.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb täiendavalt silmas pidada paiknemist riigitee läheduses ning kavandada hoonete seinad ja selle avatäited hoonetes müra normtaseme tagamiseks vajalike materjalide ja meetmetega.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeringualasse hõlmatud maaüksusele ei ole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistes konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Prügi kogumise lahendus määratakse ehitusprojektidega ning konteinerite asukoht peab olema näidatud ehitusprojektides.

Ehitustegevus tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Kambja Vallavalitsus ei võta vastutust ega kohustusi seoses müra ja teelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks ette nähtud meetmete rakendamiseks planeeringualal. Kuna tegemist on tootmisalaga, siis selliseid mõjusid eeldatavalt ei eksisteeri.

Õhusaaste ei ole perspektiivset liikluskoormust ning vahekaugust maanteest arvestades probleemiks.

5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

Planeeritaval maa-alal puuduvad kaitsealused üksikobjektid ja maa-alal ei ole kaitsereežiimi.

5.13 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmiseks vajadus puudub. Planeeritaval maa-alal säilivad olemasolevad tehnovõrkude ja riigitee teekaitsevööndist tingitud kitsendused. Planeeringuala läbiva piirkonda teenindavale sademeveetorustikule seatakse isiklik kasutusõigus Kambja valla kasuks (vt põhijoonist).

Olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Sideehitise kaitsevööndid

*Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Gaasitorustike kaitsevöönd

*Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:

-A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;

*Gaasitorustiku juurde kuuluva gaasipaigaldise (gaasijaotus-, gaasimõõte- ja gaasireguleerjaam) kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest on A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meetr.

Planeeringu koostamise ajal asuvad planeeringualal olemasolevad kitsendused on kajastatud www.maaamet.ee infosüsteemi andmetele tuginedes olemasoleva olukorra

joonisel (joonis 3).

5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);
- krundile sissepääsude piiramine;
- territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaedadega).

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
- hoida maa-ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt Maa-ja Ruumiameti kitsenduste kaardi infole (www.kitsendused.kataster.ee) asuvad Mingi tee 16 ja Nirgi tee 1 maaüksustel seadusjärgsed kitsendused, mis on kajastatud tabelis 4 .

Katastriüksuse kitsendused

Tabel 4

Piiranguvöönd	Kitsendus	Nimetus
Elektripaigalise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	-
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	-
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	Maantee ja tänav	riigiteega nr 2 Tallinn-Tartu-Võru- Luhamaa tee
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	Maa-alune vee ja kanal.vabavoolne torustik 250mm ja suurem,2m süg.	-
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m süg,alla250mm	
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	

Gaasipaigaldise kaitsevöönd	A ja B kategooria gaasitorustik	
-----------------------------	------------------------------------	--

Kitsendust põhjustava objekti likvideerimisel kitsendused kustutatakse, seni kitsendused säilivad.

Olemasolevad kitsendused on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Planeeritav ala asub riigitee kaitsevööndis. Riigitee lähedusest tingituna on olemasolevalt ja perspektiivselt ette näha liiklusest põhjustatud häiringute (võimalik müra, õhusaaste, vibratsioon, tolm vms) mõningast ulatumist planeeringualale. Riigitee liiklus põhjustab häiringuid ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmete vajaduse tekkimisel, kannab vastavad kulud planeeringuala kruntide igakordne omanik.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Kõik riigitee teekaitsevööndisse kavandatavad projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

5.17. Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on positiivne, kuna olemasoleva tootmishoone laiendamine loob piirkonda eeldused hästi toimiva efektiivse jätkusuutliku ettevõtte arenguks.

Tööstuspiirkonna areng soodustab ettevõtte konkurentsivõime säilimist koos kõrge lisandväärtusega töökohtadega, mis omakorda aitab edendada valla head käekäiku. Planeeringuala hoonestamine äri- ja tootmishoonetega on positiivne tänu heale logistilisele asukohale, mida ühtlasi toetab olemasolev taristu. Kuna planeeringuala piirkonnas on tagatavad vajalikud ühendused tehnovõrkudega, ei too planeeringulahendus kaasa ulatuslikke kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel, kuid soodustab mitmekesise ja kvaliteetse tootmiskeskonna arengut. Planeeritud tegevuse negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale eeldatavalt puudub.

Kultuurilised mõjud

Eeldatavalt kultuurilised negatiivsed mõjud puuduvad. Tootmisalade läheduses hoonestamata maa-ala muutumine kaasaegseks tootmiskeskonnaks on kultuurilise mõju seisukohalt pigem positiivne muutus.

Sotsiaalsed mõjud

Planeeritud tegevusega suurendatakse investeeringuid nii hoonete ehitusse kui tehnoloogiasse parandades ja kaasajastades töökeskkonda piirkonnas. Samuti soodustab tootmise arendamine kohaliku elanikkonna tööhõive valikuvõimalusi ja omavahelist lävimist, mis omakorda tugevdab kogukonnatunnet. Eelnevast lähtuvalt võib sotsiaalset mõju pidada positiivseks.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Kavandatud tegevuse elluviimine toob endaga kaasa senise keskkonna muutuse. Planeeringu elluviimisega maa-ala ilme muutub- rajatakse uued hooned. Arvestades asjaolu, et piirkonnas on juba väljakujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud tootmiskeskond, siis on mõju positiivne ja laiemas plaanis on tegemist keskkonda sobiva muutusega. Lokaalselt on muutus positiivses suunas, kuna tootmisala vahetus läheduses paiknev hoonestamata ala kujundatakse terviklikuks ning haljastatakse kõrg ja madal haljastusega.

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime-, looma- ja linnuliike ning selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatud tegevusega oodata ka negatiivse mõju avaldamist kaitsealustele liikidele või taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele.

Kokkuvõtvalt on planeeringu elluviimisega kaasnevad kultuurilised, sotsiaalsed ja

looduskeskkonnale avalduvad mõjud minimaalsed, kuna planeeritud tegevused on kooskõlas valla üldplaneeringuga ning tootmisala laiendamine on läbi kaalutletud. Planeeringu realiseerumisel kujuneb planeeringualast loomulik jätk piirkonna üldisele tasakaalustatud arengule.

5.18 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismnormidele ja heale projekteerimistavale.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks, hoonete laiendamiseks ja ümber ehitamiseks ning kõikide ehitusprojektide koostamisele.

Enne ei väljastata ehituslubasid uute hoonete püstitamiseks kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja –rajatised.

ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA:

Enne hoonete ehitamist tuleb:

- 1) Moodustada planeeringuga kavandatud krundid.
- 2) Seada vajalikud servituudid ja isiklikud kasutusõigused tehnovõrgu valdajate kasuks.

Hoonetele ehitusloa väljastamise eeltingimused on :

- 1) Hooneteni peab olema rajatud kõvakattega juurdepääsutee ja valminud hoonet teenindavad tehnovõrgud.
- 2) Pos 1 krundil asuvad teed ja parklad peavad oleva kaetud vähemalt killustikkattega.

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

Pos 2 ja Pos 3 riigitee projekti lahenduse elluviimine ei ole planeeringust huvitatud isiku (sh kruntide igakordse omaniku kohustus), riigitee rajamiseks vajaliku maa võõrandamine lepitakse kokku riigitee projekti valmimise järgselt ja tee ehituse vajaduse tekkimisel.

6 . Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused:

Isiku või asutuse nimetus	Kuupäev	Koostöö kooskõlastaja nimi	Seisukoht kaustas	Märkused
Lõuna päästekeskus	Lisade kaustas	-
		Lisade kasutas	