
OÜ Trullus

Reg. nr 14224192

Allika tee 9, Lombi küla, Tartu vald 60516

Tel. +372 5348 4495

triin@trullus.ee

Töö nr DP-25-1

**Palumäe külas asuva Kalda (kü tunnus
28201:004:0026) maaüksuse ja lähiala
DETAILPLANEERING**

Objekti asukoht: **Kambja vald, Palumäe küla**

Planeeringu koostamise korraldaja: **Kambja Vallavalitsus**

Detailplaneeringust huvitatud isik: **Toomas Keldoja**

Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu (EPMÜ maastikuarhitektuuri
diplom nr BD 00 2562)**

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	3
2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta	3
3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	4
4. Planeerimisettepanek	4
4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
4.1.1. Maastikuanalüüs	6
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	8
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	9
4.4. Kruntide ehitusõigus.....	9
4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	9
4.6. Juurdepääs, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
4.8. Ehitistevahelised kujad	10
4.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
4.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....	11
4.9.2. Reoveekanaliseerimine sh sademevesi	11
4.9.4. Elektrivarustus	11
4.9.5. Sidevarustus.....	12
4.9.6. Soojusvarustus.....	12
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	12
4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	13
4.12. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	13
4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele	13
4.14. Servituutide vajaduse määramine	13
4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	14
4.16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded	14
4.17. Uuringute koostamise vajadus.	14
4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	14
4.19. Planeeringu rakendamise võimalused.....	14
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	15

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Palumäe külas asuva Kalda (kü tunnus 28201:004:0026) maaüksuse ja lähiala detailplaneering algatati Kambja vallavolikogu otsusega 20.11.2024 nr 60: Palumäe külas asuva Kalda (kü tunnus 28201:004:0026) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Kalda maaüksuse jagamiseks elamumaa ja maatulundusmaa kruntideks ning elamumaa krundile ehitusõiguse määramiseks üksikelamu projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele ja heakorrale. Planeerimisprotsessi käigus kaaluti Kalda maaüksuse jagamist ja leiti, et see ei ole vajalik ning otsustati jätta maaüksus jagamata ja anda ehitusõigus olemasolevale kinnistule.

Planeeringuala suurus on 2,4 ha. Andmed planeeritava ala kinnistute kohta:

- Kalda
- Pindala: 21218 m²
- Sihtostarve: maatulundusmaa 100%
- KÜ tunnus: 28201:004:0026
- Üldplaneeringu järgne maakasutus: elamumaa ja maatulundusmaa
- 22188 Kambja-Kodijärve tee
- Pindala: 8411,0 m² (planeeringualas u 3000 m²)
- KÜ tunnus: 28201:004:0033
- maakasutuse sihtotstarve – transpordimaa 100%

Kambja valla üldplaneeringu järgi, mis kehtib endise Kambja valla territooriumil, planeeritavale Kalda kinnistule maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud ehk säilib olemasolev maakasutus. Maatulundusmaale on lubatud projekteerimistingimustega ehitada üks ühepereelamu kuni kolme abihoonega tingimusel, et kavandatavate hoonekomplekside vahekauguseks jääks vähemalt 100 meetrit.

Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu kohaselt on maaüksusele osaliselt määratud elamumaa juhtotstarve, kuhu on lubatud maksimaalselt 1 kuni 125 m² ehitisealuse pinnaga hoone ning määratud konkreetseid arhitektuurilised ehitustingimused.

Kavandatud tegevus on kooskõlas territooriumil kehtivate üldplaneeringutega.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Tartu maakonnaplaneering (kehtestatud riigihaldusministri 27.02.2019.a käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Kambja valla üldplaneering (end Kambja vald) (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40);
- Pangodi maastikukaitseala üldplaneering (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 02.03.2006.a otsusega nr 28);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud:

- WeW OÜ poolt 2024. aasta detsembris koostatud geodeetiline digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr GEO-248-24.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Kambja vallas Palumäe külas. Planeeritav maaüksus on maatulundusmaa sihtotstarbega, hoonestus puudub. Umbes pool kinnistust (ca 1 ha) on kasutusel põllumaana, kasvatatud on teravilja ja heintaimi. Ülejäänud osa kinnistust katab metsamaa kahe eraldiseisvana osana. Läänepoolne väiksem eraldis (0.16 ha) on umbes 30-aastane lepik, kus puude kõrgus 12-15 m, on ka mõned üksikud vahtrad ja üks vanem kask. Alusmetsana esineb toomingat. Mets on hooldamata, maapind on täis murdunud ja kuivanud puutüvesid. Muld on liigniiske, ilmselt survele väljakiilduva põhjavee tõttu.

Teine metsaosa, umbes 1 ha suurune eraldis, asub krundi kirdeosas ja seda poolitab 35 aastat tagasi rajatud 10 kV elektriliin. Reljeef on sellel metsaga kaetud alal väga vahelduv. Tugev põhja-idasuunaline looduslik langus, lisaks inimtegevus. Nimelt on kaevatud sellele maa-alale 45 aastat tagasi kanalid ja rajatud tammid. Püüti arendada kalakasvatust Suur-Kodijärves. Tegemist on majandatud metsaga, elektriliinist lääne pool kasvab hall-lepik, kus puude kõrgus kuni 25 m. Esineb ka vahtrapuid ja toomingat. Raiutud alale on istutatud mände, aga noorendik ei ole eriti elujõuline. Rohttaimestikust kasvab vaarikas ja põdrakanep.

Elektriliinist ida pool on tehtud lageraie umbes 5 aastat tagasi ja rajatud väike kuusekultuur (0.1 ha). Sellel metsaosas on väga levinud punane leeder. Elektriliinialune on võsastunud, kasvab toomingas ja punane leeder. Elektriliini vahetus läheduses, liinist läänes kasvavad täiskasvanud saared. Esineb saaresurma ja puud on langenud maapinnale. Pidevalt pehme pinnase tõttu ei ole neid välja veetud.

Planeeringuala maapind on väga reljeefne (kõrguste vahe kuni 13 meetrit), peamine langus lõunast põhjapoole. Madalates kohtades esineb liigniiskust. Põllumaa muld on küllaltki viljakas (boniteediga kuni 40).



Vaade maanteelt järve suunas.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi jääb planeeringuala kaitstud (väga madal reostusohhtlikkus) alale, kus moreeni kiht on >50 m ja savi kiht on >10 m, seega lokaalse omapuhasti süsteemi rajamine on lubatud.

Juurdepääs Kalda maaüksusele on võimalik kinnistut lõunaservast piiravalt riigimaanteelt nr 22188 Kambja-Kodijärve, mis on kruusakattega ja mille teekaitsevöönd 30 meetrit ulatub planeeritavale kinnistule. Lisaks on kitsendustest planeeringualal olemasoleva keskpinge õhuliini koridori kaitsevöönd 10 meetrit kummalegi poole. Samuti jääb planeeritav Kalda maaüksus terves ulatuses Pangodi maastikukaitseala (KL1000288) koosseisu ja Pangodi maastikukaitseala Pangodi piiranguvööndisse (KL01101011), mille eesmärgiks on säilitada ja

tutvustada Pangodi järvestiku järvesid ning neid ümbritsevate moreenkattega mõhnade loodus- ja pärandmaastikke, sealhulgas sürjametsi ja niite, ning looduse mitmekesisust. Muud kitsendused planeeringualal puuduvad.



Vaade läänest, inimene planeeritava hoone asukohas.

4.1.1. Maastikuanalüüs

Pangodi maastikukaitseala osana on planeeritava Kalda kinnistu maastik hinnatud väärtuslikuks maastikuks, mille ilmet ja omapära tuleb maksimaalselt säilitada. Alal kehtiva Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu järgi on piirkonna peamised ruumilise arengu põhimõtted järgmised:

- säilitada põllumajanduslike alade avatust ja vaateid maastikule ja järvedele, eriti üldkasutatavate teede ääres;
- sobitada uusi elemente (hooneid, rajatisi) ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et ei rikutaks pöördumatult ala väärtusi.

Olemasolevad vaated planeeritavale kinnistule avanevad kinnistu lõunaservas kulgevalt maanteelt. Hetkel maanteelt Kivijärve (Suur Kodijärv) ei näe. Söödi kinnistul kasvavad puud - hall lepp, kask, kuusk, toomingas - varjavad vaate. Esteetilisteks vaadeteks maanteel liiklejale on põliskased Kalda kinnistu põllu ja metsaala piiril. Ka olemasolev põllusaar koos seal kasvava suure kõvera kase ja kasvujõudu koguvate puudega (nulg, lodjapuu, pihlakas) on ilmselt esteetiliselt nauditav. Silmailu võivad pakkuda ka 5-10 aasta pärast juba nähtavad

männi ja kuusepuud, mida krundiomanik on metsaalale istutanud. Kauniks vaateks on kindlasti ka avatud maastiku reljeefi vahelduvus küllaltki väikesel maa-alal. Kui vaadata laiemalt külamaastiku, siis üksikud majapidamised vahelduva reljeefiga maastikul annavad maastikule ilmekust veel juurde.

Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu järgselt on planeeritava maa-ala peamine kasutamise sihtotstarve maatulundusmaa. Planeeritava Kalda kinnistu põhjaossa on üldplaneeringuga planeeritud väike elamumaa ala, kuhu on lubatud ehitada 1 hoone, mille suurim lubatud ehitisealune pind on 125 m². Ligi 20 aastat tagasi kehtestatud üldplaneeringu maakasutuse kaardilt on näha, et sel ajal oli Kalda kinnistul oluliselt rohkem metsa ja elamuala on määratud põhjapoolsele väiksele metsavabale alale. Praeguseks on metsaala vahele tekkinud avatud ala, mis võimaldab vaadet sulgemata sobitada maastikku ühe sobiva eluhoone. Kuna planeeritava hoone asukohas on maapind ca 3 meetrit madalam kui maantee äärsel alal, siis jääb hoone osaliselt reljeefse maastiku varju ning hoopis rõhutab (toob paremini esile) maastiku kaunist reljeefisust.



Vasakul väljavõte Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu maakasutuse joonisest (vt määratud elamuala tee poolt vaadates metsa taga) ja paremal planeeritud hoonestusala Maa- ja Ruumiameti katastrikaardil (metsaala vahele tekkinud avatud ala reljeefse rõhutamiseks).

Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringus käsitletud peamised säilitamist nõudvad vaated on Kambja-Kodijärve teelt või äärest suunaga Kivijärve (Suur Kodijärv) poole. Planeeritava hoonestusala toomine kinnistu põhjapiirilt veidi lõuna poole on põhjendatud, kuna nii jääb hoonestusala vaatekoridoride piirile ega piira säilitamist vajavaid vaateid. Lõunast põhjapoolse vaatel varjab hoonestusala ka olemasolev metsatukk.



Väljavõte Pangodi maasikukaitseala üldplaneeringu vaatealade joonisest. Lisatud on planeeringuala piir ja lillaga tähistatud planeeritav hoonestusala.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav kinnistu piirneb põhjast maatulundusmaa sihtotstarbega Söödi kinnistuga (kat nr 28201:004:0041, suurus 28439 m²), millel paikneb peamiselt mets, edelaosas ka veidi põllumaad. Planeeringualast põhjasuunas ca 160 meetri kaugusel asub Kivijärv (Suur Kodijärv), millele vaadet varjab Söödi kinnistul kasvav mets. Järve ääres planeeringualast veidi kirde suunas asuvad olemasoleva hoonestusega tihedalt paiknevad elumumaa krundid.

Idapoolt piirneb planeeringuala elumumaa sihtotstarbega Hirve maaüksusega (kat nr 28201:004:0003, suurus 10349 m²), mille põhjapoolses osas paikneb talukompleks avara õuealaga ja lõunapoolses osas põllumaad.

Läänepoolt piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega Kasemäe kinnistuga (kat nr 28301:001:0719, suurus 20647 m²), mis on kasutatav põllumaana ja elumumaa sihtotstarbega Kasepõllu kinnistuga (kat nr 28301:001:0720, suurus 8455 m²), mis on samuti hetkel kasutatav põllumaana. Nimetatud kinnistutele on 2017. a kehtestatud Kase maaüksuse detailplaneering, millega on Kasepõllu kinnistule määratud hoonestusala elamu ehitamiseks. Nimetatud kehtestatud planeeringuala hõlmab ka käesolevast planeeringualast ca 80 meetrit loodesse jäävat Kase kinnistut, millel paikneb üks ca 400 m² ehitisealuse pinnaga eluhoone.

Planeeritava Kalda maaüksuse lõunaservas kulgeb riigimaantee nr 22188, Kambja-Kodijärve tee (kat nr 28201:004:0033, suurus 8411,0 m²), mis viib riigiteele nr 46 Tatra-Otepää-Sangaste. Lähim bussipeatus asub planeeritavast juurdepääsuteest ca 275 m kaugusel (Palumäe). Bussipeatusesse liiguvad jalakäijad mööda Kambja-Kodijärve tee serva.

Lähim kauplus asub Nõuni külas, planeeritavast alast ca 7,5 km kaugusel. Lähim kool asub Pangodi külas (Unipiha algkool), planeeringualast ca 3,8 km kaugusel. Lähimaks kiireima ja mugavaima ühistranspordiühendusega (mitu korda päevas otseühendus) tõmbekeskus on ca

16 km kaugusel olev Otepää linn, kus asub lasteaed, kool, perearst, apteek, raamatukogu, kauplused, kohvikud, bensiinijaamad ja mitmed muud asutused ja teenused.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Elamumaa maaüksused jäävad vahemikku 1452-10349 m². Ümbritsevate maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuste suurused on vahemikus 2,12-32,5 ha. Piirkonna hoonestuses domineerivad viilkatusega 1- ja 2-korruselised hooned. Antud planeeringulahenduses on arvestatud alaga piirnevate olemasolevate kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Lisaks on hoone planeerimisel arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega ning Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringus esitatud arhitektuurinõuetega.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud muuta planeeritava kinnistu piire.

4.4. Krundi ehitusõigus

Planeeritava Kalda maaüksuse sihtotstarbeks on planeeritud maatulundusmaa (M), mille koosseisus on järgmised kõlvikud: haritav maa, metsamaa, looduslik rohumaa, õuemaa. Õuemaa kõlvik on kavandatud planeeritud hoonestusala ulatuses. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 1 eluhoone. Hoone suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit maapinnast ja korruselisis 2 korrust (teine korrus katusekorrusena). Maksimaalne lubatud ehitisealune pind krundil on 125 m². Planeeritud ehitise kasutamise otstarve vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on:

- 11101 Üksikelamu

Ehitusõiguse tabel on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoonestusala ja hoone võimalik asukoht. Hoone täpne asukoht hoonestusalas täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusala on määratud vastavalt Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringule krundi põhjapoolsele ossa 22 meetri kaugusele krundi põhjapoolsest piirist, 60 meetri kaugusele krundi läänepoolsest piirist, 48 meetri kaugusele krundi lõunapoolsest piirist ning 135 meetri kaugusele krundi idapoolsest piirist. Hoonestusalast põhjapoole jääv ala tagab vähemalt 10-meetrise vahemaa planeeritud imbväljakust planeeritud eluhooneni ja naaberkinnistu piirini. Hoonestusala määramisel on arvestatud Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringus lähtutud põhimõttest säilitada maksimaalselt olemasolevat maastikku ja vaateid ning planeeritud minimaalsele alale. Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega (vt põhijoonis).

4.6. Juurdepääs, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale elamukrundile on ette nähtud riigimaanteelt nr 22188 Kambja-Kodijärve. Juurdepääsutee on planeeritud 3,5 meetri laiune ja kruusakattega vastavalt Transpordiametiga sõlmitud ristumiskoha ehitamise lepingu lisadele 1 - Ristumiskoha

ehitamise näidislahendus ja 1.1 – Näidislahenduse joonis (vt lisa 8). Kuna juurdepääsutee on planeeritud vaid ühe elamu teenindamiseks, siis eraldi transprodima krundi selleks ei planeerita ning jalakäijad on ette nähtud liikuma tee servas. Planeeringu põhijoonisel on näidatud ka nähtavusala 3x120m planeeritud tee ristumiskohas riigimaanteeaga.

Eesmärgiga tagada jalgsi ligipääs Söödi kinnistule läbi planeeritava ala, on krundi Pos 2 läänepoolsesse serva määratud juurdepääsuservituut 4 meetri ulatuses kinnistu piirist.

Parkimine on ette nähtud krundisisese arvestusega kolm parkimiskohta krundil, mille võimalik paiknemine on tähistatud põhijoonisel (joonis 4). Parkimiskohtade paiknemine täpsustub edasisel projekteerimisel.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus on ette nähtud maksimaalselt säilitada. Täiendava haljastuse rajamine lahendatakse edasisel projekteerimisel.

Piirded peavad olema avadega ja looduslikest materjalidest (puit), kuni 1,0 m kõrged. Piirete ja hekkide rajamisel ei tohi sulgeda vaateid maastikule ja järvedele. Tarastada on lubatud ainult hoonestusala ulatuses. Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev).

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks. Vertikaalplaneerimisega tagada sademevee juhtimine hoonest eemale ja immutamine või kogumine oma krundil.

4.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitiste vahelised kujud on lahendatud vastavalt Siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass kuni 2-korruselise hoone puhul kõrgusega kuni 9 m ja suletud netopindalaga kuni 800 m² on TP3. Tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Planeeritud hoonestusala paigutus tagab planeeritud hoonete vähemalt minimaalselt nõutava 8 meetrise kauguse naaberkinnistute võimalikust hoonestusest.

4.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mis täpsustuvad edasise projekteerimise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

4.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeritava ala veega varustamine on kavandatud krundi Pos 1 edelanurka kavandatud salvkaevu baasil. Tegemist on alla 10 m³ ööpäevase tarbimisega (kahe majapidamise tarbevesi, mis on ca 1,3 m³/d) veehaardega, millele kehtib vastavalt Veeseaduse § 154 hooldusala ulatusega 10 meetrit. Planeeritud kaevust on ette nähtud veetorustik hooneni.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus I-kasutusviisiga hoonest 200/400 meetrit. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“ hajaasustusega piirkonna (naaberkinnistute hoonete vaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit) üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta. Antud juhul on tegemist hajaasustusega, kus hoonete vaheline kaugus ületab 40 meetrit. Lähim kasutuskõlblik veevõtukoht (10 l/s) asub Kodijärve hooldekodu maaüksusel, 46 Tatra-Otepää-Sangaste tee ääres, planeeringuala hoonestusest ca 1,7 kilomeetri kaugusel.

4.9.2. Reoveekanaliseerimine sh sademevesi

Planeeritava krundi reovee ärajuhtimine lahendatakse krundil lokaalselt. Planeeritava omapuhasti ja imbväljaku orienteeruv asukoht on ära toodud planeeringu põhijoonisel. Asukoha planeerimisel on arvestatud maastiku kalletega ja jälgitud, et immutusala paikneks madalamal kui kaev ja eluhoone. Omapuhasti ja imbväljaku täpsem asukoht määratakse puhasti projekteerimise käigus, jälgides, et heitvee immutamisel arvestatakse Keskkonnaministri 31.07.2019 määrusega nr 31 seatud nõudeid (vähim kaugus veehaarde sanitaarkaitsealast 50 m, immutussügavuse ja põhjavee kõrgema taseme vahe 1,2 m jne). Omapuhasti projekteerimisel tuleb järgida Eesti Vabariigis kehtivat seadusandlust ja keskkonnaohutust.

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud immutada või koguda ja kasutada oma krundil. Naaberkinnistutele sademevee juhtimine on keelatud.

4.9.4. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ-ga sõlmitud liitumislepingule nr 479459 ja sellele lisatud projektjoonisele 20.01.2025 (vt lisa 9) on planeeritava elamu elektrivarustuseks kavandatud Kalda kinnistule paigaldada uus 1-kohaline liitumiskilp teenindusküljega tee suunas. Planeeritud liitumiskilbi toide on ette nähtud olemasolevast Turmi:(Elva) alajaamast, millest alates on planeeritud 0,4 kV kaabelliin mööda Tatra-Otepää-Sangaste ja Kambja-Kodijärve tee serva kuni planeeringualani ja sealt kinnisel meetodil kaitsetorus Kabja-Kodijärve tee alt läbi ja mööda Kalda kinnistu põllumaad kuni planeeritud liitumiskilbini. Elektritoide

liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Planeeritavale elektriliinile on ette nähtud servituudiala.

4.9.5. Sidevarustus

Planeeritava elamu telekommunikatsiooniühendusega varustamine on ette nähtud lahendada raadiolahendusena (õhu kaudu).

4.9.6. Soojusvarustus

Planeeritava elamu soojusvarustus on ette nähtud puiduküttega. Lubatud on ka maaküte ja päikesekollektoritega (ainult visuaalselt märkamatud lahendused nagu nt päikeseenergiat salvestavad katusekivid) küte ja eelnimetatud küttevõimaluste kombinatsioonid. Keelatud on küttematerjalina kasutada kivisütt, raskeõlisid jm rohkelt saastet tekitavaid küttevõimalusi.

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeritud krundile Pos 1 tuleb kavandada normide kohane prügimahuti, kus peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping KOV lepingulise teenuspakkujaga.

Vastavalt Veeseaduse § 148 lg 2 ei moodustata põhjaveehaarde ümber sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse käesoleva seaduse § 154 kohane 10-meetrine hooldusala. Hooldusalal keelatud tegevused on loetletud Veeseaduse § 154 lg 5. Planeeritud salvkaevu hooldusala on märgitud joonisel 4.

Vastavalt Vabariigi Valituse 29.11.2012 määruse nr 99 § 7 lg 1 ei ole heitvee pinnasesse juhtimine lubatud lähemal kui 50 m veehaarde hooldusala välispiirist. Sellest tulenevalt on planeeringu põhijoonisele (joonis 4) kantud 50 meetri raadiuses planeeritud puurkaevu hooldusalast imbväljaku rajamise keeluala, mis ulatub ka Söödi, Kasepõllu, Kasemäe ja Keerdo kinnistutele.

Planeeringualal immutatav sademe- ja heitvesi peavad vastama õigusaktidega ettenähtud nõuetele.

Planeeringuala külgneb riigimaanteega nr 22188 Kambja-Kodijärve tee, mille olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest võivad olla põhjustatud häiringud nagu müra, vibratsioon ja õhusaaste. Arvestades Kambja-Kodijärve kõrvalmaantee väga väikest liiklusintensiivsust (2023. aasta loendusandmetel 68 autot ööpäevas. Allikas: Ristumiskoha ehitamise lepingu

Lisa 1, vt DP lisa 8), siis olulist mürähäiringut oodata ei ole. Soovitav on siiski tagada hoonete ehitamisel hea ehituskvaliteet ning avatäidete puhul eelistada hea heliisolatsiooniga lahendusi. Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoone välisviimistlusmaterjalidena tohib kasutada laudist, kooritud ümarpalki, maakivi. Keelatud on kasutada plasti, metalli, betooni ja kivi (va maakivi). Katusekatte materjalidena on lubatud pilbas, laast, sindel ja kimmkatus (materjaliks tuleb kasutada ainult puitu) ning mati värviga värvitud valtsplekk, kivi (sh päikeseenergiat salvestav katusekivi).

Maastikukaitsealal paiknevate hoonete sobiva ja tasakaalustatud värvilahenduste saavutamiseks tuleb kõikidele kavandatavatele hoonetele ja olemasolevatele rekonstrueeritavatele hoonetele koostada värvipassid.

Planeeritud katusetüüp on viilkatus. Hoone katusekalle on planeeritud 40-47 kraadi.

Hoone suurim lubatud kõrgus on 8,5 m. Hoone korruselisus kuni kaks korrust (teine korrus katusealune korrus). Lubatud on rajada ka keldrikorrus.

Kohustuslikku ehitusjoont ja katuseharja suunda ei ole määratud, hoonestuse paiknemine ja suund hoonestusallas on vaba.

4.14. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks järgmiselt:

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
Planeeritav Kalda mü	Elektrilevi OÜ	Elektrikaabli isiklik kasutusõigus

Planeeritav Kalda mü	Elektrilevi OÜ	Kõrgepinge õhuliini isiklik kasutusõigus
Planeeritav Kalda mü	Söödi	Juurdepääsu servituut

Servituutide paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

4.16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Puuduvad.

4.17. Uuringute koostamise vajadus.

Koostatud on maastikuarhitekt Triin Nurmsalu poolt maastikuanalüüs käesoleva detailplaneeringu mahus (vt ptk 4.1.1.).

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

4.19. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud.

Planeering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse valdaja poolt.

Planeeringu elluviimise tegevuskava etapid: detailplaneeringuga ette nähtud tehnovõrkude ja hoonete projekteerimine, planeeritud juurdepääsuservituudi seadmine, ehitusõiguse realiseerimine.

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