

Terlander OÜ
Registrikood 16540224
info@terlander.ee



TÖÖ NR 2024-08

PlanID ...

**RÄNI ALEVIKUS ASUVA KESKKÜLA (KÜ TUNNUS 28301:001:1862) JA
PÄRNA (KÜ TUNNUS 28301:001:1863) MAAÜKSUSTE NING
LÄHIALA DETAILPLANEERING**

SELETUSKIRI JA JOONISED

I KÖIDE

Planeeringu koostamise korraldaja: Kambja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Embach Ehitus OÜ

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

Objekti asukoht: Tartu maakond, Kambja vald, Räni alevik, Pärna ja Keskküla maaüksus
X= 6470710, Y=655888

TARTU 2025

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Räni alevikus asuva Keskküla (kü tunnus 28301:001:1862) ja Pärna (kü tunnus 28301:001:1863) maaüksuste ning lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Kambja vald, Räni alevik, Keskküla (28301:001:1862) ja Pärna (28301:001:1863) maaüksus
TÖÖ EESMÄRK:	<p>Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda planeeringualal asuvate maaüksuste ümberkruntimist (elamumaa, transpordimaa) ja elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramist korterelamu (1 krunt) ja üksikelamute ning abihoonete projekteerimiseks.</p> <p>Lisaks anda lahendus Pärnasalu ja Tiigrisilma tänava ühendusteele, tehnovõrkudega varustatusele, juurdepääsudele, haljastusele ja heakorrale.</p> <p>Planeeringuala pindala on ligikaudu 2,4 ha.</p>
KOHALIK OMAVALITSUS:	Kambja Vallavalitsus Registrikood 77000275 Pargi tn 2, Ülenurme alevik Kambja vald, 61714 Tartu maakond vald@kambja.ee
HUVITATUD ISIK:	Embach Ehitus OÜ
PLANEERINGU KOOSTAJA:	Terlander OÜ Registrikood 16540224 F. Tuglase tn 19-310, Tartu linn, 51006 Tartu linn info@terlander.ee Reet Türkson – projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija (diplom BD 003669) tel +372 5566 2920

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alus.....	4
1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid.....	4
1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
2.1. Üldinfo.....	4
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	11
3. Planeerimisettepanek.....	14
3.1. Planeeringu kontseptsioon.....	14
3.2. Üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule vastavus.....	14
3.3. Planeeritava ala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus.....	16
3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	18
3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	19
3.6. Tänav maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	20
3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	21
3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	21
3.8.1. Sademevee ärajuhtimine.....	22
3.8.2. Reoveekanaliseerimine.....	23
3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....	23
3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus.....	25
3.8.5. Soojavarustus.....	25
3.8.6. Sidevarustus.....	26
3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	26
3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	27
3.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud.....	29
3.11. Kuritegevuse riski vähendavad nõuded ja tingimused.....	29
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	29
3.13. Planeeringu elluviimise võimalused.....	29
3.14. Koostöölastuste ja koostöö kokkuvõte.....	31

JOONISED:

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

Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000 (A3)

Joonis 3. Tugiplaan (olemasolev olukord) M 1:500 (A1)

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500 (A1)

Joonis 5. Tehnovõrkude joonis M 1:500 (A0)

Detailplaneeringu lisad on esitatud II köites.

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja Vallavolikogu 15.05.2024 otsus nr 23 „Räni alevikus asuvate Keskküla ja Pärna maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ja selle lisa „Räni alevikus asuva Keskküla (kü tunnus 28301:001:1862) ja Pärna (kü tunnus 28301:001:1863) maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi planeeringualal asuvate maaüksuste ümberkruntimiseks (elamumaa, transpordimaa) ja elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramiseks ühe korterelamu ja üksikelamute ning abihoonete projekteerimiseks. Lisaks leida lahendus Pärnasalu ja Tiigrisilma tänava ühendustee loomiseks. Planeeringu eesmärgiks on anda ka lahendus tehnovõrkudega varustatusele, juurdepääsudele, haljastusele ja heakorrale.

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu maakonnaplaneering (kehtestatud riigihalduseministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise aruanne;
- Kambja vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord;
- Räni külas asuva Keskküla (katastritunnusega 94901:005:1085) kinnistu detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 15.05.2012 otsusega nr 16);
- Räni külas asuva Pärna ja Keskküla kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 06.03.2012 otsusega nr 3);
- Räni külas asuva Põllu kinnistu põhjapoolse osa detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 07.03.2006 otsusega nr 21);
- Räni alevikus asuva Tiigrisilma tn 6 ja 8 maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 15.05.2012 otsusega nr 12);
- Planeerimiseseadus, Ehitusseadustik jm asjakohased õigusaktid ja normatiivid.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras OÜ poolt 01/2024. a koostatud Pärnasalu tn ja Viirpuu tn 35-37 geodeetiline mõõdistus, töö nr 2024-002, mõõtkava 1:500. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

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

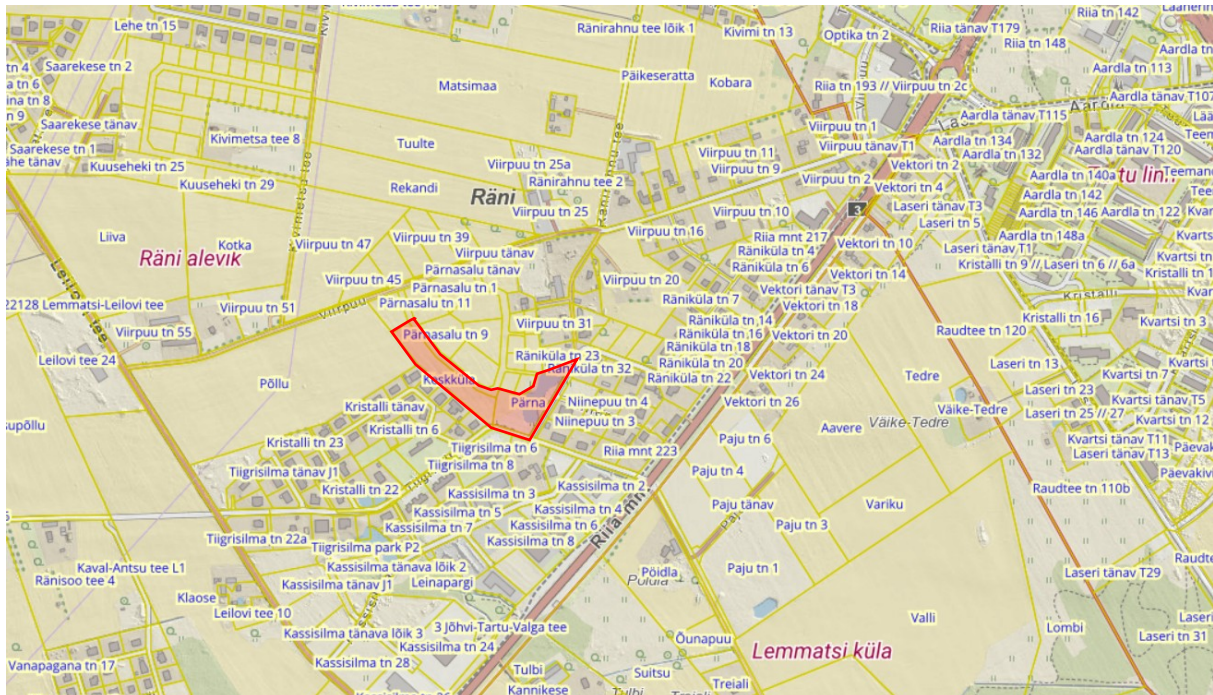
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINFO

Planeeringuala asub Kambja vallas Räni aleviku kaguosas, mis jääb Tartu linna piirist ca 1-1,2 km kaugusele.

Planeeringu ala jääb Tiigrisilma tänava ja Pärnasalu tänava (kü tunnus 28301:001:1861) vahelisele alale.

Planeeringuala on näidatud skeemil 1 ning situatsiooniskeemil (joonisel 1).



Skeem 1. Planeeringuala asukoht (aluskaart Maa- ja Ruumiamet 2024).

Andmed planeeritavate maaüksuse kohta:

Kesk küla (kü tunnus 28301:001:1862):

- Pindala 8343 m²;
- maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa;
- üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon – elamumaa.

Pärna (kü tunnus 28301:001:1863):

- Pindala 8538 m²;
- maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa;
- üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon – elamumaa.

Pärnasalu tänav (kü tunnus 28301:001:1861):

- Pindala 7125 m² (planeeringualal u 2700 m²);
- maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa.

Tiigrisilma tänava lõik 1 (kü tunnus 94901:005:1709):

- Pindala 2703 m² (planeeringualal u 700 m²);
- maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa.

Tiigrisilma tänava lõik 2 (kü tunnus 94901:005:1150):

- Pindala 586 m² (planeeringualal u 60 m²);
- maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa.

Räniküla tänav L2 (kü tunnus 94901:005:0167):

- Pindala 5132 m² (planeeringualal u 1900 m²);
- maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa;

Planeeringuala **piirinaabriteks** on järgnevad maaüksused:

Põhjas:

- Pärnasalu tn 11 (kü tunnus 28301:001:1874), pindala 4027 m², 90% Elamumaa, 10% Üldkasutatav maa;
- Pärnasalu tn 9 (kü tunnus 28301:001:1872), pindala 4060 m², 90% Elamumaa, 10% Üldkasutatav maa;
- Pärnasalu tn 7 (kü tunnus 28301:001:1870), pindala 4021 m², 90% Elamumaa, 10% Üldkasutatav maa;
- Pärnasalu tn 18 (kü tunnus 28301:001:1878), pindala 1002 m², 100% Elamumaa;
- Pärnasalu tn 16 (kü tunnus 28301:001:1877), pindala 1024 m², 100% Elamumaa;

Kirdes:

- Pärnasalu tn 14 (kü tunnus 28301:001:1876), pindala 1015 m², 100% Elamumaa;
- Pärnasalu tn 23 (kü tunnus 94901:005:1563), pindala 2574 m², 100% Elamumaa;

Idas:

- Räniküla tn 32 (kü tunnus 94901:005:0169), pindala 2239 m², 100% Elamumaa;
- Niinepuu tn 2 (kü tunnus 94901:005:0168), pindala 2219 m², 100% Elamumaa;
- Niinepuu tn 1 (kü tunnus 94901:005:0074), pindala 2268 m², 100% Elamumaa;
- Tiigrisilma tn 7 (kü tunnus 94901:005:0010), pindala 2091 m², 100% Elamumaa;

Lõunas:

- Tiigrisilma tn 2 (kü tunnus 94901:005:0553), pindala 6869 m², 100% Maatulundusmaa;
- Tiigrisilma tn 6 (kü tunnus 94901:005:1453), pindala 3391 m², 100% Ärimaa;

Läänes:

- Põllu (kü tunnus 94901:005:0440), pindala 79 880 m², 100% Maatulundusmaa;
- Kristalli tn 11 (kü tunnus 94901:005:1133), pindala 1231 m², 100% Elamumaa;
- Kristalli tn 9 (kü tunnus 94901:005:1130), pindala 1023 m², 100% Elamumaa;
- Kristalli tn 7 (kü tunnus 94901:005:1129), pindala 1061 m², 100% Elamumaa;
- Kristalli tn 5 (kü tunnus 94901:001:0538), pindala 1400 m², 100% Elamumaa;
- Tiigrisilma tn 11 (kü tunnus 94901:001:0539), pindala 1190 m², 100% Elamumaa.

Eesti topograafia andmekogu (ETAK) andmetel moodustab **Pärna** katastriüksusest kõlvikuna:

- 4079 m² looduslik rohumaa;
- 1649 m² haritav maa;
- 2810 m² muu maa.

Eesti topograafia andmekogu (ETAK) andmetel moodustab **Keskküla** katastriüksusest kõlvikuna:

- 8315 m² haritav maa;
- 28 m² muu maa.

Planeeringuala on oma olemuselt hoonestamata haljasala. Läänepoolne osa planeeringualast on haritav põllumaa ja idapoolne osa tiigiga haljasala (vt skeemi 2).



Skeem 2. Vaade planeeringualale lõunast – punasega tähistatud orienteeruv planeeringuala (alus Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto, pildistatud 23.04.2023).



Pilt 1. Vaade planeeringualale Räniküla tänava lõunaosast, vasakul paistab Tiigrisilma tänav (autor Reet Türkson, 17.10.2024)



Pilt 2. Vaade Pärna kinnistult Tiigrisilma tänava suunas (autor Reet Türkson, 17.10.2024)



Pilt 3. Vaade planeeringualale Viirpuu tänavalt loodest kagu suunas planeeringuala (autor Reet Türkson, 17.10.2024)



Pilt 4. Olemasolev tiik planeeringuala idaosas Pärna maaüksusel, vaade Räniküla tee äärest loode suunas (autor Reet Türkson, 17.10.2024)



Pilt 5. Vaade planeeringuala kirdenurgast Räniküla tänavalt olemasoleva haljasala suunas, taamal paistab olemasolev reoveepumpla (autor Reet Türkson, 17.10.2024)

Planeeringuala reljeef on üldiselt tasane ning langeb idast lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 66,16...68,60. Ala idaosas paikneb maapinna madalamas kohas *ca* 1988 m² suurune tiik. Tiigi veetase 05.01.2024 oli absoluutkõrgusel 66,41 m.

Pinnakatteks on moreen, liivsavi ja saviliiv kividega ning rähk, mis lasub Aruküla lademe liivakivil (D₂AR aleuroliit).

Põhjavee kaitstuse kaardi järgi (Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduses 1:50 000 geoloogilised kaardid) jääb planeeritav ala suhteliselt kaitstud põhjaveega alale.

Mullastiku kaardi järgi levivad planeeringualal gleistunud kahkjad leetunud mullad (LP(g)) ja gleistunud leetjad mullad (Klg), mis on parasniisked ning head mullad põllukultuuride kasvatamiseks.

Eesti radoonikaardi 2020. a andmetel jääb planeeringuala normaalse radooniriski alale (normaalse looduskiirgusega pinnased). Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisaldusega pinnaseid.

Planeeringuala kitsendused:

- o sideehitise kaitsevöönd, ulatus 1 m kummalegi poole sideliini telge, paikneb planeeringuala lõunaosas Tiigrisilma tänaval.
- o Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustiku kaitsevöönd, ulatus 2 m kummalegi poole trassi telge, paikneb planeeringuala lõunaservas Tiigrisilma tänaval.
- o Elektripaigaldise kaitsevööndid, ulatus 1 m kummalegi poole kaabli telge, paiknevad planeeringuala lõunaservas Tiigrisilma tänaval ja Pärna kinnistu kirdeosas.
- o Elektriõhuliini kaitsevöönd, ulatus 2 m kummalegi poole õhuliini telge, paikneb planeeringuala idaosas Pärna kinnistu kirdeosas.
- o avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, ulatus 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast, paikneb Tiigrisilma tänava ääres.
- o Ühiskanaliseerimise reoveepumpla koos 10 m kujaga, paikneb Pärna kinnistu idaservas, Räniküla tänava ääres.
- o Piiratud asjaõigusega alad (projekteeritud elektripaigaldiste isiklik kasutusõigus), paiknevad Pärnasalu tänaval (28301:001:1861) ja projekteeritud liitumiskilpide isiklik kasutusõigus Kesk küla (28301:001:1862) ja Pärna (28301:001:1863) kinnistutel.

Planeeringualal ei asu looduskaitsealuseid objekte ega kultuurimälestisi ning ka muud kitsendused alal puuduvad. Ülevaate kitsendustest annab allolev skeem 3.



Skeem 3. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardist (04.11.2024).

Olemasolevast olukorrast annab täpsema ülevaate tugiplaan (joonis 3).

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Räni aleviku kaguosas, mis on määratud kehtivas üldplaneeringus tiheasustusalaks.

Lähimad elamud jäävad planeeringualast itta Räniküla tänava suunda, aga ka planeeringualast läände Tiigrisilma ja Kristalli tänava suunda.

Planeeringualast lõunasse Kassisilma tänava ja 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee vahelisele alale jäävad äri- ja tootmismaad.

Olemasolevad hooned on orienteeritud fassaadiga selle esise tänava poole. Lähipiirkonna katastriüksuste sihtotstarbed (olemasolev maakasutus) ja ümbruskonnas olemasolevate hoonete paiknemine on näidatud joonisel 2 (kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonisel).

Planeeringualast põhja poole jääv ala on planeeringu koostamise ajal veel kasutusel haritava põllumaana, kuid alal kehtiva Pärna ja Kesk küla kinnistute ning lähiala detailplaneeringu (vt skeemi 4) kohaselt kavandatakse piirkonda püstitada 9 korterelamut ja 16 üksikelamut. Korterelamute vaheline ala on määratud üldkasutatavaks maaks. Viirpuu tänava põhjaserva on kehtivas Räni külas Kesk küla (katastritunnusega 94901:005:1085) kinnistu detailplaneeringus kavandatud veel 6 korterelamut ja üks



Skeem 4. Väljavõtte kehtivast ja käesoleva detailplaneeringuga osaliselt muudetavast Pärna ja Kesk küla ning lähiala detailplaneeringu põhijoonisest (koostanud Kobras OÜ, kehtestatud 06.03.2012. a)

haljasalamaa krunt. Kokkuvõttes muutub kehtivate ja koostatava detailplaneeringute elluviimisel asustus märkimisväärselt tihedamaks ja linnalisemaks.

Lähimad olemasolevad hooned on ehitatud 1-2 korruselistena (teine korrus üldiselt katusealuse korrusena), kõrgus varieeruv. Hoonete katused nii viilkatused, kelpkatused, ühekaldelised katused, kui ka lamekatused.

Viimistlusmaterjalina on kasutatud puitu, kivi, krohvi.

Näiteid lähipiirkonna olemasolevatest hoonetest on näidatud piltidel 6-13.



Pilt 6. Olemasolev elamu planeeringualast kirdes – Räniküla tn 23 kinnistul (autor Reet Türkson, 17.10.2024)



Pilt 7. Olemasolev elamu planeeringualast kirdes – Räniküla tn 32 kinnistul (autor Reet Türkson, 17.10.2024)



Pilt 8. Olemasolev ärihoone planeeringualast lõunas – Tiigrisilma tn 6 kinnistul (autor Reet Türkson, 17.10.2024)



Pilt 9. Olemasolev elamu planeeringualast lõunas – Kristalli tn 1 kinnistul (autor Reet Türkson, 17.10.2024)



Pilt 10. Olemasolev elamu planeeringualast lõunas – Kristalli tn 8 kinnistul (autor Reet Türkson, 17.10.2024)



Pilt 11. Olemasolev elamu planeeringualast lõunas – Kristalli tn 5 kinnistul (autor Reet Türkson, 17.10.2024)



Pilt 12. Olemasolev elamu planeeringualast lõunas – Kristalli tn 7 kinnistul (autor Reet Türkson, 17.10.2024)



Pilt 13. Olemasolev ridaelamu planeeringualast lõunas – Tiigrisilma tn 8c kinnistul (autor Reet Türkson, 17.10.2024)

Piiretena kasutatud nii puidust lippaedu, metallvarbaedu, võrkaedu, keevispaneelaedu, mida on kombineeritud ka haljaspiiretega (puude ridade, põõsaste ja hekkidega).

Planeeringuala kontaktvööndis jäävad avalikkusele suunatud objektid (äri- ja teenindushooned) 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärde.

Planeeringualast kaugemale ca 1,5 km kaugusele kirdesse Tartu linna piirile jääb ehituskauplus (Decora) ja 2,4 km kaugusele Lõunakeskus.

Planeeringuala juurdepääsuks on kavandatud ehitada Viirpuu tänavalt uus Pärnasalu tänav ning luua käesoleva detailplaneeringuga ka ühendus Tiigrisilma tänavaga.

Kui erinevaid liikumisviise vaadata, siis väiksematel tänavatel on sõiduautode ja kergliiklejate tee ühiskasutuses, kõnniteid väljaehitatud ei ole. Olemasolevad kergliiklusteed jäävad kaugemale 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärde. Kehtivas üldplaneeringus on kavandatud kergliiklustee ka Viirpuu tänava äärde, kuid seda välja ehitatud ei ole.

Lähimad bussipeatused nimega „Saariku“ asuvad planeeringualast ca 510 m kaugusel lõunas 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ääres, lisaks asuvad „Tiigrisilma“ bussipeatused veel planeeringualast läänes 22128 Lemmatsi-Leilovi tee ääres.

Kontaktvööndi funktsionaalsetest seostest annab ülevaate joonis 2.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

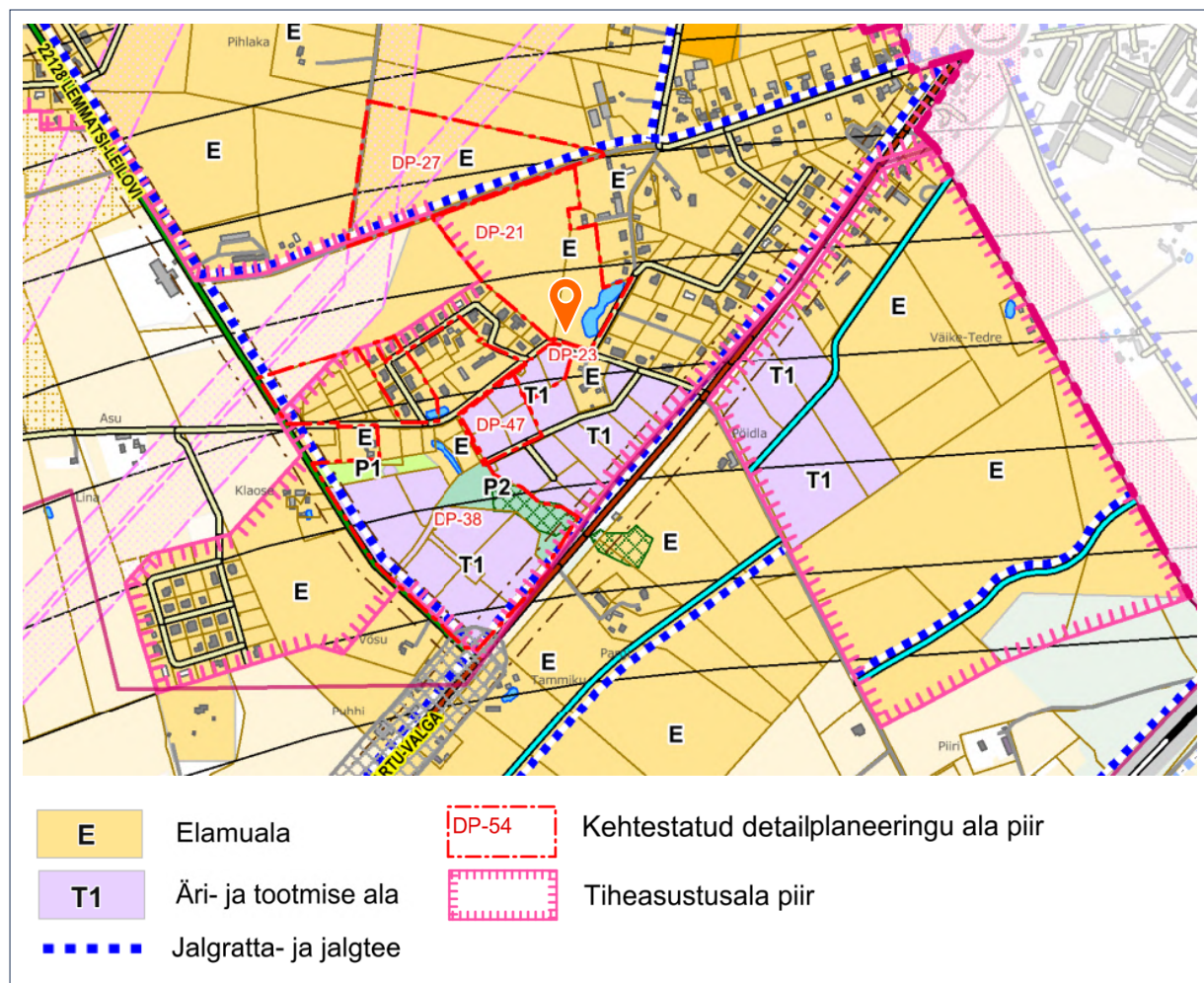
Planeeringuga kavandatakse Räni alevikus Pärna ja Keskküla maaüksuse väiksemateks kruntideks jagamist, elamute ja abihoonete püstitamiseks ehitusõiguse määramist ning juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise lahendamist.

3.2. ÜLDPLANEERINGULE JA MAAKONNAPLANEERINGULE VASTAVUS

Planeeringualal kehtib Kambja Vallavolikogu 13.11.2018. a otsusega nr 51 kehtestatud Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas.

Üldplaneeringu joonise nr 1 „Maakasutuskaart“ kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks elamuala (tähis E) – vt skeemi 5.

Elamualaks nimetatakse üldplaneeringus elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala. Juhtotstarbe puhul võib detailplaneeringus määrata ka kõrval otstarbeid, kuid need ei või ületada 25% üldplaneeringus määratud juhtotstarbest. Uute elamualade arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel.



Skeem 5. Väljavõte Kambja valla üldplaneeringu (endise Ülenurme valla territooriumi osas) **maakasutuse joonisest** (joonis 1), kus olulisemad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud. Planeeringuala asukoht tähistatud oranži nõopnõelaga.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on tiheasustusaladel väikeelamumaa krundi minimaalne suurus 1000 m².

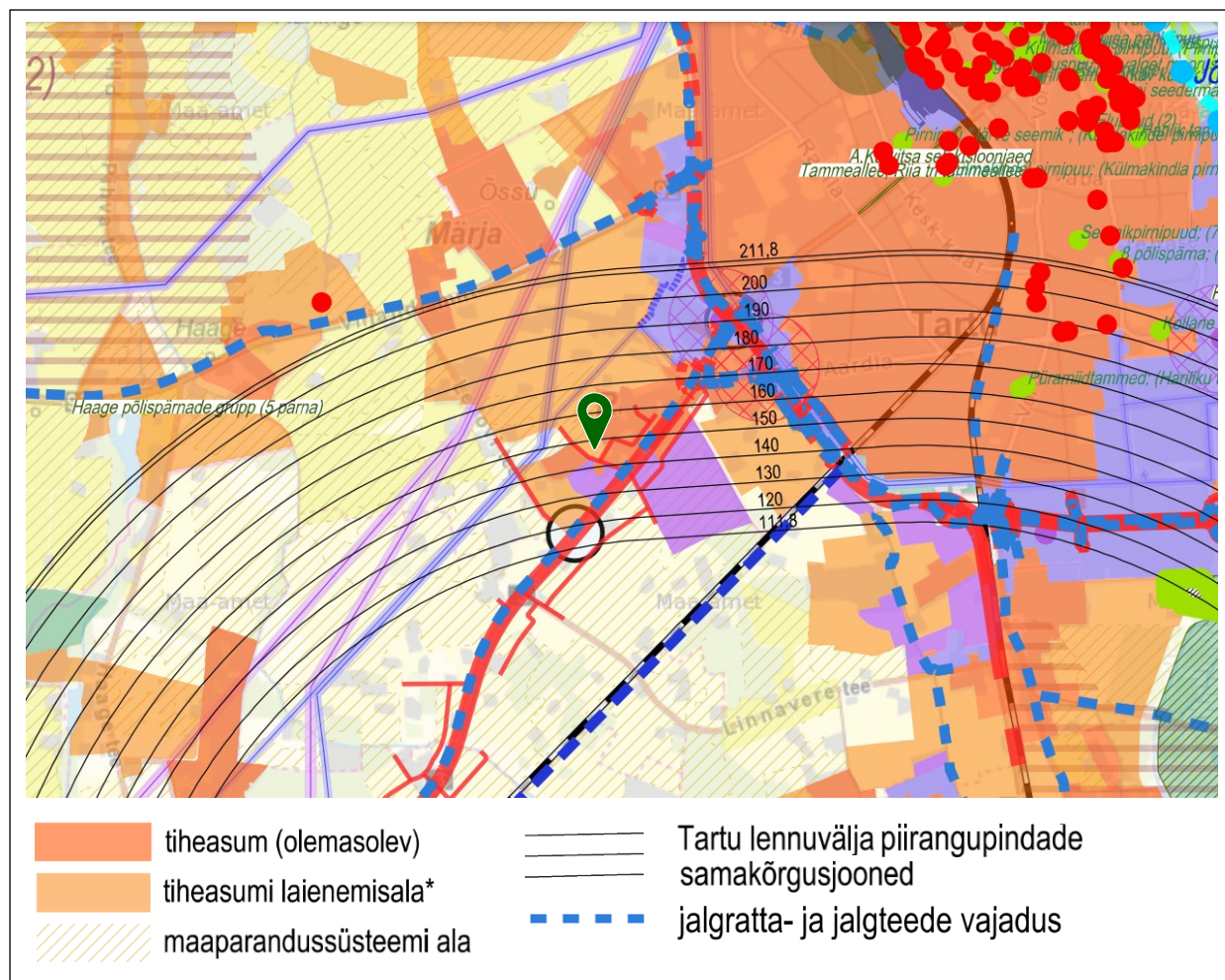
Korterelamu krundi minimaalseks suuruseks arvestatakse nelja (4) elamuühikuga korterelamu puhul 1600 m² ning iga järgneva elamuühiku ette nägemiseks peab lisama korterelamu krundi miinimumsuurusele täiendavalt 150 m². See tähendab, et 10-korteriga elamu minimaalne krundi suurus on 1600+(6 x 150) = 2500 m².

Enam kui viie (5) üksikelamu või enam kui 10 korteriga korterelamu planeerimisel tuleb kehtiva üldplaneeringu kohaselt näha ette planeeringualast ca 10% suurune ala avalikult kasutatavaks haljasalaks. Käesolevas detailplaneeringus on üldkasutatavaks haljasala maaks määratud krunt POS 10 (olemasoleva tiigi lähiümbrus).

Üldplaneeringu põhimõte on, et rohelust ja privaatsust peab olema võimalik pakkuda detailplaneeringuala (arendusala) sees. Üldplaneeringusse seatud nõude eesmärk on tagada piisava avaliku ruumi säilitamine või tekitamine elamurajoonides.

Maksimaalne lubatud täisehituse protsent kuni 5000 m² suurusel elamumaa krundil (sh nii elamu, kui ka kõik teised abihooned ja kaetud rajatised) on 30%.

Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala tiheasumi laienemisalal (vt skeemi 6).



Skeem 6. Väljavõte Tartumaa maakonnaplaneeringu põhijoonisest (joonis 1), kus on näha tiheasumi laienemisalad. Olulisemad leppemärgid on pildile juurde kopeeritud. Planeeringuala asukoht on tähistatud tumehelise nõopnõelaga.

Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi on asustuse arendamine eelistatud just tiheasumite alal, sest olemasolev sotsiaalne taristu on lähedal ning tehnilise taristu rajamine ja ülalpidamine on soodsam, kui hajusama asustusega piirkondades.

Eeltoodust tulenevalt Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ toetab käesoleva detailplaneeringu eesmärki.

3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

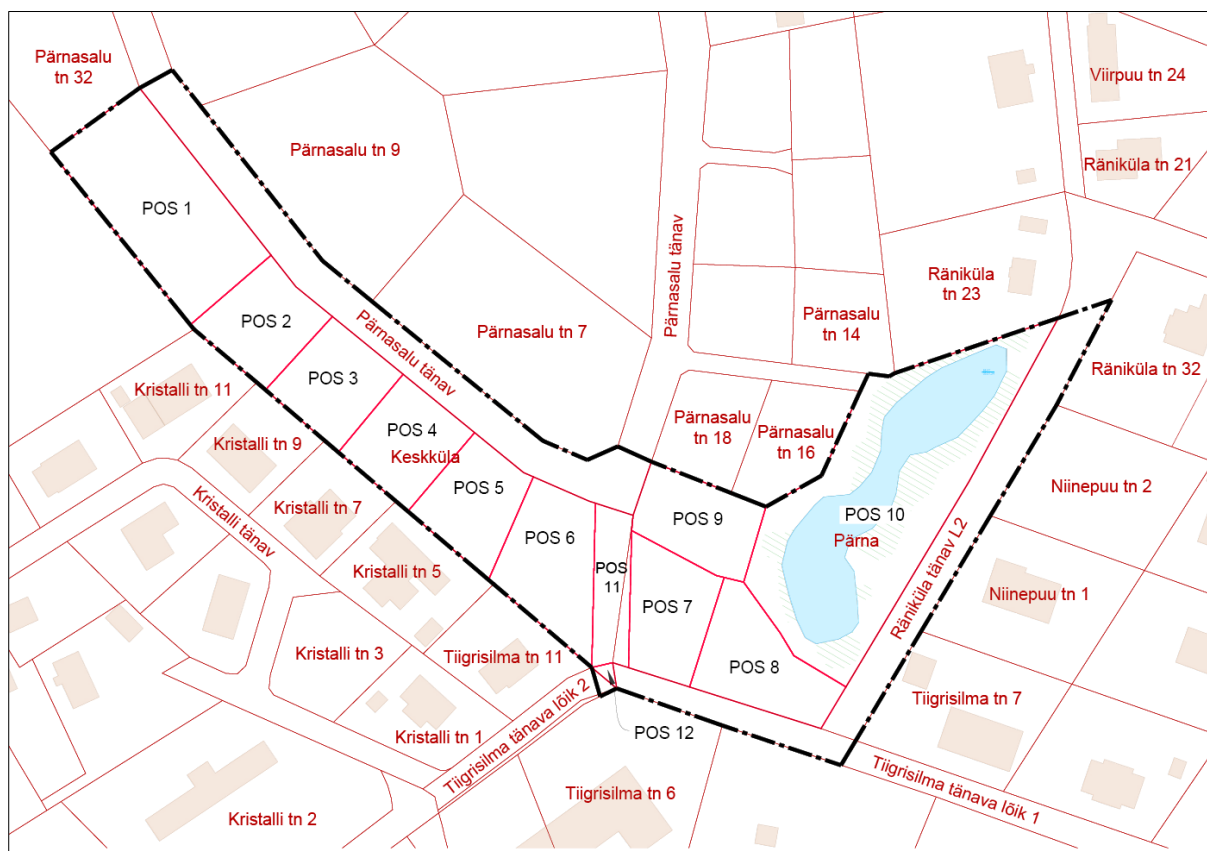
Planeeringuga on ette nähtud kokku Keskküla ja Pärna katastriüksustest 12 uue krundi moodustamine:

- o krunt POS 1 – korterelamumaa s.o kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone maa;
- o krundid POS 2-9 – üksikelamumaa s.o ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamumaa;
- o krunt POS 10 – haljasala maa s.o üldkasutatav haljasala maa;
- o krundid POS 11 ja POS 12 – tee ja tänava maa.

Krundi POS 11 moodustamine on vajalik Pärnasalu tänava ja Tiigrisilma tänava äärsete elamualade ühendamiseks, mis on üks detailplaneeringu koostamise peamisi eesmärke. Uue läbipääsu loomisest tulenevalt on tekkinud vajadus varasemalt planeeritud krundipiire ja hoonestusalasid muuta ning mõnevõrra nihutada.

Tee ja tänava maa krundid POS 11 ja 12 on pärast väljaehitamist määratud anda avalikku kasutusse ning edaspidi kohaliku omavalitsuse hallata.

Moodustatavate kruntide ülevaatlik paiknemine on näidatud skeemil 7.



Skeem 7. Keskküla ja Pärna kruntideks jagamise ülevaateskeem.

Planeeritud krundile POS 1 on kavandatud üks kuni kümne (10) korteriga elamu ning selle krundi minimaalne suurus vastavalt kehtivale üldplaneeringule on 2500 m². Üksikelamu krundid POS 2-9 on planeeritud vähemalt 1000 m² suurused.

Planeeritavate **kruntide kasutamise sihtotstarbed** (PlanS § 126 lg 4 p 1 kohaselt) on esitatud planeeringu põhijoonisel tabelis 1 ning selgitus joonise märkustes. Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab hiljem Kambja vald katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitiste kasutamise otstarbed.

Planeeringuga moodustatavate uute **katastriüksuste sihtotstarveteks** (Maakatastriseaduse § 18¹ järgi) kavandatakse:

- ✓ POS 1-9 100% elamumaa;
- ✓ POS 10 100% üldkasutatav maa (sotsiaalmaa sihtotstarbe alaliik);
- ✓ POS 11 100% transpordimaa;
- ✓ POS 12 100% transpordimaa.

Planeeringuga tehakse **ettepanek planeeritud kruntide aadressideks määrata** detailplaneeringu kehtestamise järgselt:

- ✓ Krunt POS 1 – Pärnasalu tn 30
- ✓ Krunt POS 2 – Pärnasalu tn 28
- ✓ Krunt POS 3 – Pärnasalu tn 26
- ✓ Krunt POS 4 – Pärnasalu tn 24
- ✓ Krunt POS 5 – Pärnasalu tn 22
- ✓ Krunt POS 6 – Pärnasalu tn 20
- ✓ Krunt POS 7 – Tiigrisilma tn 9a
- ✓ Krunt POS 8 – Tiigrisilma tn 9
- ✓ Krunt POS 9 – Pärnasalu tn 19
- ✓ Krunt POS 10 – Räniküla tiigi
- ✓ Krunt POS 11 – Pärnasalu tn L1
- ✓ Krunt POS 12 – Tiigrisilma tänava lõik 8

Planeeringu põhijoonisel (joonisel 4) on toodud planeeritud kruntide piirid, pindalad ja **hoonestusalad**, kuhu võib hooneid püstitada. Kindlasti tuleb jälgida, et projekteeritavad ehitusloa kohustuslikud hooned jääksid planeeritud hoonestusala sisse, sest väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Teed, tehnovõrgud ja rajatised võivad asuda nii hoonestusalas, kui ka hoonestusalast väljaspool.

Hoonete kavandamist hoonestusalast väljaspool üldjuhul ei ole lubatud kinnistute vahelise 8 m tuleohutusküla tõttu, kuid erandjuhul võib hooneid ehitada kinnistu piirile lähemale kui 4 m juhul, kui ehitise asukohale saadakse kirjalik kooskõlastus kohalikult omavalitsuselt ja kirjalik nõusolek naaberkinnistu omanikult. Samuti alla 20 m² ehitisealuse pinnaga mitteehitusloa kohustuslike ehitiste kavandamisel hoonestusalast väljaspool tuleb saada naaberkinnistu omanikult kirjalik nõusolek.

Krundile POS 10, POS 11 ja POS 12 hoonete ehitusõigust ei määrata.

Ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslike hoonete suurim lubatud arv krundil POS 1 on **kaks (2) hoonet**, sh üks (1) põhihoone (korterelamu) ja üks (1) abihoone, rohkem ei ole krundile lubatud hooneid (sh nn vabaehitisi ega teatisekohustuslikke hooneid) rajada.

Kruntide POS 2-9 ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslike hoonete suurim lubatud arv krundil on **kaks (2) hoonet**, sh üks (1) põhihoone (üksikelamu) ja üks (1) abihoone. Lisaks on lubatud ehitada **üks (1) n-ö**

vabaehitis, mille all peetakse silmas Ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud 0-20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrgust abihoonet, mille püstitamiseks ei ole ehitusteatise, ehitusprojekti ega ehitusloa taotlemise kohustust. Eeltoodust tulenevalt on kruntidel POS 2-9 suurim lubatud hoonete arv krundil kokku **kolm (3)**, rohkem ei ole krundile lubatud hooneid (nn vabaehitisi ega teatisekohustuslikke hooneid) rajada.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis 1 (ehitusõiguse tabelis). Suurima lubatud ehitisealune pinna sisse loetakse kõiki krundi hooneid, olenemata sellest, kas need on ehitusloa kohustuslikud, ehitisteatise kohustuslikud või n-ö vabaehitised.

Detailplaneering ei reguleeri elamumaal rajatiste s.t ilma kinnise siseruumita ehitiste (nt lahtine kuur, rattaparkla, prügi varjualune, väliköök, auto varjualune, paviljon, terrass, mänguväljak jne) krundile püstitamist. Arvestades, et rajatised ei ole hooned, siis ei pea detailplaneeringus nende arv sisalduma suurimas lubatus hoonete arvus krundil.

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

Krundil POS 1 on lubatud püstitada järgmise kasutusotstarbega ehitisi: muu kolme või enama korteriga elamu (11222) ja abihoone (12744).

Kruntidel POS 2-9 on lubatud püstitada järgmise kasutusotstarbega ehitisi: üksikelamu (11101) ja abihoone (12744).

Omaavalitsusel on õigus lubada detailplaneeringu kehtestamise järgselt täiendavalt eelpool nimetatuta ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Kruntidele POS 10-12 hooneid käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata, seetõttu neil kruntidel lubatavaid ehitiste kasutusotstarbeid ei määrata.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus krundil on esitatud ehitusõiguse tabelis (planeeringu põhijoonisel, joonis 4) hoone suhtelise kõrgusena meetrites. Projekteerimisel tuleb tagada, et hoone kõrgus maapinnast ei oleks suurem, kui on määratud suurim lubatud suhteline kõrgus.

Krundi ehitusõigusest annab ülevaate põhijoonis (joonis 4) ning sellel paiknev ehitusõiguse tabel.

3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud kruntide hoonestusalad on seotud krundipiiridega. Hoone peasissepääsu poolses krundipiiri ääres on hoonestusala määratud 7 m kaugusele, et hoone ette mahutada ära sõiduautode parkimine. Mujal krundi külgedel on hoonestusala planeeritud 4 m kaugusele krundipiirist, et erinevate kinnistute hoonestusalade vahele tekiks kokku 8 meetrised tuleohutuskujad.

Planeeritud Pärnasalu tänaval ja Tiigrisilma tänaval on Ehitusseadustiku § 71 lg 3 kohaselt kuni 10 m laiune tänava kaitsevöönd (äärmise sõiduraja välimisest servast), kuid detailplaneeringuga on kruntide minimaalse suuruse tõttu vähesel määral mindud hoonestusalaga ka tänava kaitsevööndisse. Hoonestusalad on planeeritud osaliselt tänava kaitsevööndisse, et anda elamu ehituseks ja aiamaa rajamiseks ruumi juurde. Tänava kaitsevööndi ja hoonestusala vähene kattumine ei too eeldatavalt kaasa teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid ning arvestades, et tänava pooled hoonestusalad on 7 m kaugusel krundipiirist, siis jääb ka sellisel juhul piisavalt ruumi teehoiu korraldamiseks (lume vallitamiseks) ja liiklusohutuse tagamiseks.

Vastavalt detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele on üksikelamutel määratud **kohustuslik ehitusjoon** 7 m tänavapoolsest krundipiirist. Ühtse tänavaruumi saavutamiseks peab ehitusjoonel

paiknema vähemalt 40% hoone esifassaadist. Põhihoone varikatused võivad ulatuda kohustuslikust ehitusjoonest tänava suunas kuni 2 m kaugusele.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud erandina kruntidele POS 7 ja POS 8, kus on olemasolev Tiigrisilma tänavamaa koridor tavapärasest kitsam ning kui ehitusjoont ei määra, siis saavad krundiomanikud ehitada ka hoone 7 m asemel ka näiteks 10 m kaugusele krundipiirist, kui seda soovivad.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud ka krundile POS 1 (korterelamule).

Planeeringu põhijoonisel esitatud hoonete suurus ja omavaheline asetus on soovitusliku iseloomuga ning tegelik orientatsioon ja mahud määratakse edasisel projekteerimisel, kuid seejuures tuleb arvestada suurima lubatud ehitisealuse pindalaga krundil.

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3 (tuldkartev), samas on lubatud ehitada ka TP-2 (tuldtakistav) ja TP-1 (tulekindel) klassi kuuluvaid hooneid. Kui korruste kogupindala ületab 2-korruselise korterelamu puhul 1200 m², siis on vähimaks lubatud tulepüsivusklassiks TP-2.

Arvestades, et kruntide POS 2-9 TP-3 klassi hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil jääb alla 400 m², siis loetakse ühe kinnistu piires paiknevaid hooneid üheks hoonetekompleksiks ning 8 m tuleohutuskuja sama krundi hoonete vahel tagamine ei ole nõutav.

Krundil POS 1 tuleb tagada korterelamu ja abihoonete vahel krundisiseselt 8 m tuleohutuskuja, kui korterelamu ehitisealune pind on suurem kui 400 m². Kui elamu ja abihoonete vahekaugus on väiksem kui 8 m, tuleb kasutusele võtta täiendavad tule tõkke abinõud (tulemüür, tulekindlad ehitusmaterjalid vms).

Planeeringu kehtivuse ajal on lubatud olemasolevate hoonete täielik või osaline lammutamine, uuesti püstitamine, olemasolevate hoonete rekonstrueerimine, juurdeehituse tegemine ja uute hoonete ehitamine vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele (toodud põhijoonisel tabelis 1).

3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Uued hooned peavad sobituma piirkonda nii mahtude kui vormi (ehituslaadi) osas. Piirkonnas paiknevad olemasolevad üksikelamud on enamasti ühe- ja kahekorruselised viilkatusega hooned ning ülemine korrus on ehitatud katusekorrusena, lõuna- ja edelaossa jäävad ridaelamud ja ärihoone on lamekatusega hooned (vt p 2.2).

Välisviimistlus: kasutada kaasaegseid ja kvaliteetseid viimistlusmaterjale. Lubatud on kasutada puitu, kivi, krohvi, klaasi, betooni, fassaadiplaate – tsementkiudu, alumiiniumkomposiiti vms. Soovituslikult kombineeritult. Värvitoonidest eelistada looduslähedasi toone. Vältida silma häirivaid liigerksaid loodusega mittestoituvaid võõraid värvitoone. Moodustada viisaka ilmega ühtne põhi- ja abihoonete kompleks, mis sobiks keskkonda. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine, samuti välisvooderduseta palkmaja.

Kohustuslik ehitusjoon: korterelamule kohustusliku ehitusjoont ei sätestata. Ruumilise terviku ja tänavaruumi ühtsemana tajumiseks tuleb üksikelamu põhihoone fassaadist vähemalt 40% ehitada kohustuslikule ehitusjoonele. Kruntide kohustuslik ehitusjoon näidatud planeeringu põhijoonisel (joonisel 4).

Katusekatte materjalid: korterelamul ja selle abihoonel on lubatud kasutada katuseplekki, rullmaterjali, või bituumensindlit; üksikelamul (ja selle abihoonel) on lubatud kasutada materjalina katuseplekki või

katusekivi. Üksikelamu kõrvalmahtudel¹ on lubatud kasutada kas katuseplekki, katusekivi, rullmaterjali või klaasi.

Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneel.

Katuse tüüp: üksikelamul (sh abihoonel) on lubatud viilkatus ja kelpkatus. Üksikelamu kõrvalmahtudel on lubatud ka kald- ja lamekatus; korterelamul (sh abihoonel) on lubatud kaldkatus ja lamekatus.

Katusekalle: üksikelamu põhihoone ja abihoone katusekalle peab jääma vahemikku 20-35°. Üksikelamu kõrvalmahtude (nt garaaži, varjualuse, varikatuse vms) lubatud katusekaldeks on 0-15°. Korterelamu põhihoone ja abihoone katusekalle peab jääma vahemikku 0-15°.

Katuse harja suunda detailplaneeringuga ei määrata.

Piirded: piirded tuleb soovituslikult lahendada koos haljastusega (näiteks võrkaed koos hekiga). Lubatud on puidust lippaiad, keevispaneel- ja võrkaed. Piirete kõrgus on lubatud tänavapoolsel küljel kuni 1,2 m, teistel külgedel kuni 1,5 m läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Piirded tuleb lahendada osaliselt läbipaistvana ja piirkonda sobilikuna. Piire peab tagama territooriumi eraldatuse, kuid samal ajal säilitama ka mõningal määral ka visuaalse avatuse ning hea vaadeldavuse. Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Keskkonda tuleb leida sobivam lahendus.

+/- 0.00 sidumine: lahendatakse hoone projektiga. Hoonete null-tasandi projekteerimisel tuleb lähtuda, et maapinna kõrguste oluline muutmine ei ole lubatud. Olemasolevat maapinda hoonete all on lubatud tõsta kuni 0,5 m projekteeritava sissesõidutee katendi kõrgusest (krundi piirilt mõõdetuna).

Maapinna tõstmise korral arvestada, et liigvesi ei tohi krundilt valguda teemaale. Krundi vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb lahendada hoone ehitusprojektis.

3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääsuks on kavandatud rajada planeeringuala loodeosast olemasolevalt Viirpuu tänavalt uus tee (Pärnasalu tänav) ning ühendada see planeeringuala lõunaosas Tiigrisilma tänavaga.

Kehtiva detailplaneeringu järgi on uuele teele moodustatud transpordimaa krunt (Pärnasalu tänav, kü tunnus 28301:001:1861) ning koostatud ka tee projekt. Kuid kehtivas detailplaneeringus ei ole kavandatud luua ühendust Tiigrisilma tänavaga. Pärnasalu ja Tiigrisilma tänavate ühendamiseks moodustatakse Keskküla ja Pärna kinnistutest krundid POS 11 ja POS 12.

Krundi POS 11 laiuseks on planeeritud 12 m ning sõidutee katendi laiuseks 6 m (sealjuures minimaalne sõidutee laius on 5,5 m), kergliiklustee katendi laius peab olema minimaalselt 2,5 m, kui kergliiklustee tehakse ainult ühele poole sõiduteed. Kui hiljem rajatakse kõnnitee ka teisele poole sõiduteed, siis see võib olla ka kitsam, kuid mitte kitsam kui 1,8 m.

Planeeringus on arvestatud, et tänava kaitsevöönd on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Krundil tegevuste kavandamisel tee kaitsevööndis tuleb lähtuda Ehitusseadustiku¹ § 72 (tegevus tee kaitsevööndis).

Planeeringuga ei kavandata Tiigrisilma tänavamaa laiendamist kruntide POS 7 ja POS 8 arvelt, kuid nähakse ette teekoridori talumise servituudialad, kuhu ei ole lubatud rajada piirdeid ega muid takistusi (nt piirdeaeda, hekki ega istutada puid). Krundidel POS 7 ja POS 8 tuleb arvestada, et krundi lõunapoolse

¹ Üksikelamu kõrvalmaht – üksikelamu põhihoone külge ehitatud hoone osa. Kõrvalmahuks loetakse kuni 30% maksimaalsest hoone ehitisealusest pinnast.

piiri ääres on vajada reserveerida tee servast ca 1,5-1,6 m vaba ruumi teehooldustöödeks ja talvel lumevallitamiseks.

Põhijoonisel toodud juurdepääs krundile asukoht on tinglik ja määratleb ära krundi külje, kust võib juurdepääsu rajada. Täpne juurdepääsu asukoht selgitatakse välja hoone projekteerimise käigus. Parkimine lahendada krundisiselt. Tee ja tänava maal parkimine ei ole lubatud.

Vastavalt detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele tuleb põhihoone projekteerimisel üksikelamu krundile (krundid POS 2-9) ära mahutada kolm (3) parkimiskohta ning korterelamu krundil POS 1 tuleb igale korterile kavandada 1,5 kohta ning lisaks iga kümne (10) korteri kohta üks (1) külaliste parkimiskoht. Sellest tulenevalt on 10 korteriga elamul (maksimaalse korterite arvu korral) planeeringu põhijoonisel näidatud 16 parkimiskohta. Kui projekteerimisel korterite arv väheneb, siis väheneb sellest tulenevalt ka korterelamu parkimiskohtade arv.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud parkimiskohad, kuid nende paigutust krundil on lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel, sõltuvalt hoone asukohast hoonestusalal.

3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval alal peaaegu puudub. Mõned puud kasvavad planeeringuala lõunaservas ja tiigi kallastel ala idaosas. Olemasolevad täiselujõus ja terved puud tuleb võimalusel säilitada.

Planeeringualal on lubatud likvideerida elamute, juurdepääsutee, tehnovõrkude ja -rajatiste ehitusel otseselt ette jäävaid puid ja põõsaid. Võimalusel proovida nooremaid ja ilusamaid puid, põõsaid krundil teise kohta ümber istutada, et olemasolevat haljastust maksimaalselt säilitada. Planeeringu põhijoonisel on näidatud likvideeritav kõrghaljastus (üksikpuud), mis jäävad eeldatavalt ehitustegevusele ette.

Olemasolevate ja säilitatavate puude puhul tuleb arvestada, et kehtivast üldplaneeringust tulenevalt on puude juurestikul kaitsevöönd ehk juurestiku kaitseala s.o puu ümber olev ringjas ala maapinnal, mille raadius meetrites leitakse puutüve rinnaläbimõõdu sentimeetrites korrutamisel koefitsiendiga 0,12. Näide 10 cm rinnasdiameetriga puu puhul on selle juurestiku kaitseala 1,2 m raadiusega ala puu ümber. Kaitsevööndi eesmärk on säilitada puu elutegevuse tagamiseks piisav juurekava. Olemasolevate puude kaitsevööndit võib täpsustada hoone projekteerimistingimustega.

Lisaks on soovituslik istutada planeeritavate elamute lähedusse uusi puid, põõsaid ja lilli, et kujundada uutest kruntidest tiheasumile iseloomulikud elamuhooned, mis sobituks Räni alevikku ning harmoneeruks olemasolevate hoonetega. Planeeringu põhijoonisel on illustreerivalt lisatud uusi puid ja põõsaid, mille asukohti, arvu ja liigilist koosseisu võib muuta vastavalt vajadusele, kuid seejuures võiks lähtuda koostamisel olevast Kambja valla üldplaneeringust, et iga 400 m² kohta kasvaks tulevasel elamukrundil vähemalt üks (1) puu. Näitena 1000 m² suurusel elamukrundil on soovituslik istutada arvutuslikult 2,5 puud (1000 m² : 400 = 2,5) s.o ülespoole ümardades kolm (3) puud.

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

Jäätmekäitlus korraldada Kambja valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelised lahendused, mille asukohti on lubatud täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal on tehnovõrkude projekteerimistööd juba tehtud ja tehnovõrguvaldajatega kooskõlastatud, seetõttu planeeringu tehnovõrkude joonisel kajastatakse projekteeritud lahendusi.

Projekti nimetus: Tartu maakond, Kambja vald, Räni alevik, **Pärna ja Keskküla kinnistute ning lähiala detailplaneeringu teede- ning tehnovõrkude projekt**, mis jaguneb järgnevateks osadeks:

- Teede Kavand OÜ töö nr 2403, Osa-1 Teed ja liikluskorraldus;
- Altren Projekt OÜ töö nr 24010, Köide 2. Veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrk;
- Line Engineering OÜ töö nr EL2423, Osa 3. Välisvalgustus;
- Priimus Projekt OÜ töö nr 7-S-24, Kaust 4: sidetorustik.

3.8.1. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala asub endisel Räni maaparandussüsteemi (MPS kood 12191021000) alal, mis on kehtiva detailplaneeringu ja koostatud projekti alusel maaparandussüsteemi alalt välja arvatud. Planeeringualal paiknev maaparandussüsteem on kavandatud likvideerida ning liigvee ärajuhtimine lahendada sademeveekanalisatsiooni süsteemi ja hoonete ümbruse drenaaži rajamisega.

Elamukruntide POS 1-6 ja POS 9 ning Pärnasalu tänava sademevee kokku kogumiseks ja ärajuhtimiseks on projekteeritud isevooldes sademeveekanalisatsiooni torud ja restkaevud Pärnasalu tänavale (28301:001:1861) ja Viirpuu tänavale (94901:005:1516).

Üldistatult on planeeringuala sademeveed planeeritud juhtida planeeringualast kaugemale loodeossa Viirpuu tn 47 (28301:001:1832) kinnistule projekteeritud 10 meetrise pealtlaiusega kraavi. Sealt edasi liiguvad sademeveed juba mööda olemasolevaid maaparandussüsteemi kollektoreesvoole ning jõuavad lõpuks välja planeeringualast kaugemale läände jäävasse eesvoolu – Ilmatsalu jõkke.

Kui sademeveesüsteem ja eesvool (kraav) on rajatud, tuleb planeeritud elamukruntide hooneümbruse drenaaž juhtida Pärnasalu tänava sademeveekanalisatsiooni.

Planeeringu joonis ei kajasta elamukruntide hoonete drenaaži ega vertikaalplaneerimist, mis tuleb krundiomanikul lahendada edasisel projekteerimisel.

Erinevalt teistest elamukruntidest on krundi POS 8 sademeveed planeeritud juhtida krundil POS 10 asuvasse tiiki, sest sademeveekanalisatsioon krundil POS 11 jääb liitumiseks natuke kaugemale. Soovi korral võib juhtida sademeveed ka projekteeritud sademeveekanalisatsiooni.

Kruntidel POS 7 ja POS 8 asuv olemasolev endise maaparandussüsteemi osaks olnud drenaažitorustik on kavandatud säilitada juhul, kui see ei jää ehitustegevusele ette. Kui drenaažitoru soovitakse aga tulevikus ettenägematutel põhjustel siiski likvideerida, siis on võimalik drenaaži veed juhtida planeeritud/projekteeritud sademeveekanalisatsiooni. Olemasoleva drenaaživee ümber suunamise lahenduse kohta tuleb koostada projekt ning kooskõlastada see AS Tartu Veevärgiga ning Maa- ja Ruumiametiga.

Olemasolevat drenaažitoru kruntidel POS 7 ja POS 8 ei käsitleta kollektoreesvooluna Maaparandus-seaduse ja Maaeluministri 01.01.2021 määruse § 2 lg 5 mõistes, sest maaparandussüsteem on arvelt maha võetud.

Lähtuvalt säästvate sademelahenduste uutest suunistest („Eesti kliimasse sobivate säästvate sademeveelahenduste käsiraamat“, koostatud 2022. a LIFE UrbanStrom projekti raames) tuleks võimalikult palju sademevett kokku koguda ja immutada selle tekkekohas, et vältida iga projektiga kasvavat eesvooludele langevat koormust kogu piirkonna sademevett vastu võtta. Seetõttu on kanaliseeritava sademevee hulga vähendamiseks soovituslik rajada kruntidele vihmaveekogumise

lahendusi (maa-aluseid ja maapealseid mahuteid), et vihmavett saaks oma majapidamises ja õues uuesti ringlusse võtta. Vihmavee kogumissüsteemi lahendus on soovituslik ning planeeringu joonistel neid rajatise ei kajastata.

3.8.2. Reoveekanaliseerimine

Räni alevik asub Tartu reoveekogumisalal (üle 2000 IE reoveekogumisalal), kus lokaalsed lahendused ei ole lubatud. Piirkonna vee-ettevõtjaks on AS Tartu Veevärk.

Planeeringuala reovee kokku kogumiseks ja ärajuhtimiseks on ette nähtud reovee ühiskanalisatsiooni torustikud Pärnasalu tänavale (28301:001:1861), Viirpuu tänavale (94901:005:1516), krundile POS 11, POS 12 ja Tiigrisilma tänavale.

Planeeringu tehnoorkude joonisel on näidatud planeeritud ja projekteeritud torustikud. Juhul, kui tulevikus on vajadus neid teise kohta rajada, siis tehnoorkude asukohti on lubatud muuta/täpsustada edasisel projekteerimisel.

Veevarustus ja reoveekäitlemine projekteerida vastavalt veeseadusele, Keskkonnaministri määrusele 31.07.2019 nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹” ja keskkonnaministri määrusele 08.11.2019 a nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasle juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹” ning Kambja Vallavolikogu 02.09.2018 määrusele nr 36 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri”.

Üldistatult kavandatakse Kruntide POS 7 ja POS 8 reoveed juhtida Tiigrisilma tänavale projekteeritud torustike kaudu Tiigrisilma tänava lõik 2 (94901:005:1150) katastriüksusel paiknevasse olemasolevasse ühiskanalisatsioonitorustikku. Liitumispunkti asukoht on näidatud tehnoorkude joonisel.

Ülejäänud elamukruntide (POS 1-6 ja POS 9) reovee ärajuhtimiseks on planeeritud ja projekteeritud iseoolne reoveekanaliseerimine mööda Pärnasalu tänavat (28301:001:1861) loode suunas kuni olemasoleva reoveepumplani, mis asub Viirpuu tn 47 (28301:001:1832) kinnistul. Liitumispunkti asukoht on näidatud tehnoorkude joonisel. Sealt edasi pumbatakse reoveed edasi mööda Viirpuu tänava olemasolevat reoveekanaliseerimise survetorustikku ida suunas.

Räni alevikust kogutav reovesi suunatakse Tartu linna reoveepuhastisse.

Detailplaneeringu koostamisel uuesti tehnilisi tingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei taotletud, sest reoveekanaliseerimisele on juba koostatud projektlahendus, mis on AS-i Tartu Veevärk poolt heaks kiidetud ning lahendus on kajastatud planeeringu tehnoorkude joonisel.

3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Lokaalsed veevarustuse lahendused Räni alevikus ei ole lubatud, sest tegemist on kehtiva üldplaneeringu järgi tiheasustusalaga ja AS Tartu Veevärk teeninduspiirkonnaga.

Olemasolevad ühisveevärgi torustikud asuvad Viirpuu tänaval (94901:005:1516) ja Tiigrisilma tänaval (Tiigrisilma tänava lõik 1, kü tunnus 94901:005:1709).

Detailplaneeringu koostamisel uuesti tehnilisi tingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei taotletud, sest veevarustusele on juba projektlahendus koostatud, mis on AS-i Tartu Veevärk poolt kooskõlastatud (nõusolek antud) ning lahendus on kajastatud planeeringu tehnoorkude joonisel.

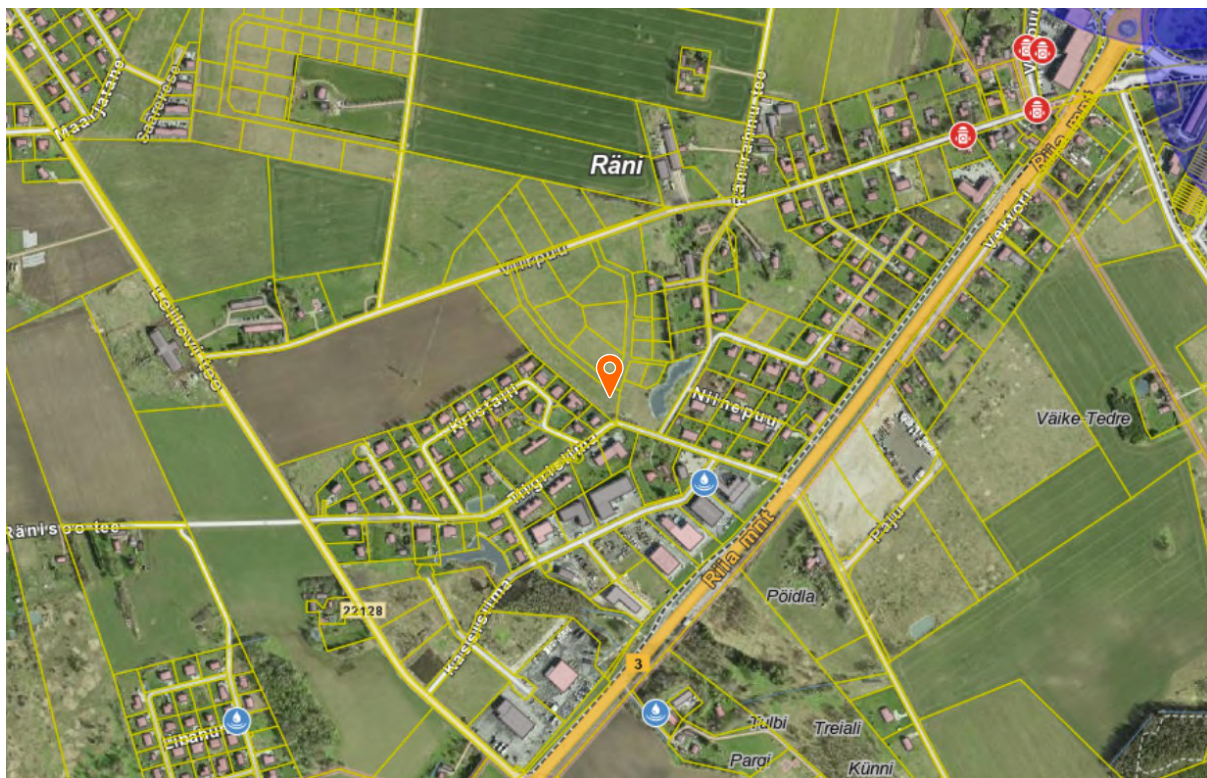
Üldistatult, planeeringuala veevarustuseks on kavandatud uus vee peatorustik Pärnasalu tänava maaüksusele (28301:001:1861) ja krundile POS 11. Planeeritud ja projekteeritud veetorustik ühendab omavahel Viirpuu, Pärnasalu ja Tiigrisilma tänava veetorustikud ringvõrguks.

Planeeritud ja projekteeritud veetorustiku ja liitumispunktide asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel.

Lähim nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht asub planeeringualast kagus ca 210 m kaugusel Kassisilma t n 2 (94901:005:1466) maaüksusel (vt skeemi 8).

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

Lähimad ühisveevärgi baasil rajatud tuletõrjehüdrandid Tartu linna piiri lähedal Viirpuu tänaval asuvad samuti planeeritud elamutest liiga kaugel, seetõttu on ette nähtud Pärnasalu tänava (28301:001:1861) veetorustikule rajada uued tuletõrjehüdrandid (krundi POS 6 põhjapoolse krundipiiri äärde, Pärnasalu tn 32 kirdepoolse krundi piiri äärde ja Pärnasalu tn 4 läänepoolse krundipiiri äärde). Projektis on projekteeritud veetorustike läbimõõte kavandades arvestatud hüdrantide veevajadusega (vooluhulk 10 l/s).



Skeem 8. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste, veevarustuse ja veeohutuse kaardirakendusest (18.11.2024 seisuga), planeeringuala asukoht tähistatud oranži nõopnõelaga.

Hüdrantide projekteeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonisel 5).

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõike 1 kohaselt tuleb veevõtukoht üldjuhul rajada vähemalt 30 meetri kaugusele ehitisest, et tagada päästetehnika ohutus, millega kaitstakse päästetehnikat põleva ehitise soojuskiirguse eest. Kui põleng toimub hoones, mis jääb

hüdrandi 30 meetrise kuja sisse ning esimest lähimat tuletõrjehüdranti ei ole võimalik kasutada, siis saab kustutusvett võtta järgmisest lähimast hüdrandist.

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeringu koostamise ajaks juba projekteeritud ja projekt Elektrilevi OÜ poolt kooskõlastatud (01.07.2024, kooskõlastus nr 6928837843). Elektrivarustus on projekteeritud omakorda vastavalt alal kehtivale detailplaneeringule (kehtestatud 2012. a).

Kehtiv detailplaneering näeb ette uue alajaama rajamise Viirpuu tänava lähedusse. Enersense OÜ poolt koostatud projektlahenduses on täpsustatud alajaama asukohta Pärnasalu tn 1 (28301:001:1864) kinnistul. Alajaama toide on projekteeritud sisselõikega olemasolevast maakaablist, mis asub Viirpuu tänava põhjapoolses servas.

Kruntide POS 1-6 ja POS 9 elektrivarustuseks on planeeritud/projekteeritud maakaablid mööda Pärnasalu tänavat kuni kinnistute piirideni. Liitumiskilbid on kavandatud Pärnasalu tänavale (avalikule tee- ja tänavamaale) elamukruntide piirile.

Kruntide POS 7 ja POS 8 elektrivarustus on planeeritud/projekteeritud Tiigrisilma tänaval asuvatest olemasolevatest maakaablitest (33119JK-st ja 5976JK-st) kuni kinnistute piirideni. Liitumiskilp on kavandatud Tiigrisilma tänavale elamukruntide piirile.

Projekteerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 22.12.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 465763.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on toodud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Elektriakaablite ja liitumiskilbi täpne asukoht täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Tööjoonised tuleb Elektrilevi OÜ-ga täiendavalt kooskõlastada.

Planeeritava sõidutee äärde Pärnasalu tänaval on kavandatud tänavavalgustus. Valgustuse projekt on koostatud 03/2024. a Line Engineering OÜ poolt. Planeeringu tehnovõrkude joonis kajastab juba valmis projekteeritud tänavavalgustuse lahendust. Projekteeritud valgustite asukohti ja kaablite paiknemist on lubatud hilisemate projektidega vastavalt vajadusele muuta.

3.8.5. Soojavarustus

Planeeringuala ei jää planeeringu koostamise ajal kaugkütte piirkonda, mille tõttu tehnovõrkude joonisel ei ole kaugkütte torustikke näidatud ning soojavarustus kavandatakse esialgu lahendada lokaalselt.

Lokaalsete lahenduste puhul on keelatud kasutada rohkelt tahmavaid kütelliike (näiteks kivisüsi) ja kütteõli. Soovitav on kütelliike kombineerida ning eelistada elektrikütte kasutamise korral soojusvahetuspumpade (näiteks õhksoojuspumpad) kasutamist, et võimalikult vähese elektritarbimise läbi vähendada keskkonda lisanduvat saastekoormust. Samuti võib kasutada maakütet ning paigaldada päikesepaneele.

Päikesepaneelide rajamine on planeeringuga lubatud üksnes hoonete katustele või fassaadide tasapinnas oma majapidamise tarbeks. Projekteeritava hoone arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi.

Maakütte valimisel tuleb selle täpne asukoht ja ulatus täpsustada edasise projektiga. Maakütte rajamisel tuleb arvestada, et kasutamiseks sobivad eelkõige kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid.

Gaasikütet planeeringu tehnovõrkude joonisel ei ole näidatud, sest planeeringu koostamise ajal on sellise kütteviisi kulu teiste küteliikidega võrreldes tarbijale kallim. Perspektiivis, kui gaasi hind turul on

soodsam ning gaasivõrguga liitumine kujuneb tarbijale tasuvamaks, siis võib piirkonna kütelahenduseks projekteerida ja ehitada ka gaasitorustikud, selleks tuleb eelnevalt küsida tehnilised tingimused võrguvaldajalt (Raadimõisa Gaas OÜ-lt).

Perspektiivis, kui arendustegevus nii kaugemale jõuab, et Pärnasalu tn elumuala haaratakse kaugkütte piirkonda, siis on võimalik ka planeeritud elamute soojavarustus lahendada kaugküttega. Selleks tuleb küsida tehnilised tingimused võrguvaldajalt (planeeringu koostamise ajal on lähim soojavarustuse pakkuja Gren Tartu AS) ja projekteerida kütetorustikud elamuteni.

3.8.6. Sidevarustus

Planeeritud kruntide sideühendus on võimalik luua, kas läbi õhu leviva mobiilsidevõrgu abil või kvaliteetsema ja kiirema ühenduse saamiseks liituda Telia Eesti AS-i sidevõrguga.

Planeeringuala elamukruntide sidevõrguga liitumiseks on 10.01.2024 väljastatud Telia Eesti AS-i telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38565244, mille kohaselt saab liituda sidevõrguga planeeringualast lõunasse jääval Kesk küla kinnistul (28301:001:1862) asuvast optilisest kaablist, mis on pinnases keras. Elamute sidevarustuseks tuleb paigaldada sidetoru arendusala keskele ning rajada sinna sidekaev KKS2. Alates sidekaevust planeeritud / projekteeritud igale kinnistule/hoonele individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vajadusel paigaldada sidekaeve juurde. Piirkonda on kavandatud keevitada 2 kiudu.

Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m. Teede ja tänavate alla jäävad sidekaablid kaitsta poolitatavate kaablikaitsetorudega.

Juhul, kui planeeringu elluviimisel kavandatakse tegevusi olemasolevate sideehitise kaitsevööndis, siis tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast.

Planeeringu tehnoorkude joonisel (joonis 5) on toodud sidevarustusega liitumise põhimõtteline lahendus. Sidekaablite asukohti on lubatud täpsustada või muuta edasisel projekteerimisel.

3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi ning hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada nende vastavus tuletõrje nõuetele.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi.

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

Ehitamise perioodil peab olema võimaldatud jalakäijate ja sõidukite juurdepääs olemasolevatele eluhoonetele.

Ehitustegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest

planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskonnale. Maa- ja Ruumiameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alasid, hoialasid, püsielupaikasad, kaitsealuseid parke, mida planeeringuga kavandata tegevus võiks mõjutada.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks olulise keskkonnamõjuga.

3.9.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

o Majanduslikud mõjud

Mõju lähiümbruse kinnisvara väärtusele on eeldatavalt positiivne. Planeering laiendab olemasolevat Tiigrisilma, Kristalli ja Räniküla tänavate äärset elamuala, mis võib pikas perspektiivis kinnisasjade väärtust tõsta, sest olemasolevad kinnistud asuvad tulevikus tihedamas asustuses, kus kinnisvara hinnad on kõrgemad.

Planeeringualast lõuna poole jäävate elanike jaoks paraneb mõnevõrra juurdepääsetavus kodudesse seoses Pärnasalu tänav ja Tiigrisilma tänavate ühendamisega ning Pärnasalu tänavale uue jalgte rajamisega. Hea juurdepääsetavus võib samuti ümbruskonna kinnisvara väärtust positiivselt mõjutada.

Uute elanike lisandumine toob piirkonda juurde uusi teenuste tarbijaid ning tekib vajadus uute töökohtade järele.

Planeeringu elluviimine on seotud ptk 3.13 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega, s.t eelkõige planeeringu koostamisest huvitatud isiku majanduslike võimalustega. Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab teadvustama planeeringulahendusest tulenevate kohustustega (kuludega) vastavalt oma vastutusalale seoses tulevaste hoonete ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamise ja hooldamisega.

Kambja vallal ei lasu kohustust tegeleda antud detailplaneeringuga seoses avalike alade arendamisega seotud küsimuste ja kulude katmisega.

Alles pärast planeeritud teede ehitust ja vallale üleandmist tekib vallale teede hooldamisega seotud kuludid. Seevastu uued elanikud jällegi kasvatavad maksumaksjatena valla tulusid.

o Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ei asu muinsuskaitsealuseid hooneid, kinnismälestisi, ega muid kultuuriväärtuslike objekte, mis vajaksid säilitamist või kaitset või millel oleks avalikuse poolt vaatlemishuvi.

Planeeringuala ei asu väärtuslikul maastikul ega miljööväärtuslikul alal, kuid uute elamute lisandumine muudab olemasolevat vaadet põllumaale (Tiigrisilma tänavalt põhja suunas ja Viirpuu tänavalt lõuna suunas).

Tiigrisilma tänav äärde juba on ehitatud üksikelamud ja ärihooned, seega nende kõrvale uute elamute rajamine sobitub olemasolevasse keskkonda, sest see muudab ääremaa ilmega ala tiheasustusalale sobivamaks. Viirpuu tänav äärde on kehtiva detailplaneeringu järgi planeeritud korterelamud. See tähendab, et tulevikus jätkub tiheasustus ka põhja pool Viirpuu tänavat.

Planeering ei mõjuta kohalike elanike tavasid ega traditsioone.

o Sotsiaalsed mõjud

Planeering ei avalda eeldatavalt negatiivset mõju lähilainike sotsiaalsele võrdusele, turvalisusele ega tervisele. Planeeringuga ei kavandata rajada ehitisi, mis põhjustaks elanikele sotsiaalseid häiringuid ega tunnetuslikku mõjule varale.

Planeeringuala ümbruses ei asu maamärke ega muid nähtavust nõudvaid objekte, seega planeering ei avalda nähtavusele negatiivset visuaalset mõju.

Ümbruskonna elanikele on vajalik ka kvaliteetne avalik ruum, milleks on eraldatud üldkasutatava haljasalamaa krunt POS 10. Avaliku ruumi moodustavad ka avalikud teemaa koridorid (krunt POS 11 ja Pärnasalu tänav), mis arvestavad erinevate liikumisviisidega (jalakäijate ja sõiduautode liiklusega).

Planeeringuga lisandub piirkonda 10-korteriga korterelamu ja 8 üksikelamu rajamisega 18 perekonda.

Uute elanike teenuste kättesaadavus on eeldatavalt hea, sest Tartu linn asub lähedal.

Ühistranspordiga liiklemise ja jalgrattaga liiklemiseks on tingimused on olemas, kuid võiksid paremad olla, arvestades, et tegemist on tiheasustusalaga.

Üldplaneeringuga on kavandatud rajada kergliiklusteed Viirpuu tänava ja 3 Jõhvi-Tartu-Valga- tee äärde. Juurdepääsuteed on piirkonnas heas korras ja regulaarselt hooldatud.

Kõige kiirem liikumisviis on planeeringu koostamise ajal siiski autoga.

Planeeringualast põhjapoole on kehtiva detailplaneeringuga kavandatud 13 korterelamut ja 8 üksikelamut, mis toob ühistranspordiga liiklejaid kindlasti juurde. Kui piirkonna asustus tiheneb, siis on tulevikus võimalik ka ühistranspordiga liiklemist suurema elanike arvu tõttu märkimisväärselt parandada.

o **Mõjud looduskeskkonnale**

Planeeringuala ei jää rohevõrgustiku alale.

Suur osa planeeringualast on olnud kasutusel haritava põllumaana, seetõttu ei ole elurikkust alal kuigi palju. Planeeritud elamukruntidele on kavandatud uusistutused, mis suurendavad mõnevõrra liikide arvukust. Puude, põõsaste, lillede aedadesse istutamine on eelduseks, et piirkonda tulevad endale elukohta ja pesapaika otsima ka muud putukad, linnud ja väiksemad loomad (nt siilid), kes seal varem pole elanud.

Avalikul haljasalal (krundil POS 10) kasvavad olemasolevad puud ja põõsad on kavandatud säilitada ning lisada ka uusistutust, et kõrghaljastuse osakaalu piirkonnas suurendada.

Planeeringuala autokasutus esimeses etapis suureneb, kuid pikemas perspektiivis, kui ka naaberkiinnistutele planeeritud korterelamud valmis ehitatakse, siis on võimalik välja arendada ka kiirem/tõhusam ühistransport ning eeldatavalt on tulevikus võimalik autodega piirkonnas liiklemist seeläbi vähendada (lapsed ja vanemad saavad kooli ja tööle ka bussiga). Planeeringuga on kavandatud ka uued jalgteed sõiduteede äärde (Pärnasalu tänaval), et tagada hea ühendus ka jalgsi liiklejatele.

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal ning planeeringuga ei kavandata lokaalseid reoveelahendusi ega heitvee immutamist, mis võiks põhjaveele negatiivset mõju avaldada. Reoveed juhatakse torustikega ühiskanalisatsioonivõrku, mida haldab AS Tartu Veevärk. Pinnavee kokku kogumiseks on planeeritud sademevee ühiskanalisatsioonitorustikud.

Planeeringuga ei kavandata tootmis- ega tööstushooneid, seetõttu ei too planeeringu elluviimine kaasa negatiivseid lõhnahäiringuid.

Planeeringuala ei asu radooniriskiga alal, kuid üksikutes kohtades võib radooni (radioaktiivse inertgaasi) sisaldus pinnases tervisele ohutut taset siiski ületada. Standardis EVS 840:2017 ehitistealusele pinnaseõhule kehtestatud radooniohtliku pinnase tase on 50 Bq/m³. Sellest kõrgema

sisalduse korral tuleks ehitamise käigus rakendada radooni hoonesse sissepääsu tõkestavaid meetmeid. Maja asukoha pinnase kõrge radoonisisalduse korral tuleb rakendada ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid, et vähendada radooni sisaldust majade siseõhus miinimumini.

Planeeringuga ei kavandata suuri parkimisalasid, mis võiks põhjustada kliimasoojenemisega seoses n-ö kuumasaari. Ning ka kliimamuutustest tulenev üleujutusohu ei ole piirkonnas tõenäoline, sest üleujutust põhjustavaid suuremaid veekogusid läheduses ei ole. Mõningane üleujutus pikkade valingvihmade korral on tõenäolisem, kuid sademevee ärajuhtimise lahendus on alale planeeritud ja projekteeritud ning liigvee talumine elamukrundil oleks suhteliselt lühiajaline.

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

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnovõrgud ja –rajatised. Tehnovõrkude kaitsevööndis lubatud tegevusi reguleerib Ehitusseadustik.

Moodustatavad tee ja tänava maa krundid POS 11 ja POS 12 on määratud avalikult kasutatavaks teemaaks ning võõrandatakse pärast kruntide moodustamist ja enne hoonetele ehitusloa andmist Kambja vallale (tingimused lepitakse kokku lepingu sõlmimisel).

Planeeringuga kavandatakse kruntide POS 7 ja POS 8 piiride äärde tee hooldamiseks tee koridori servituudi alad, kus ei või paigaldada piirdeaedu, istutada puid/põõsaid ega rajada muid takistusi.

Servituutide seadmise vajadust kajastab tabel 2.

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus

Servituut	Teeniv kinnisasi / isik	Valitsev kinnisasi / isik
Tee koridori talumise servituut	Krunt POS 7 ja krunt POS 8	Tiigrisilma tänava lõik 1 (94901:005:1709) / Kambja vald
Sademevee kanalisatsioonitoru talumise servituut	Krunt POS 10	Krunt POS 8

Tee servituudialad on näidatud põhijoonisel (joonisel 4) ja tehnovõrgu talumise servituudiala tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

3.11. KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeringualal moodustatavate kruntide õuealal võib rajada krundisest välisvalgustust, mis tagab hea nähtavuse ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Soovituslik on planeeritud hooned varustada signalisatsiooniga ja videovalvesüsteemidega.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on soovituslik rajada piirdeaiaid koos suletavate väravatega. Piirete ehitusel tuleb kasutada kvaliteetseid ja vastupidavaid materjale.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud.

Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse. Servituudi kokkulepped seatakse pärast maakorraldustoimingute läbiviimist ja enne mistahes hoonete ehitusloa andmist planeeringualal.

Vastavalt detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade p 4.19.2 ei väljasta vald ehituslubasid hoonetele enne, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsused, tehnovõrgud ja -rajatised sh üldkasutatavad maad koos sisustusega.

Planeeringuga on lubatud arendusala väljaehitamine jagada ehitusetappideks. Sellisel juhul ei väljasta vald hoonetele ehituslubasid enne, kui on välja ehitatud teed, tehnovõrgud ja rajatised vastaval ehitusetapil.

Planeeritud läbimurde tänav krundil POS 11 (Tiigrisilma ja Pärnasalu tänava ühendus) tuleb välja ehitada (sh saada kasutusloa) enne Pärnasalu tn 5 ja 7 hoonetele kasutusloa taotlemist.

Lähtuvalt Kambja vallavolikogu 18.12.2018 määrusest nr 47 (eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise korda) tuleb planeeritud teede (tee- ja tänava maa krundid POS 11 ja POS 12 ning varasemalt planeeritud Pärnasalu tänav) üleandmine vallale või avaliku kasutuse tingimused määrata valla ja arendaja vahelise lepinguga enne detailplaneeringu kehtestamist.

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

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

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

Detailplaneeringu elluviimise kava:

1. Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine;
2. Servituutide (või isiklike kasutusõiguste) seadmine;
3. Elektrivarustuse, sidevarustuse, veetorustiku, reovee ja sademevee kanalisatsioonide lahenduse rajamise projekteerimine, ehitamine ning teede ehitamine;
4. Hoonete projekteerimine ja ehitus.

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

Hoonete ehituslubasid ei väljastata enne:

- a) maakorraldustoimingute läbiviimist;
- b) detailplaneeringus ette nähtud servituutide seadmist ja kandmist kinnistusraamatusse;
- c) kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsused, tehnovõrgud ja -rajatised sh üldkasutatavad maad koos sisustusega. Planeeringuga võib arendusala väljaehitamise jagada ehitusetappideks ning sellisel juhul ei väljastata ehituslubasid hoonetele enne kui on välja ehitatud teed, tehnovõrgud ja rajatised vastaval ehitusetapil.

3.14. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Asutuse / isiku nimi	Kooskõlastuse / arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse / arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Kambja Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
VALITSUSASUTUSED			
Päästeameti Lõuna päästekeskus			
Maa- ja Ruumiamet			
Transpordiamet			
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD			
Elektrilevi OÜ			
Tartu Veevärk AS			
Telia Eesti AS			
ARVAMUSE AVALDAJAD			