

Planeeringu algataja / korraldaja: Kambja Vallavalitsus

Huvinatunud isik: Marko Brikkel

Töö nr: DP1212-24

Koostaja:

Homescape OÜ

Iirise 12-7, Tartu

merlin.homescape@gmail.com

Tel 53471629

Planeeringu vastutav isik:

Merlin Kark

Maastikuarhitekt/planeerija, diplom MD 002914

Külitse alevikus asuva Haaviku tee 17 maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Staadium: eskiislahendus

Tartu

12.12.2024

A- SELETUSKIRI

Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	4
2.	Planeeringu koostamise lähtedokumendid.....	4
2.1	Planeeringu koostamise alused.....	4
2.2	Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	4
2.3	Planeeringu koostamisel tehtud uuringud	5
3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ja vastavus kõrgema taseme strateegilistele dokumentidele	5
3.1	Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
3.2	Planeeringuga kaasnevad mõjud	7
3.3	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule	8
4.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	9
4.1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	10
4.2	Kavandatud krundi ehitusõigus	10
4.3	Ehitistevahelised kujad.....	11
4.4	Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele ja piirded	11
4.5	Liikluskorraldus ja parkimise korraldus.....	12
4.6	Haljastus, vertikaalplaneering	13
5.	Tehnovõrgud.....	13
5.1	Veevarustus	13
5.2	Reoveekanaliseerimine	14
5.3	Sademevesi	15
5.4	Soojusvarustus.....	15
5.5	Elektrivarustus.....	15
5.6	Sidevarustus	15
5.7	Õhureostus ja müra.....	16
6.	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	16
6.1	Tuleohutuse tagamise põhimõtted.....	16
6.2	Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala	16
6.3	Tulekustutusvesi.....	16
7.	Keskkonnakaitse abinõud	17

8.	Servituudid, kitsendused	18
9.	Kuritegevuse riskide vähendamine	19
10.	Planeeringu rakendumine	19
11.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21

LISAD

OSA B – JOONISED

Osa B Joonis 1. Situatsiooniskeem

Osa B Joonis 2. Olemasolev olukord

Osa B Joonis 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Osa B Joonis 4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused

Osa B Joonis 5. Põhijoonis tehnovõrkudega

Osa B Joonis 6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

C – KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERIMISEL NING KOOSKÕLASTUSED

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on Marko Brikkel. Planeeringualaks on Kambja vallas Külitse alevikus Haaviku tee 17 (28301:001:1450) maaüksus, pindalaga 7558 m² ning Haaviku tee lõik 3 (28301:001:0546) maaüksus, pindalaga 4386 m², millest planeeringualas u 400 m².

Planeeringu eesmärk on kaaluda maaüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmist (maatulundusmaast elamumaaks) ning ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Detailplaneeringuga antakse lahendus ka planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsu rajamiseks, parkimiskorralduse lahendamiseks, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult Ülenurme-Külitse teelt (tee nr 22132) läbi osaliselt avaliku kasutusega Haaviku teelt (tee nr 9490213) ja üle eraomandis oleva Haaviku tee 2 (94901:001:0246) kinnistu.

2. Planeeringu koostamise lähtedokumendid

2.1 Planeeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Kinnistu omaniku Marko Brikkeli taotlus detailplaneeringu algatamise kohta.
- Kambja Vallavolikogu 20. november 2024 otsus nr 59 „Külitse alevikus asuva Haaviku tee 17 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Külitse alevikus asuva Haaviku tee 17 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad – lisa Kambja Vallavolikogu 20. november 2024 otsusele nr 59.

2.2 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Tartumaa maakonnaplaneering (kehtestatud riigihalduseministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;

- Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Külitse aleviku „Hillari ja Pärna kinnistute kinnistu detailplaneering“ (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 16.07.2002 otsusega nr 28);
- Külitse alevikus „Haaviku tee 13 maaüksuse ja lähiala detailplaneering“ (kehtestatud Kambja Vallavalitsuse 08.06.2023 korraldusega nr 1763);
- Koostatav Külitse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projekt.
- Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Riigihalduse ministri 31.10.2022 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Ehitusseadustik;
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

2.3 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetilised tööd on teostatud A&O Maamöödubüroo OÜ poolt, töö nr. 336/24. Kuupäev 06.11.2024. a. Koordinaadid riiklikus L-Est' 97, kõrgused EH2000 süsteemis.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ja vastavus kõrgema taseme strateegilistele dokumentidele

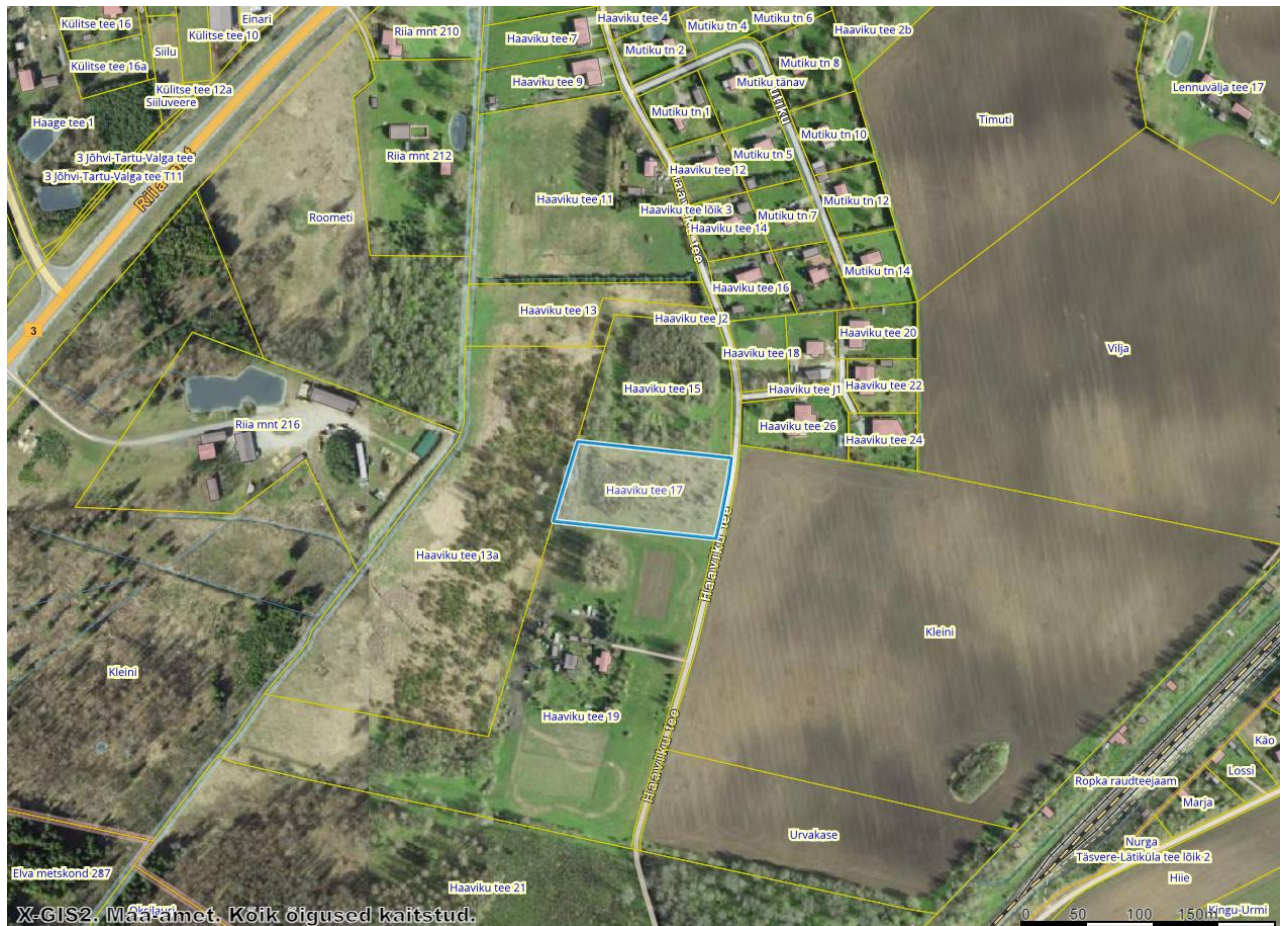
3.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala paikneb Kambja vallas, Külitse alevikus 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee ja Tartu-Valga raudtee vahelisel alal, ca 370 m maanteest ja ca 370m raudteest.

Geoloogiline ülevaade: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Haaviku tee 17 kinnistu 100% maatulundusmaa (vt joonis 1). Kinnistu kogu suurus on 7558 m², millest 6391 m² on haritav maa, 1029 m² looduslik rohumaa ning 138 m² muu maa. Kinnistu on hoonestamata ja kasutuses loodusliku rohumaa, kus on osaliselt peale kasvanud ka puud. Kinnistu idaosas asub

tiik. Piirkonnas on põhjavesi suhteliselt hästi looduslikult kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Planeeringuala ümbritsevad rohumaad, metsad ja läheduses asuvad üksikelamud. Planeeringuala lähedases piirkonnas asuv hoonestus on valdavalt kaldkatustega ühe- ja kahekorruselised üksikelamud ning nende abihooned. Lähim bussipeatus „Järveotsa“ asub ca 800 m kaugusel planeeringualast, 22132 Ülenurme-Külitse teel.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal keskmise või madala radoonisaldusega pinnas (50-100 kBq/m³)



Joonis 1. Planeeringuala aerofoto, planeeringuala märgitud sinise joonega (Allikas: Maa-Amet XGIS, 12.12.2024)

Planeeritav ala piirneb:

- Põhjast Haaviku tee 15 kinnistuga (28301:001:0515) 100% sihtotstarbete maa (pindala 10207 m² sh. haritav maa 9700 m² ja 507 m² looduslik rohumaa). Kinnistul asub piirkonna reoveepuhasti.
- Idast Haaviku tee lõik 3 kinnistuga (28301:001:0546) 100% transpordimaa (pindala 4386 m² s.h. haritav maa 1179 m², muu maa 2940 m², õuema 208 m² ja metsamaa 59m²). Kinnistu on hoonestamata.

- Lõunast Haaviku tee 19 kinnistuga (28301:001:1449) 100% maatulundusmaa (pindala 40752 m² s.h. haritav maa 18478 m², looduslik rohumaa 14404 m², õuema 5356 m², muu maa 1393 m² ning metsamaa 1121 m²). Kinnistul paikneb elamu (ehitisealune pind: 102 m²), saun (ehitisealune pind: 18 m²), kelder (ehitisealune pind: 19 m²), laut (ehitisealune pind: 40 m²), kuur (ehitisealune pind: 25 m²) ning kuur (ehitisealune pind: 27 m²).
- Läänest Haaviku tee 13a kinnistuga (28301:001:1946) 100% maatulundusmaa (pindala 36072 m² s.h. muu maa 15943 m², looduslik rohumaa 19541 m² ning haritav maa 588 m²). Kinnistu on hoonestamata.

Maaüksuse reljeef on suhteliselt tasane, kerge langusega lääne suunas. Planeeritava krundi keskmine kõrgus on 61,50 m. Uue elamu ja abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi.

3.2 Planeeringuga kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine avaldab positiivset majanduslikku mõju eelkõige läbi uute elanike piirkonda kolimise näol. Lisaks tõstab planeeringu elluviimine Külitse aleviku väärtust. Positiivne majanduslik mõju avaldub ka piirkonna heakorrastamise näol. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestus sobib jätkama ümbruskonnas välja kujunenud hoonestust. Vastavalt planeeritud ehitusõigusele projekteeritavad hooned või nende osad hakkavad säilitama antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse üldmuljet ja rütmi. Kohustuslike ehitusjoonte asukohad planeeringus ei ole määratud piirkonna asustuse iseloomu arvestades. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Sotsiaalse infrastruktuuri alla lähevad esmatarbeteenused, mis pakuvad kohalikele elanikele kvaliteetset keskkonda. Kuna igapäevased tegevused ja tööpaigad on koondunud Ülenurme alevikku ning Tartu linna, on ka sotsiaalse infrastruktuuri osad sealpool. Uue elamualaga tekib piirkonda juurde uusi elanikke. Ümbruskonna teeninduskeskuseks on Ülenurme alevik, kus asub

perearstikeskus, lähimad koolid ja lasteaiad. Külitse alevikus asub raamatukogu, peosaal, spordiväljak, järv, kauplus ning tankla. Lähim bussipeatus „Järveotsa“ asub ca 800 m kaugusel planeeringualast, 22132 Ülenurme-Külitse teel.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei ole looduskaitselisi üksikobjekte, looduskaitsealasid ega Natura 2000 alasid. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine.



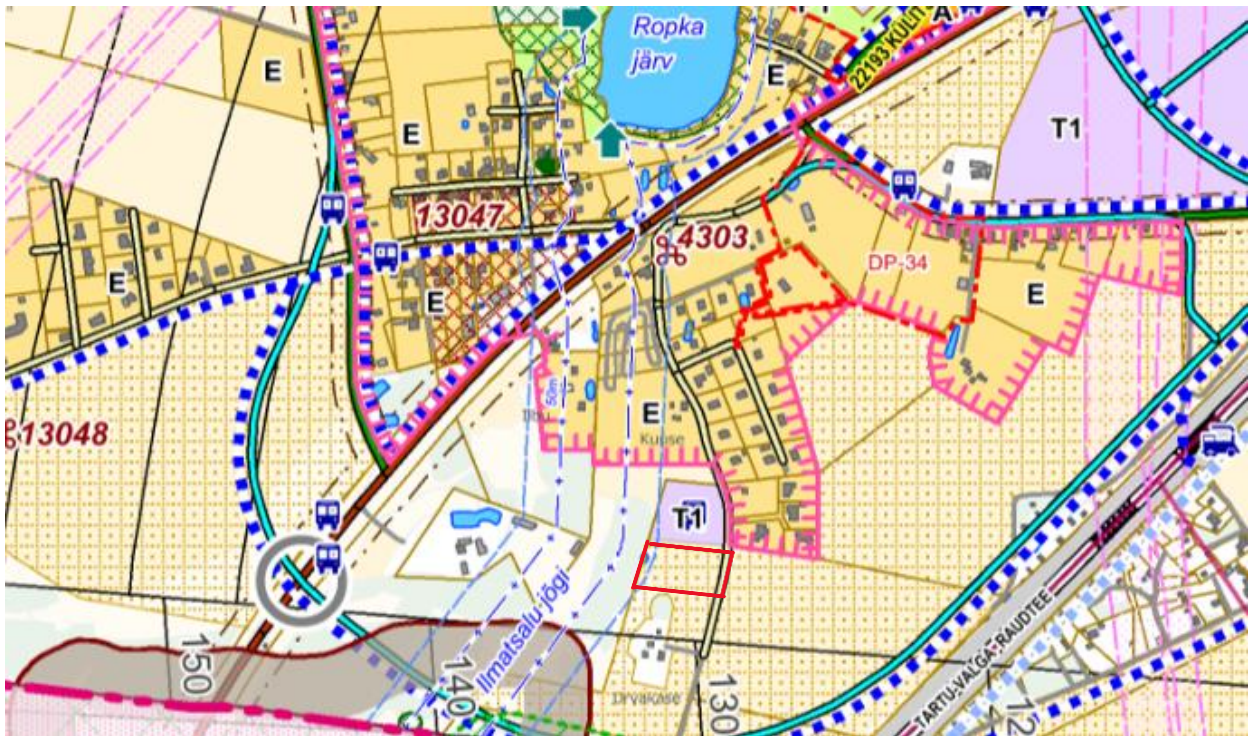
Joonis 2. Väljavõte Maa-ameti fotolao lehelt. (allikas: Maa-amet, 12.12.2024)

3.3 Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Planeeringualal kehtib Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirja nr 1.1-4/29 kehtestatud Tartumaa maakonnaplaneering 2030+. Kehtiv maakonnaplaneering toob välja, et asustust arendatakse eelkõige asustuse arengualadel, mis loob asustusstruktuuris mitmekesise ja valikuvõimalusi pakkuva elu- ja majanduskeskkonna. Samuti väärtustatakse maastikupilti sobivat ehitiste arhitektuuri. Kavandatav tegevus on kooskõlas Tartu maakonnaplaneeringuga.

Kambja vallavolikogu 13.11.2018.a määrusega nr 51 kehtestatud Kambja valla endise Ülenurme valla osa üldplaneeringu kohaselt kuulub Haaviku tee 17 kinnistu hajaasustuse piirkonda ning asub säiluva väärtusliku põllumaa alal (vt joonis 3). Maakasutuse juhtotstarbeks on nn valge ala, kus säilib olemasolev maakasutus. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on lubatud maatulundusmaale anda ehitusõigust kui maaüksuse pindala on vähemalt 5000 m². Planeeringuala pindala on u 0,8 ha.

Detailplaneeringuga kavandatavad hoonemahud on proportsioonis ning ei muutu dominandiks ümbruskonna hoonestuse ega looduse suhtes. Koostatud detailplaneering on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.



Joonis 3. Väljavõte kehtivast Kambja valla endise Ülenurme valla osa üldplaneeringust
Planeeringuala märgitud punasega.

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneering näeb ette planeeringuala kruntideks jaotamise - üheks 100% elamumaa sihtotstarbega krundiks (suurusega 7183 m²) ja üheks 100% transpordimaa sihtotstarbega krundiks (suurusega 375 m²).

Tabel 1. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus

Pos nr	Krundi pindala	Sihtotstarve
Planeeringu eelne		
Haaviku tee 17	7558	Maatulundusmaa
Planeeringu järgne		
Pos 1	375	100% transpordimaa
Pos 2	7183	100% elamumaa

Kruntide pindalad on planeeringus määratud ligikaudsena ja pindalasid võib täpsustada maamõõdutööde teostamisel.

4.2 Kavandatud krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega (vt Tabel 2) on määratud: 1) krundi pindala 2) planeeringujärgne sihtotstarve; 3) katastrijärgne sihtotstarve; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 5) hoonete suurim lubatud arv krundil; 6) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala; 7) maksi-
maalne korruselisus

Nr	Nimetus	Pos 1	Pos 2
1	Krundi pindala	375 m ²	7183 m ²
2	Planeeringujärgne sihtotstarve	Tee ja tänava maa (LT) 100%	Üksikelamu maa (EP) 100%
3	Katastrijärgne sihtotstarve	Transpordimaa 100%	Elamumaa 100%
4	Hoonete suurim lubatav kõrgus	-	Põhihoone 8,5 m Abihooned 6,0 m

5	Hoonete suurim lubatav arv krundil	-	Põhihoone 1 Abihooned 3
6	Hoonete suurim lubatav ehitisealune pindala	-	500 m ²
7	Hoonete korruselisus maapealne/maa-alune	-	2/-1

Tabel 2. Krundi ehitusõigus (vt Osa B Joonis 5. Põhijoonis tehnoõrkudega).

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Haaviku tee 17 maaüksusel ette üksikelamu ja kuni kolme abihoone ehitamine. Hoonete lubatud kasutamise otstarve on üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744). Haaviku tee 17 maaüksuse kasutamise sihtotstarve on üksikelamu maa (EP) ja sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Abihooned projekteerida eluhoonega samas stiilis. Lisaks elamule ja abihoonetele on lubatud püstitada üks kuni 20 m² suurune ja kuni 5 m kõrge hoone. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma ehitusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid. Väljaspoole hoonestusala on ehitiste (sealhulgas kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ehitised) püstitamine keelatud.

4.3 Ehitistevahelised kujud

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

4.4 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele ja piirded

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale omast väljakujunenud hoonestusmiljööd, iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala.

Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi, arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Arhitektuurinõuded (vt Osa B Joonis 4. Põhijoonis tehnoorkudega (sh maakasutus ja kitsendused):

- Välisviimistluse materjal: puit, kivi, krohv, klaas, betoon, fassaadiplaadid (soovituslikult kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
- Katusekatte materjal: katusekivi, katuseplekk,
- Kõrvalmahtudel lubatud ka rullmaterjal.
- Kohustusliku ehitusjoont ei määrata.
- Katuseharja kulgemise suunda ei määrata.
- Katusetüüp: üksikelamul ja abihoonetel viilkatus, kelpkatus.
- Katusekalle 20°-35°. Kõrvalmahtudel nt garaažil, varikatusel 0-15°. Kõrvalmahtude osakaal maksimaalselt 30% ehitisealusest pinnast.
- Üksikelamu lubatud korruselisus on kuni 2 maapealset korrust, abihoonetel 1 maapealne korrus.
- Maksimum elamu harja kõrgus on 8,5 m maapinnast, abihoonetel 6,0 m maapinnast.
- Hoonete tulepüsivusklass TP3
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-0,5 maapinnast hoonestusala piires.

Piirded

- Piirdeaiaks võib olla võrkaed, puitaed vm kombineeritud hekiga. Keelatud plank- või plekkaiad (keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev).
- Piirde lubatud maksimaalne kõrgus tänavapoolsel küljel 1,2m, teistel külgedel 1,5m.
- Hekkide lubatud kasvukõrgust ei määrata. Hekk ei tohi ulatuda üle krundi piiri.
- Oluline on piirde sobivus kavandatava hoone arhitektuuriga.

4.5 Liikluskorraldus ja parkimise korraldus

Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult Ülenurme-Külitse teelt (tee nr 22132) läbi osaliselt avaliku kasutusega Haaviku teelt (tee nr 9490213) ja üle eraomandis oleva Haaviku tee 2 (94901:001:0246) kinnistu. Juurdepääsuks läbi eraomandis oleva kinnistu on vaja seada teeservituut kinnistu omanikuga. Täpne sissesõidu asukoht määratakse koos elamu ehitusprojektiga, kui on teada hoonestuse paiknemine. Sõidusuunad, planeeritud juurdepääs kinnistule ja Haaviku tee laiendamise võimalus on näidatud põhijoonisel.

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Krundisisene tee peab laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed liiklusskeemid lahendatakse ehitusprojektidega. Teede täpsem lahendus ja profiilid lahendatakse eraldi tööprojektiga. Planeeritava juurdepääsutee katteks on kavandatud kõvakate (tolmuvaba kate, kivi,

asfalt vms.) Kinnistule on ette nähtud kolm parkimiskohta, mis vastab EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Planeeringuga ei kaasne arendustegevust väljaspool planeeritavat ala – kohalike või vallateede laiendamist, uute ristmike kavandamist, jalgratta- ja jalgteede kavandamist.

4.6 Haljastus, vertikaalplaneering

Enamus planeeritavast alast asub haritava maa kõlvikul. Võimalikult palju kõrghaljastust tuleb säilitada, minimaalselt 50% ulatuses. Ehitustööde käigus kaitsta puid võimalike vigastuste eest, paigaldada tüvekaitsmed ja jälgida, et ei kahjustataks puude võrasid.

Planeeringualal ei ole ette nähtud maapinna kõrguse olulist muutmist. Kuna maapinna keskmine absoluutkõrgus on ca 61,50 m, on lubatud hoonealust maapinda tõsta vastavalt vajadusele kuni 0,5 m. Samuti on lubatud maapinna tasandamine. Krundi maapinna planeering peab olema selline, et vihmavesi ei oleks juhitud naaberkruntidele.

5. Tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud planeeritud elamu ja abihoonete varustamine joogivee, reovee ja elektriga. Kõik tehnovõrgud on planeeritud maa-alustena. Tehnovõrkudele on esitatud põhimõttelised lahendused, täpne paiknemine antakse järgneva projekteerimise käigus.

Planeeritavale alale ulatub madalpinge elektriõhuliin ning liitumiskilp. Kavandatavatele tehnorajatistele kohaldatakse kaitsekujasid ulatuses, mida näeb ette Majandus- ja Taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 kinnitatud „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.

5.1 Veevarustus

Karu KV OÜ (Külitse aleviku Haaviku tee ja Mutiku tänava vee- ja kanalisatsiooniteenuse osutaja) on teavitanud 11.04.2025.a kirjaga, et olemasoleva ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga ei ole tehnilistel põhjustel võimalik liituda.

Kuna olemasolev ühisvõrk ei võimalda liitumist, lahendatakse veevarustus lahendatakse lokaalselt. Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 l. Arvestades 4 inimest krundi

kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 0,4 m³ (0,1 m³ x 4 in). Veevõtukohana on planeeritud kinnistule puurkaev. Puurkaevu ümber hooldusala 10 m ja hooldusala piirist lähemal kui 50 m kehtib reovee immutamise keeluala.

Kui piirkonnas ehitatakse välja Külitse ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitaristu, on planeeritav krunt kohustatud liituma. Veevarustuse kohta koostatakse eraldi projekt. Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

5.2 Reoveekanalisisatsioon

Põhjavesi on piirkonnas suhteliselt kaitstud (reostusohhtlikkuse tase on madal). Reoveevarustuse kohta koostatakse eraldi projekt. Reoveetorustiku paiknemine krundil ja läbimõõt määratakse hoonete projekteerimisel.

Karu KV OÜ (Külitse aleviku Haaviku tee ja Mutiku tänava vee- ja kanalisatsiooniteenuse osutaja) on teavitanud 11.04.2025.a kirjaga, et olemasoleva ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga ei ole tehnilistel põhjustel võimalik liituda.

Planeeritava krundi reovee ärajuhtimine lahendatakse krundil lokaalselt. Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud biopuhasti, millest väljuv vesi suunatakse imbväljakule. Imbväljaku kõrgus tuleb projekteerida vastavalt põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgusele (tagatud peab olema immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest).

Kuni kavandatava ühisvõrkude valmimiseni lubatud kasutada lokaalseid lahendusi. Kui piirkonnas ehitatakse välja Külitse ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitaristu, on planeeritav krunt kohustatud liituma.

Reoveesüsteemi projekteerimisel peab järgima:

- Keskkonnaministri 08.11.2019. määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Keskkonnaministri 31.07.2019. määrus nr 31 „Kanalisisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et:

- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m

veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel;

- Omapuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m.

Joonisel 5. *Põhijoonis tehnovõrkudega* on näidatud puurkaevu ja biopuhasti süsteemi võimalik asukoht.

5.3 Sademevesi

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud immutada krundil. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkinnistutele. Drenaaži süsteemide rajamist ei ole planeeringuga ette nähtud.

5.4 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus tagatakse lokaalsete kütteseadmetega. Soovitav on kasutada loodust säästvaid tehnoloogiaid. Kasutatavatele kütteseadmetele piiranguid ei seata. Keelatud on kivisöe kasutamine kütteinena. Maakütte kavandamisel on soovitatav kontuuri paiknemine hoonestusala piires. Kütteliigi täpne valik täpsustatakse hoone(te) projektiga.

5.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse uue kavandatava liitumise baasil, Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 487015 alusel. Elektrivarustus nähakse ette Mutiku:(Puhja) alajaama fiidri F2 õhuliinilt. Toide võetakse Haaviku tee 17 kinnistul olevalt 0,4 kV õhuliini mastilt maakaabliga. Elektrivarustuseks planeeritakse 0,4 kV liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni kavandatakse maakaabliga ja ehitatakse välja tarbija kulul. Täpsemad lahendused antakse ehitusprojektide koosseisus.

5.6 Sidevarustus

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata side õhu- ega maakaabelliinide rajamist. Telekommunikatsioonivõrk on planeeritud mobiilside kaudu.

5.7 Õhureostus ja müra

Planeeritavad hooned ei suurenda oluliselt lokaalset liikluskoormust. Sellest võib järeldada, et müra ega õhureostuse kasv planeeringu rakendumisel ei suurene. Projekteeritavates hoonetes tuleks järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"

6. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

6.1 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujud ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

6.2 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

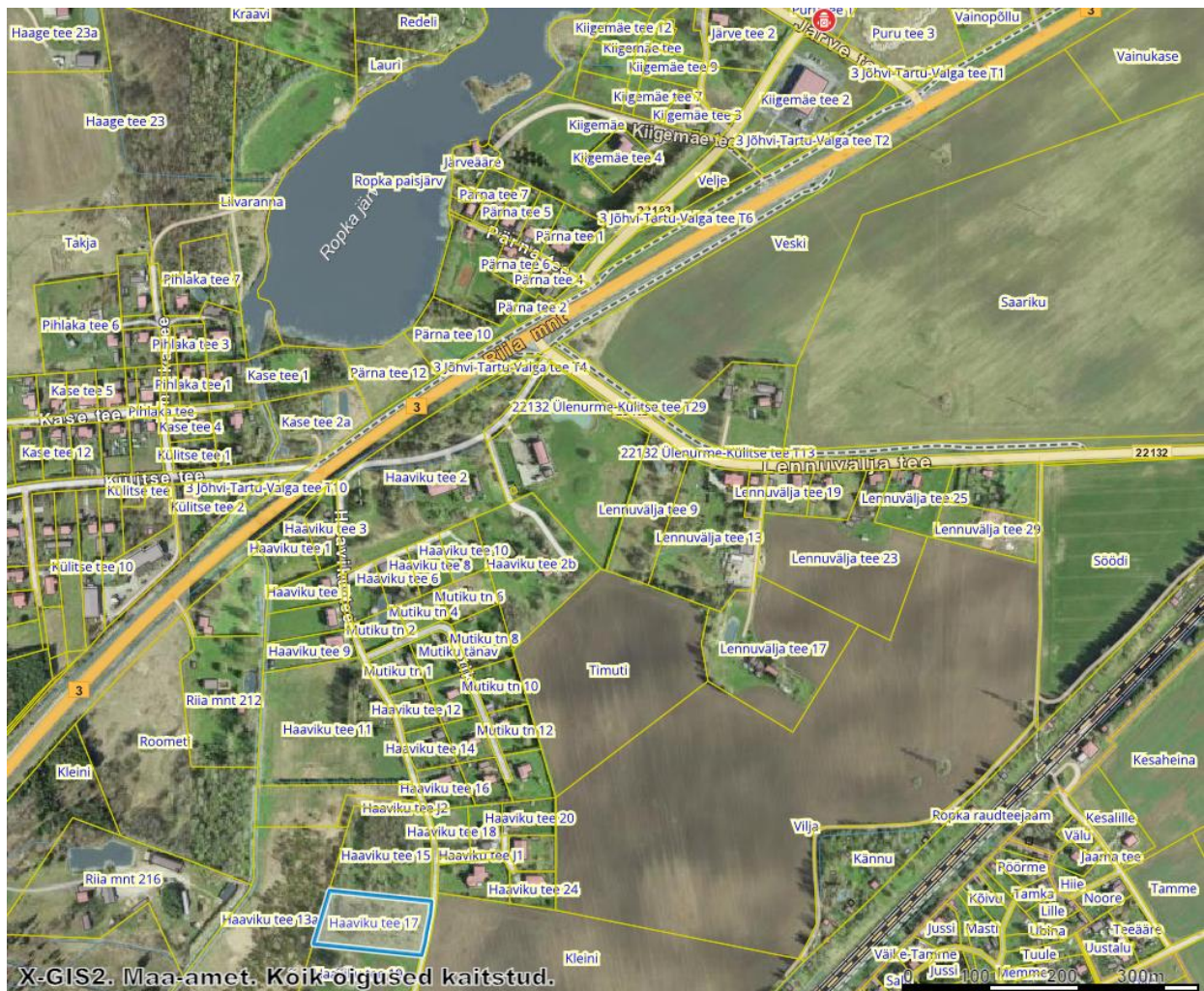
Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 8,5 m. Krundil lubatud täisehitus 500 m².

Hoonete korruselisus: elamul kuni 2 korrust ja abihoonel kuni 1 korrus.

6.3 Tulekustutusvesi

Planeeringuala asub hajaasustusega alal, nõuetekohane tuletõrje veevõtukoht piirkonnas puudub. Tuletõrje veevarustus on lahendatud Külitse alevikus, 22194 Külitse järve teel asuva hüdrant ID 18233 baasil, kaugus planeeringualast ~1,5 km.



Joonis 4. Lähim tuletõrje veevõtukoht, Haaviku tee 17 kinnistu märgitud sinise piirjoonega, hüdrant tähistatud punasega. (Allikas: Maa-Ameti Geoportaal)

7. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuala ei asu looduskaitseaduse reguleerimisalasse kuuluval kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Keskkonnaregistri EELISE andmebaasi kohaselt ei ole planeeringualale registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti, samuti puuduvad seal Natura 2000 elupaikade kriteeriumitele vastavad kooslused. Planeering ei näe ette planeeringualal olulisi maastiku struktuuri ja reljeefimuutusi.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Hoonestuse arhitektuurne lahendus ja välisviimistlus on planeeritud piirkonna arhitektuuri stiili arvestavana ning loodusesse harmoneeruvana. Ehitise püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad teed ja kommunikatsioonid ei kahandaks keskkonna üldise miljöö väärtust. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Kambja valla jäätmekavale 2022-2027. Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmete valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõiend. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kinnistu sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistul.

8. Servituudid, kitsendused

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehnovõrkude kaitsevööndite kujutamisel Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, mis jõustus 01.07.2015 a.

Seoses uute tehnovõrkude rajamisega tehakse detailplaneeringuga ettepanek reaalservituutide seadmiseks vastavalt planeeringu põhijoonisele (*Osa B Joonis 5. Põhijoonis tehnovõrkudega*) elektri maakaabelliinile. Põhijoonisel on võrkude näitlik asukoht, lõplik asukoht selgub projekteerimisel.

Planeeringualale ulatuvad kitsendused ja piirangud:

- Ala läbib alla 1 kV madalpinge õhuliin, millel on 2 meetri laiune kaitsevöönd kummalegi poole liini telge.
- Ilmatsalu jõe kalda piiranguvöönd 100m.

Olemasoleva olukorra joonisel ning põhijoonisel on viirutusega näidatud olemasolevate tehnovõrkude servituudialad.

Planeeritaval maa-alal säilivad olemasolevad kitsendused. Kõikidele ehitatavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks. Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

Juurdepääs kinnistule on osaliselt üle eraomandis oleva Haaviku tee 2 (94901:001:0246) kinnistu. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada servituut juurdepääsuks läbi Haaviku tee 2 (94901:001:0246) eraomandis oleva kinnistu. Planeeringu elluviimisel tekkivad naabusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse.

Moodustatav tee- ja tänavamaa krunt POS 1 on määratud avalikult kasutatavaks teemaaks ning võõrandatakse pärast kruntide moodustamist ja enne hoonetele ehitusloa andmist tasuta Kambja vallale.

9. Kuritegevuse riskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest. Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine;
- kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).

10. Planeeringu rakendumine

Käesolev peatükk määrab üldise kava, mille alusel hakatakse kehtestatud detailplaneeringuga ettenähtud tegevusi ellu viima, määratakse huvitatud isikute kohustused tegevuste elluviimisel ning omandisuhted tegevuste elluviimise järgselt. Huvitatud osapoolena mõeldakse planeeringualal paikneva kinnisasja omanikku.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete planeeringualal koostatavate maakorralduslike toimingute ja ehitusprojektide koostamiseks. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

Planeeringu elluviimise kava:

- planeeringujärgsete vajalike servituutide seadmine;
- katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud ja tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse;
- avalikku kasutusse määratud tee- ja tänavamaa krunt POS 1 tuleb eraomandist tasuta vallale võõrandada;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel; tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepäästeed, tehnovõrgud ja –rajatised, kui on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavale Ülenurme-Külitse teele ning kui avalikku kasutusse määratud tee- ja tänavamaa krunt POS 1 on eraomandist tasuta vallale võõrandatud;
- planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel.

Projekteerimine

Ehitusprojekti tellijaks ja finantseerijaks on huvitatud isik. Korrektselt koostatud ja kooskõlastatud projektid on aluseks ehitusloa väljastamiseks. Riigilõivud tasub huvitatud isik. Tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine toimub võrguhaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte ja tehnovõrkude valdajate vahelise lepingu alusel ja finantseerimisel, kui ei ole kokkulepitud teisiti.

Hoonete projekteerimine toimub vastavalt detailplaneeringus konkreetsele krundile esitatud ehitusõigusele ja muudele täiendatavatele tingimustele.

Ehitamine

Ehitusprojektide alusel taotleb huvitatud isik ehitusload.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Ühendused tehnovõrkudega projekteerib ja rajab huvitatud isik kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Valminud hoonetele saab taotleda kasutusluba vastava taotluse ja dokumentatsiooni esitamisel kohalikule omavalitsusele. Krundisistest tehnovõrkude ning juurdepääsuteede ehitamine toimub kinnistu omanike initsiatiivil ning lahendatakse hoonete ehitusprojektide koosseisus või eraldi projektidega.

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

11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks maakorraldustöödele ja edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

OSA B – JOONISED

Osa B Joonis 1. Situatsiooniskeem

Osa B Joonis 2. Olemasolev olukord

Osa B Joonis 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Osa B Joonis 4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused

Osa B Joonis 5. Põhijoonis tehnovõrkudega

Osa B Joonis 6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

C – KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERIMISEL NING KOOSKÕLASTUSED