

Planeeringu ID: .....

**Töö nr:** 111/21

**Asukoht:** Kambja vald, Ülenurme alevik, Sauna

---

---

## Ülenurme alevikus asuva Sauna maaüksuse ja lähiala

### DETAILPLANEERING

---

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(kutsetunnistus 163364)

Huvitatud isik:

Ideaal Kinnisvara OÜ

## SISUKORD

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS. ....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA. ....</b>	<b>3</b>
<b>3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID. ....</b>	<b>3</b>
<b>4. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS. ....</b>	<b>3</b>
<b>5. PLANEERIMISE LAHENDUS ....</b>	<b>4</b>
<b>5.1 PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD ....</b>	<b>4</b>
<b>5.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS ....</b>	<b>5</b>
<b>5.3. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE ....</b>	<b>5</b>
<b>5.4 KRUNDI EHTUSÕIGUS ....</b>	<b>6</b>
<b>5.5 ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE ....</b>	<b>7</b>
<b>5.6 KRUNTIDE HOONESTUSALADE PIIRITLEMINE ....</b>	<b>7</b>
<b>5.6.1. INSOLATSIOONIANALÜÜS. ....</b>	<b>8</b>
<b>5.7 TEE MAA-ALAD, LIIKLUS-JA PARKIMISKORRALDUS. ....</b>	<b>8</b>
<b>5.8 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED ....</b>	<b>9</b>
<b>5.9 EHTISTEVAHELISED KUJAD ....</b>	<b>10</b>
<b>5.10 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD ....</b>	<b>10</b>
<b>5.11 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS .</b>	<b>14</b>
<b>5.12 ETTEPANEKUD KAITSE ALLA VÕETUD MAA-ALADE JA ÜRSIKOBJEKTIDE KAITSEREZHIMI TÄPSUSTAMISEKS, MUUTMISEKS VÕI LÕPETAMISEKS. ....</b>	<b>15</b>
<b>5.13 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE. ....</b>	<b>15</b>
<b>5.14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED ....</b>	<b>16</b>
<b>5.15 MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS ....</b>	<b>17</b>
<b>5.16 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA ....</b>	<b>17</b>
<b>5.17 PLANEERINGU RAKENDAMISE MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED. ....</b>	<b>17</b>
<b>5.18. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA ....</b>	<b>18</b>
<b>6. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED: ....</b>	<b>19</b>
 <b>JOONISED JA KAARDID</b>	
<i>Joonis 1-Situatsioonijoonis</i>	<i>20</i>
<i>Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</i>	<i>21</i>
<i>Joonis 3- Olemasolev olukord M 1:500</i>	<i>22</i>
<i>Joonis 4-Põhijoonis M 1:1000</i>	<i>23</i>
<i>Joonis 5-Tehnovõrgud M 1:1000</i>	<i>24</i>
<i>Detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised</i>	<i>25</i>

## 1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Ideaal Kinnisvara OÜ. Detailplaneeringu koostamine on algatatud Kambja Vallavalitsuse 16. september 2021 nr korraldusega nr 3371 „Ülenurme alevikus asuva Sauna maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

## 2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Planeeringu eesmärk on kaaluda Sauna maaüksuse (kü tunnus 94901:007:0441) sihtotstarbe muutmist ärimaast elamumaaks, maaüksuse kruntimist (elamumaa ja sotsiaalmaa) ning elamumaa krundile ehitusõiguse määramist korterelamu projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele, heakorrale ja piirkonna liikluskorraldusele. Planeeringuala suurus on ca 0,6 ha.

### Andmed planeeringuala maaüksuste kohta

Tabel 1

Maaüksuse aadress	Katastri tunnus	Omanik	Sihtotstarve	Pindala
Sauna	94901:007:0441	Ideaal Kinnisvara OÜ	100% ärimaa	5731 m <sup>2</sup>

## 3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

- Tartu maakonnaplaneering;
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51.
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine;
- Kambja vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord;
- Sauna kinnistu geodeetiline mõõdistus (Geomeister OÜ, töö nr 19-G-1047);
- Ülenurme alevikus asuva Sauna maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ, töö nr 220503);
- Sauna katastriüksuse insolatsiooni analüüs (TIB OÜ, töö nr 202208251).

## 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks on toodud Kambja Vallavalitsuse 16.09.2021 korralduse nr 3371 lisas nr 1. Kambja Vallavalitsuse 11.septembri 2025.a

korraldusega nr 454 on pikendatud Ülenurme alevikus asuva Sauna maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohti.

## 5. Planeerimise lahendus

### 5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja vallas, Ülenurme alevikus. Planeeringuala piirneb kolmest küljest aleviku tänavatega (Mõisniku, Kaasiku ja Poldri), millelt on ka juurdepääsud krundile.

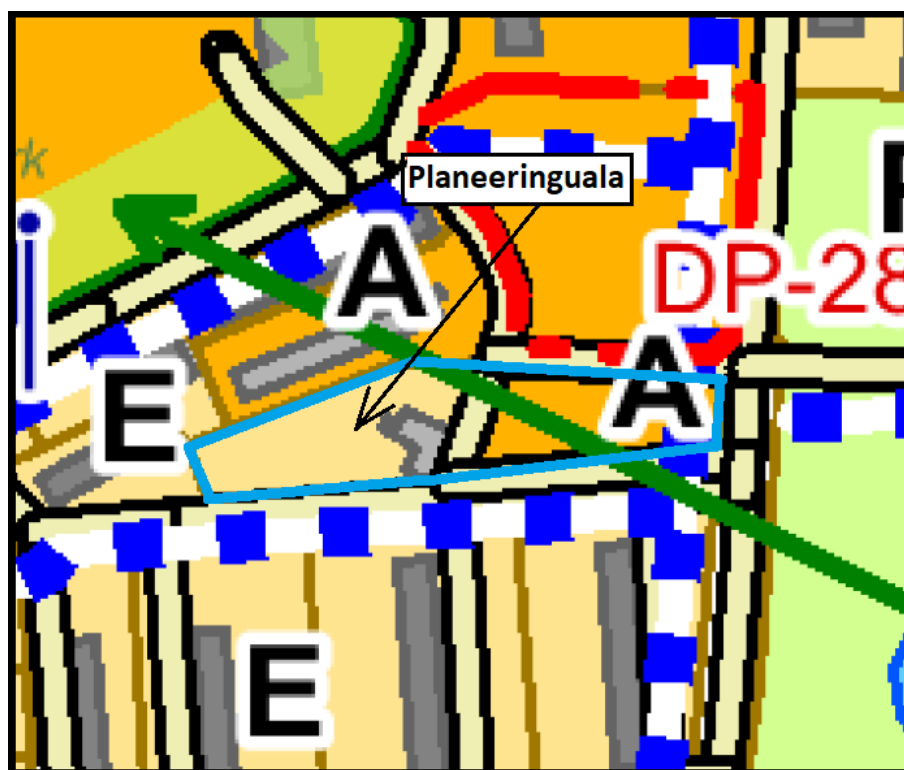
Planeeritavast alast põhja suunda jääb Pargi tn 7a katlamaja. Planeeringualast põhja suunas asub Vanamõisa platsi üldkasutatav maa pindalaga 7814m<sup>2</sup>, kus asub spordiplats. Lõuna ja lääne suunda jäävad korterelamud. Ida suunas asub suurt osa Ülenurme alevikku teenindav Kaasiku tänav ning üle tänava on ca 3,9 ha munitsipaalomandis olevat üldkasutatavat maad.

Lähim bussipeatus nimega Ülenurme keskus asub planeeringualast ca 200m ning kauplus ca 100 m kaugusel.

Valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala tiheasustusalal asuv elamumaa ning üldkasutatav maa.

Väljavõte üldplaneeringust

Skeem 1



Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

## 5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Sauna maaüksusel asub kasutusest välja langenud ja lagunenud saunahoone. Planeeringu lahendus näeb ette saunahoone lammutamise.

Väljavõte maa-ameti fotolaost (foto 2022)

Foto 1



Planeeringuala on langusega ida suunas. Planeeringuala maapinna kõrgused varieeruvad läänest ida poole ca 6 m ulatuses, olles kõrgeim Pargi tn 3 poolisel alal ca 51.6 abs/m ja madalaim ida osas Kaasiku tänava ääres ca 44.2 abs/m. Planeeringualal asub mitmeid tehnovõrke.

Vastavalt Maa-ameti mullastiku kaardile on planeeringuala läänepoolses osas kahkjalt leetunud muld (LP). Lähtekivimiks valdavalt punakaspruun või pruun liivsavimoreen. Ida suunal esineb gleistunud leetjas muld (KIg) kus on samuti saviliivane ja liivsavine pinnas. Detailplaneeringu koostamisel ei ole teada detailplaneeringu realiseerimist takistavaid pinnase omadustest tulenevaid tingimusi.

Planeeringualal asuvad olemasolevad kitsendused on kirjeldatud punktis 5.15. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

## 5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei näha ette maaüksuse kruntideks jagamist.

**Maakasutuse koondtabel****Tabel 2**

Planeeringu eelne			Planeeringu järgne	
Krundi aadress	Krundi sihtotstarve	Krundi pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi pindala
Sauna	100% ärimaa	5731m <sup>2</sup>	Korterelamumaa 100% (EK)	5731m <sup>2</sup>

Märkused: (krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt sisemin. „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“)

Kruntide pindalasid on lubatud täpsustada maakorraldustoimingute käigus.

**5.4 Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- hoonete suurim lubatud ehitise alune pind.

Hoonete lubatud kasutamisetstarbed on

-kolme või enama korteriga elamu (kood 11220);

- abihoone (kood 12744) prügimaja, jalgratasete hoidla vms.

Vastavalt üldplaneeringule on korterelamu krundi miinimumsuuruseks nelja elamuühikuga korterelamu puhul 1600 m<sup>2</sup> ja iga järgneva elamuühiku kavandamisel peab lisanduma korterelamu krundi miinimumsuurusele täiendavalt 150 m<sup>2</sup>.

Arvutuskäik on järgmine- Sauna mü pindala 5731 m<sup>2</sup> - 1600 m<sup>2</sup> (4 korterit)= 4131 m<sup>2</sup> : 150 m<sup>2</sup>= 27,5 korterit. Kokku 4+27= 31 korterit.

*Maksimaalne korterite arv hoones on seega 31 korterit.*

Rohkem ei ole lubatud hooneid rajada (sh vabaehitus kui ka teatisekohustuslikke ehitisi). Hoonete täpne paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

Krundi ehitusõigus on graafiliselt esitatud joonisel 4 .

### 5.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuursed nõuded planeeringuala hoonetele on planeeringuga määratud järgmiselt:

**Arhitektuurinõuded ehitistele**

**Tabel 3**

Krundi aadress	Sauna
Lubatud korruselisus	põhihoone kuni 3 maapealset korrust ja 1 maa-alune parklakorrus abihoone 1 korrus
Katusekalde vahemik	0-10 kraadi
Katuse tüüp	viilkatus, kaldkatus, lamekatus
Katusekatte materjal	katuseplekk, rullmaterjal;
Katusekatte värvid	lahendada arhitektuurse ehitusprojektiga vastavalt hoone värvitoonidele
Katuseharja kulgemise suund	lahendada arhitektuurse ehitusprojektiga
Välisviimistluse materjalid	puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult)  Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata
Piirdeaed	keelatud  Lubatud on: - ronihaljastusega piirdeaed (kõrgusega kuni 1,7m) visuaalse barjääri tekitamiseks Pargi tn 7a kinnistu piiriga külgnevas lõigus. - turvalisuse kaalutlustel piirded mänguväljakute ümbruses (kõrgus, mitte üle 1m).

### 5.6 Kruuntide hoonestusalade piiritlemine

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud hoonestusalad, st et planeeritud põhihoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusala on antud suuremana kui ettenähtud hoonete suurim lubatud ehitise alune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoone(te) paiknemist ja luua huvitavam arhitektuuri.

Abihoone (prügimaja, jalgrataste hoidja vms) võib mugavama teeninduse tagamiseks asuda ka väljaspool hoonestusala, kui selleks on täidetud kõik tuleohutust tagavad meetmed ning nende paiknemine (naaberkrundile lähemal kui m) on enne püstitamist kooskõlastatud piirinaabriga.

Hoonestusala sobivuse kohta on detailplaneeringu koostamisel teostatud insolatsiooni analüüs ehk ruumi otsese päikesevalguse kestuse arvutus (vt p 5.6.1.)

Hoonestusalade suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

### 5.6.1. Insolatsioonianalüüs

Analüüsi teostamiseks koostati kavandatavast hoonest ja selle naaberhoonetest 3-mõõtmeline arvutusmudel koos kõigi hoonete ja rajatistega, mis tekitavad varjusid. Mudeli abil visualiseeriti kavandatavast hoonest langevate varjude ulatus ning koostati arvestusliku insolatsiooni kestuse kohta ülevaategraafikud analüüsitud hoone olulisemate vaatepunktide kohta lähtuvalt standardis EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ toodud metoodikast ja soovitudest. Arvestusliku insolatsiooni kestuse arvutamisel võetakse arvesse ümbritsevad ehitised, rajatised ja maapinna reljeef. Ajutisi takistusi nagu reklaamplagud jms, ega kõrghaljastust arvesse ei võetud.

Analüüsi tulemusena selgus, et Sauna katastriüksusele planeeritav hoone ehitus mõjutab naaberkinnistute insolatsiooni, kuid tekitatav mõju on minimaalne. Kõige enam mõjutatakse Pargi tn 3 vaatepunktis 1.2 olevat elutuba, mille algne insolatsioon 9 h ja 16 min väheneb 33 minutit ja elutoa insolatsioon oleks peale planeeritava hoone ehitamist 8 h ja 37 min. Kõigi teiste Pargi tn 3 elutubade insolatsiooni vähenemine on väiksem või insolatsiooni vähenemist ei ole. Pargi tn 7a hoone insolatsiooni planeeritav hoone ei mõjuta. Poldri tn 1 hoones mõjutaks planeeritav hoone kõige enam vaatepunkti VP.3.1 mille algne insolatsioon 6 h ja 15 min väheneb 4 minutit ja insolatsioon oleks peale planeeritava hoone ehitamist 6 h ja 11 min. Vaatepunkti VP.3.2 insolatsiooni vähenemine oleks peale uue hoone ehitust samuti 4 minutit.

#### Järeldus:

Kõigis kontrollitud vaatepunktides on peale uue hoone valmimist tagatud standardis EVS 894:2008/A2:2015 Loomulik Valgustus Elu-ja Bürooruumides soovitud insolatsiooni pikkus.

## 5.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Parkimine planeeringualal tuleb lahendada krundisiseseelt.



Detailplaneering näeb ette, et:

- iga korteri kohta tuleb tagada 2 parkimiskohta;
- lisaks iga 6 korteri kohta 1 külaliste parkimiskoht.

Planeeringu joonistel kajastatud parklate lahendus (sh parkimiskohtade arv) on illustratiivne ning täpsustub projekteerimisel. Planeering näeb ette maa-aluse parkimiskorruse rajamise.

Planeeritud juurdepääsud on kavandatud planeeringuala ümbritsevatelt tänavatelt. Jalgsi juurdepääsud Poldri, Pargi ja Mõisniku tänavatelt. Sõidukitega juurdepääs Poldri tänavalt. Avalikke teid ei kavandata. Krundile juurdepääsuteed tuleb lahendada eraldi teede ning parklate rajamise projektiga või kirjeldada piisava detailsusega korterelamu ehitusloa aluseks olevas ehitusprojektis. Planeeringuala ümbritsevate tänavatelt juurdepääsude lahendust on lubatud projekteerimisel täpsustada.

Detailplaneeringu koostamise käigus on koostatud liiklusanalüüs Võru mnt ja Pargi tn ristmiku kohta ning Pargi tänava, Poldri tänava, Mõisniku tänava ja Kaasiku tänava kohta. „Ülenurme alevikus asuva Sauna maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu liiklusanalüüsi“ (Liikluslahendus OÜ, töö nr 220503) tulemusena selgus, et lisanduv liiklus moodustab ristmike kogu liiklusest ca 4% ja on samas suurusjärgus liikluse normaalse ebaühtlusega ja läbilaskvuste muutused ei ole märgatavad.

Avalikku kasutusse antavad parkimiskohad on kavandatud Kaasiku tänava äärde planeeritud avalikult kasutatava mänguväljaku äärde.

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

## **5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Üldkasutatava mänguväljaku ala on kavandatud planeeringuala ida ossa, kuhu on kohutus rajada mänguväljak. Mänguväljakule rajatakse vähemalt 1 kiik, 1 ronimis- ja 1 tasakaalu atraktsioon. Avaliku mänguväljaku inventari täpne lahendus antakse projektiga. Mänguväljaku ümbrusesse on määratud avalikult kasutatav ala.

Krundil paiknev olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada.

Haljastust on lubatud rajada planeeringus märgitud hoonestusalale, mis jääb hoonestusest vabaks.

Lubatud on krunti piirata hekkidega või vabakujuliste põõsastikega. Soovitatav on visuaalsetel eesmärkidel Pargi tn 7a krundi piiriga külgnevas lõigus ronihaljastusega piirdeaed kõrgusega kuni 1,7m või antud lõigus kõrge elupuu vms igihalja heki istutamine.

Mänguväljakute ümbritsemiseks on lubatud rajada madalaid (kuni 1m kõrguseid) piirdeaedu, nende kujundus ja aia tüüp määratakse hoone projekteerimise käigus, sobivana hoonete arhitektuurse lahendusega.

Maapinna reljeefi olulist muutmist ei kavandata.

### **5.9 Ehitistevahelised kujud**

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning planeeritud korterelamu puhul on ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-2.

Täpne tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojektiga. 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. Planeeringuga kavandatud hoonestusala asub ümbritsevatest ehitistest normatiivsel kaugusel.

Hoone projekti koostamisel tuleb tagada päästetehnika juurdepääs kõigi projekteeritavate korterite hädaväljapääsudele.

Planeeritud hoonele tuleb päästetööde tegemiseks tagada juurdepääs redelautoga kõikidele päästetöödeks vajalikele hooneosadele. Juurdepääsu projekteerimisel tuleb arvestada päästetehnikast tuleneva koormusega teekonstruktsioonile (sh hoonete vaheline õueala, puude rea vahelt võimalik juurdepääs) ja ruumivajadusega. Kui hoone ümber ei ole võimalik tagada tõstuk- või redelautole juurdepääsu igale hoone küljele, peab igast eluruumist saama läbi koridori kahe sõltumatu evakuatsiooni trepikojani või kavandama korterid läbi maja.

### **5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Tehnovõrkude planeerimisel on aluseks tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused.

**VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil, lähtudes AS Tartu Veevärk 27.08.2019 tehnilistest tingimustest nr INF/598 ning Altren Projekt OÜ tööst nr VK21115.

Kavandatud veetarve ja kanaliseeritava vee kogus planeeringualal on 15 m<sup>3</sup>/d.

Sauna kinnistut läbiv DN 100 malmveetorustik on kavandatud likvideerida. Selleks on Altren Projekt OÜ tööga nr VK21115 kavandatud Sauna kinnistuga külgnevale Poldri tänava lõigule uus veetorustik. Pargi 3 ja Sauna kinnistut läbiv malmtorustik likvideeritakse kuni Pargi 7a ühenduskaevuni (säilib Pargi 7a Vanamõisa platsi poolt tulevast veetorust).

Kinnistu veeühendus on planeeritud kinnistuga külgnevale Poldri tänavale planeeritavast uuest veetorustikust.

Kinnistule kavandatava korterelamu reovee eesvooluks on Altren Projekt OÜ töös nr VK21115 kavandatud Sauna kinnistuga külgnevale Poldri tänava lõigule uus kanalisatsioonitorustik. Olemasolev vana kinnistutorustik on kavandatud likvideerida.

Täpsemad tingimused torustike projekteerimiseks ja kanalisatsiooniühenduse loomiseks tuleb taotleda AS-ilt Tartu Veevärk enne projekteerima asumist.

**SADEMEVEESI**

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sademeveete täpne ärajuhtimine lahendatakse projekteerimise käigus. Detailplaneering näeb ette kahte võimalikku alternatiivset lahendust sademevee ära juhtimiseks.

Alternatiiv 1- sademevee ära juhtimiseks kasutatakse krundi idaosas asuvat olemasolevat sademeveetorustikku.

Alternatiiv 2- Sauna kinnistut läbiv sademeveetorustik on kavandatud perspektiivis kinnistult tänavamaale tõsta. Poldri ja Pargi tänavatele on ümber ühendamiseks planeeritud uus torustik vastavalt Altren Projekt OÜ tööle nr VK21115 (kajastatud planeeringus alternatiiv 2-na).

Sademevesi juhitakse Ülenurme territooriumil asuvatesse sademeveetorustikesse ja kraavidesse.

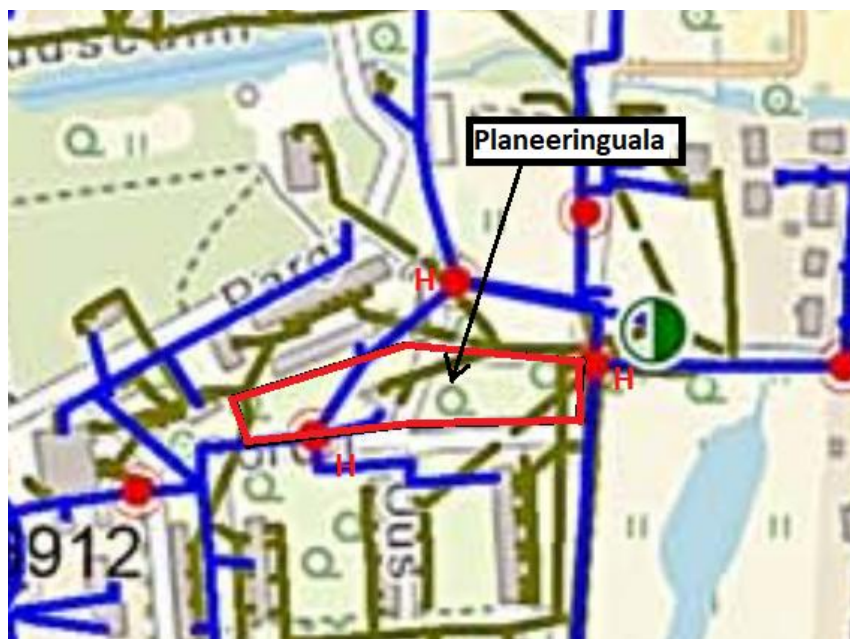
Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt ärajuhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Planeeringualalt sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokku vooluaega pikendavat vertikaali ning projekteerida krundile reguleeriv maht (mahutid, torud vmt).

Kinnistult ärajuhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a. määrusega nr.99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ peatükis 2 sätestatud nõuetele.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb kinnistule projekteerida I-klassi õlipüüdur. Arvestada tuleb võimaliku maksimaalse paisutustasemega sademeveesüsteemis. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

### **TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHAD**

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeringualast nõuetekohasel kaugusel kokku kolm hüdranti. Planeeringualast põhjapoole jääv hüdrant on AS Tartu Veevõrk 27.08.2019 tehniliste tingimuste nr INF/598 alusel ette nähtud välja vahetada.



*Joonis hüdrantide asukohtadega.*

**KAUGKÜTE**

Planeeringuala asub kaugkütte piirkonnas ja katlamaja kõrval. Kinnistu lääneserva läbib kaugküttetorustik. Hoone põhikütteliigiks on kaugkütte ning küttevarustus lahendatakse kaugküttetorustiku baasil. Täpsem lahendus antakse hoone projekteerimisel piirkonna kaugkütte ettevõtja väljastatud tehniliste tingimuste alusel.

**GAASIVARUSTUS**

Planeeritud hoonet on võimalik varustada gaasiga. Selleks on AS Gaasivõrk väljastanud tehnilised tingimused 02.09.2019, PJ-876/19.

Kinnistul olemasolev gaasitorustik on täpsusklassiga 10m. Enne gaasivarustuse projekti koostamist on vajalik teostada välimõõdistus gaasitorustikule.

Planeeritud hoone varustamine maagaasiga on võimalik Pargi tänaval (Pargi tänav katastritunnusega 94901:007:1716) olemasolevast B-kategooria St Ø 108 x 4,0 maagaasi jaotustorustikust.

Planeering näeb ette Sauna kinnistut läbiva olemasoleva (planeeritava hoonestusala alla jääva) B-kategooria jaotustorustiku ümbertõstmise hoonestusest vabaks jäävale haljastatavale alale.

Planeeritavaks maagaasi jaotusvõrguga liitumispunktiks on Sauna kinnistu piiri vahetusse lähedusse paigaldatava gaasirõhu regulaatorkapi (GRK) väljundtorustiku esimene liides. Maagaasi tarbijapaigaldis alates liitumispunktist rajatakse kinnistu omaniku poolt

**ELEKTRIVARUSTUS**

Elektrivõrgu projekteerimisel tuleb lähtuda OÜ Elektrilevi poolt välja antud tehnilistest tingimustest nr. 329958.

Detailplaneeringu alasse jääb Elektrilevi OÜ-le kuuluv olemasolev 0,4 kV maakaabelliin ning Sauna kinnistu liitumiskilp. Liini ja liitumiskilbi ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda ja seda ka planeeringu lahenduse tõttu ei kavandata.

Elektrilevi OÜ-le kuuluvate liinide trasside muutmine või nende asendamine planeeringuala vabastamiseks ehitustegevuseks on võimalik, see toimub Kliendi tellimisel ja kulul. Elektrivõrgu ümberpaigutamise küsimused lahendada eraldi elektriprojektiga.

Sauna kinnistul on tehniliste tingimuste väljastamise ajal liitumine 3x63A (liitumiskilbi tunnus 104838LK). Liitumiskilbile on olemasolevas asukohas vaba ligipääs teenindamiseks tagatud, kinnistut ei piirata piirdeaedadega.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on kavandatud maakaabliga.

### **SIDEVARUSTUS**

Lahendada vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 32369063. Planeeringuala sidevarustuseks on kavandatud sideühendus sidekaevust 24, millest tuleb rajada 50mm sidetoru hoonesse. Paigaldada alates ULE jaamast (Pargi tn 7a kinnistul) 4 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel hoonesse. Otsastada kaabel jaamas ja hoones. Paigaldada hoonesse 1/32 splitter. Igasse korterisse peab jõudma optiline kaabel. Projekti koostamisel tuleb aluseks võtta Telia dokument: Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades.

**Tehnovõrkude koondtabel**

**Tabel 4**

Tehnovõrk	Planeeritud elamu kaugus ühenduspunktidest
Veevarustus	Ca 10 jm
Kanalisatsioon	Ca 10 jm
Side	Ca 30 jm
Elekter	Ca 15 jm
Gaas	Ca 25 jm
Kaugküte	Ca 20 jm

Kõikide tehnovõrkude ja tänavaelementide lahendused on põhimõttelised ja need täpsustatakse projekteerimisel.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

### **5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu elamupiirkonnas koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord, mänguväljak). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeritavale alale pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Prügi kogumise lahendus määratakse ehitusprojektidega ning konteinerite või prügi kogumise varjualuste asukoht peab olema näidatud ehitusprojektide asendiplaanidel.

### **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**

Planeeringuga servituute ei määrata. Avalikult kasutatava mänguväljaku ja parkla osas on kavandatud seada tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus Kambja valla kasuks.

Kõikidele ehitatavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks. Isikliku kasutusõiguse alade ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

Planeeritavate 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.

#### **Kaugkütte torustiku kaitsevöönd**

\* Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:

- alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit;
- 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit.

#### **Gaasitorustike kaitsevöönd**

\*Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:

- A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;
- C-kategooria gaasipaigaldise korral torustiku välimisest mõõtmest 2 meetrit;
- D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga <200 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 3 meetrit;
- Kõrvuti asetsevate C- ja D-kategooria gaasipaigaldiste torustike vahele jäävad kaitsevööndid võivad olla lõikes 1 sätestatud kaitsevööndi ulatustest kuni 1,5 korda laiemad, et vältida torustike vahele kaitsevöönditega katmata maa-ala teket.

\*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 meeter;
- C-kategooria gaasipaigaldise korral 2 meetrit;

Planeeringu koostamise ajal asuvad planeeringualal olemasolevad kitsendused. Vastavad kitsendused kustutakse kitsendust põhjustava objekti likvideerimisel. Objekti likvideerimiseni tuleb arvestada kitsenduste talumise kohustusega.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele planeeritud tehnovõrkude isiklike kasutusõiguste ja kaitsevööndite ulatusi kantud.

#### **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 valgustus);
- krundile sissepääsude piiramine;
- terrooriaalsus (ala selge eristamine ).



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

Planeeringualal asuvad maa-ameti infosüsteemi andmetel järgmised kitsendused (tabel 5). Olemasolevad kitsendused on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel.

**Planeeringuala krundi kitsendused**

**Tabel 5**

Katastriüksus	Kitsendust põhjustav objekt	Kaitsevööndi ulatus
Sauna	Maa-alune vee ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm	8,51 m <sup>2</sup>
		13,79 m <sup>2</sup>
		276,43 m <sup>2</sup>
		206,82 m <sup>2</sup>
	Maa-alune vee ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik alla 2m sügav, alla 250mm	3,61 m <sup>2</sup>
		6,95 m <sup>2</sup>
		15,73 m <sup>2</sup>
		118,67 m <sup>2</sup>
	Elektrimaakaabelliin	10,5 m <sup>2</sup>
		90,02 m <sup>2</sup>
	A ja B kategooria gaasitorustik	145,43 m <sup>2</sup>

### 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.

### 5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on minimaalsed, kuna planeeritud tegevused on kooskõlas valla üldplaneeringuga ning maa-ala kasutusele võtt elamute rajamise eesmärgil on läbi kaalutletud. Majanduslikud mõjud on positiivsed, võimaldades luua uusi eluruume. Planeeringu realiseerumisel kujuneb planeeringu alast loomulik jätk piirkonna üldisele elamuarendusele.

Planeeringuala idaossa kavandatud avalikuks kasutamise märguväljaku ala soodustavad piirkonna elanike omavahelist sotsiaalset ja kultuurilist suhtlust ning aitavad kaasa kogukonnatunde tekitamisele. Planeeringuga ette nähtud krundi haljastusnõuded ning haljastatavad alad on kavandatud looduskeskkonnale avalduvate mõjude tasakaalustamiseks.

Enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsused, tehnovõrgud ja –rajatised.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Planeeringuga ette nähtud tehnovõrkude ja juurdepääsuteede välja ehitamine toimub planeeringuala kruntide omanike kulul mille kohta sõlmitakse kohaliku omavalitsusega vastav leping.

Vastavalt planeerimisseadusele § 140 lg 1 p 1-le võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.

### **5.18. Planeeringu elluviimise tegevuskava**

Planeeringu elluviimise täpne ajakava ei ole planeeringu koostamisel teada.

Enne hoonete ehitamist tuleb:

- 1) Rajada krundile juurdepääs ning tehnovõrgud.
- 2) Seada vajalikud servituudid ja isiklikud kasutusõigused tehnovõrgu valdajate kasuks.

Hoonete kasutusloa väljastamise eeltingimused on :

- 1) Hooneteni peab olema rajatud kõvakattega juurdepääsutee, parklad ja valminud hoonet teenindavad tehnovõrgud.

- 2) Välja peavad olema ehitatud avalikku kasutusse antavad parkimiskohad ja mänguväljak Kaasiku tänava äärde.
- 3) Avalikuks kasutamiseks kavandatud ala kasutamiseks on seatud kinnistusraamatusse avaliku kasutamist tagav isiklik kasutusõigus (vms) Kambja valla kasuks.

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

#### 6. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused:

Isiku või asutuse nimetus	Kuupäev	Koostöö või kooskõlastaja nimi	Seisukoht kaustas	Märkused
Telia Eesti AS	14.02.2023	K.Ütt-Ütti	Lisade kaustas	
AS Tartu Veevärk	08.03.2023	P.Pindma	Lisade kaustas	
OÜ Elektrilevi	16.02.2023	S.Truija	Lisade kaustas	
AS Gaasivõrgud	17.03.2023	T.Kernel	Lisade kaustas	
SW Energia OÜ	23.02.2023	V.Nogtev	Lisade kaustas	
Lõuna Päästkeskus			Lisade kaustas	