

Töö nr: 116/21
Asukoht: Kambja vald, Räni alevik,
Prosti mü

**Räni alevikus asuva
Prosti
maaüksuse ja lähiala
DETAILPLANEERING**

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(kutsetunnistus 163364)

Huvitatud isik:

OÜ SSC

/Silver Soo/

Korraldaja:

Kambja Vallavalitsus

SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alus	3
2	Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	3
3	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
4	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	3
5.	Planeerimise lahendus	3
5.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	3
5.2	Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
5.4	Kruntide ehitusõigus	7
5.5	Arhitektuurinõuded ehitistele	7
5.6	Kruntide hoonestusala piiritlemine	8
5.7	Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	8
5.8	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
5.9	Ehitistevahelised kujud	10
5.10	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	10
5.11	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	13
5.12	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks	13
5.13	Servituutide vajaduse määramine	13
5.14	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
5.15	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	15
5.16	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
5.17	Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	15
6	Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused	17

JOONISED JA KAARDID

Joonis 1-Situatsioonijoonis	18
Joonis 2-Olemasolev olukord M 1:500	19
Joonis 3-Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	20
Joonis 4-Põhijoonis M 1:500	21
Joonis 5-Tehnovõrgud M 1:500	22
Detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised	23

1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on SSC OÜ.

Detailplaneeringu koostamine on algatatud Kambja Vallavalitsuse 09.12.2021 korraldusega nr 3684 „Räni alevikus asuva Prosti maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata ehitusõigus ridaelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus kruntide tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsuteede rajamiseks, haljastusele ja heakorrale ning määrata tingimused detailplaneeringu elluviimiseks. Planeeringuala hõlmab Prosti maaüksust, sellest välja on jäetud Aida maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud Kivimetsa tee laienduseks vajalik ala.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

- Tartu maakonnaplaneering;
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51).
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine;
- Kambja vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord;
- Ülle maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 05.05.2015.a otsusega nr 16.);
- Aida maaüksuse ja lähiala (Kivimetsa tee) detailplaneering (kehtestatud Kambja Vallavalitsuse 23.11.2022.a korraldusega nr 1119).

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks on toodud Kambja Vallavalitsuse 09.12.2021 korralduse nr 3684 lisas nr 1.

Planeeringuala geodeetilise alusplaani on 2021.a augustis mõõtkavas M 1:500 ja EH 2000 kõrgussüsteemis koostanud Nordecon AS (töö nr G-2021-11).

5. Planeerimise lahendus

5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja vallas, Räni alevikus. Planeeringuala juurdepääsuteeks on Kivimetsa tee. Aida maaüksuse detailplaneeringuga on

kavandatud Kivimetsa tee laiendamine ja selleks vajalike maade reserveerimine.

Planeeringuala lähiümbruses on iseloomulik, et endised talukohad (maatulundusmaad) ja elamukrundid on vaheldumisi kaasaegsete uute elamuarendustega.

Planeeritavast alast põhjas asub Kivimetsa tee 14 talukompleks. Kirde suunas teisel pool Kivimetsa teed asub Ülle maaüksuse detailplaneeringu alusel realiseerimisel olev äri ja tootmishoonete ala ning hetkel põllumaana kasutusel olev Silla maaüksus.

Planeeringualast lääne suunda jääb Kivimetsa tee 16 maaüksus, mis on planeeringu koostamise ajal on kasutuses põllumaana.

Planeeringualast lõuna suunas asuvad Sipelga tn 7 eraomandis olev üldkasutatav maa ning üksik-, kaksik- ja ridaelamutega hoonestatud Sipelga, Sipelga põik, Lehe ja Okka tänavate elamuarendusalad. Planeeringualast kagu suunas asuvad Maakivi tänava kaksikelamute rivi.

Planeeringuala lähipiirkonnas on veel Aida maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud uute ridaelamute juurde ehitamine.

Seega on ridaelamud antud piirkonnas levinud ja linnalähedasele alale uute ridaelamute rajamine soositud.

Piirkonna lähimad kaksik- ja ridaelamud on valdavalt ühe- ja kahekorruselised, väga erineva arhitektuuriga. Valdavad katusekalded on kelp- ja viilkatused või lamekatused. Lähim bussipeatus Märja asub 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme riigitee ääres planeeritavatest elamukruntidest ca 700m kaugusel.

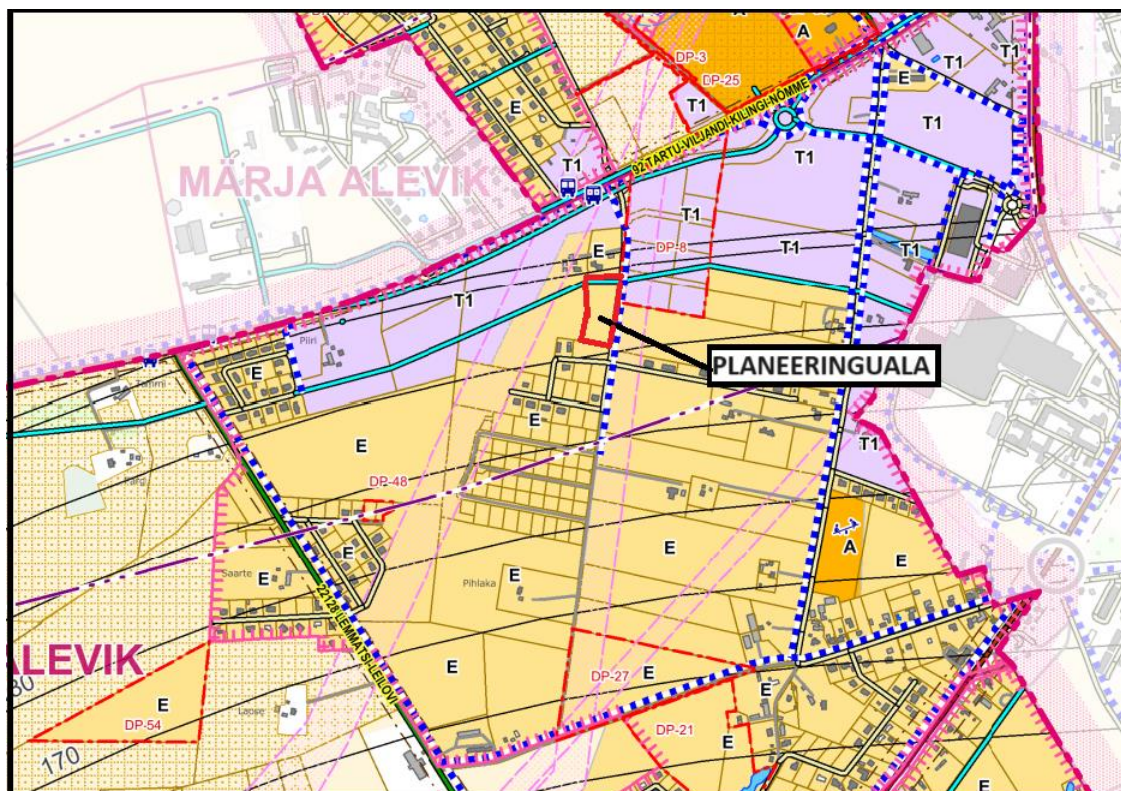
Lähimad kauplused on koondunud Lõunakeskuse ja selle ümbrusesse.

Valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala tiheasustusalal asuv elamumaa.

Planeeringuga kavandatav on kooskõlas valla üldplaneeringuga.

Väljavõtte üldplaneeringust

Skeem 1



Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 3.

5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Prosti maaüksus on hoonestamata ja kasutusel põllumaana. Maaüksusel puudub kõrghaljastus ja tehnovõrgud.

Väljavõtte maa-ameti fotolaost (foto 2023 aprill)

Foto 1



Planeeringuala reljeef on kerge langusega idast läände. Planeeringuala maapinna kõrgused varieeruvad ca 1,5m ulatuses, olles kõrgeim Kivimetsa tee äärsel alal ca 63 abs/m ja madalaim planeeringuala läänepiiril ca 61.5 abs/m. Maapinna kõrguste vähesed erinevused jätavad üldpildina tasase maastiku ilme. Planeeringu koostamise ajal asuvad planeeringualal ajutise loomuga mullahunnikud, mis planeeringu realiseerimise asumisel teiseldatakse.

Maa-ameti mullastiku kaardi alusel on antud ala kahkja leetunud mullastikuga ala - LP, mille lähtekivimiks on valdavalt punakaspruun või pruun liivsavimoreen. Metsakõdu puudub või on 1-3 cm tusedune. Huumushorisoni tusedus on 26-30. Kihisemine mullaprofiilis puudub või esineb 90 cm sügavamal. Mulla ülemised horisondid happelise reaktsiooniga. Radoonirisk on planeeringualal keskmine või madal - <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>.

Planeeringualal asuvad olemasolevad kitsendused on kirjeldatud punktis 5.15.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga nähakse ette Prosti maaüksusele elamukruntide, üldkasutatava haljasala maa ja transpordimaa moodustamine.

Kivimetsa tee laiendamiseks äralõiked (sh Silla ja Prosti maaüksustest) on varasemalt kavandatud Aida maaüksuse detailplaneeringuga ning kajastatud vastavalt käesolevas detailplaneeringus.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Planeeringu eelne			Planeeringu järgne		
Krundi aadress	Krundi sihtotstarve	Krundi pindala	Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi pindala
Prosti kü	100% maatulusmaa	10654m ²	Pos 1	Ridaelamu maa 100% (ER)	4434m ²
			Pos 2	Ridaelamu maa 100% (ER)	4238m ²
			Pos 3	Haljasala maa (HP)	981m ²
			Pos 4	Tee ja tänava maa (LT)	737m ²

Kõiki kruntide pindalasid on lubatud täpsustada maa mõõdistamise käigus.

5.4 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- planeeritud kruntide kasutamise otstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- hoonete suurim lubatud ehitise alune pind.

Planeeringualale planeeritud kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud hoonestusalad, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusallasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusalad on antud suuremana kui ettenähtud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoone(te) paiknemist ja luua huvitavamad arhitektuuri sh paigutada hooned tänavamüra vähendamiseks teedest kaugemale.

Elamukruntidele antakse ehitusõigus-

* Pos 1,2- ridaelamu krundile (ER)- ühe ridaelamu (*kood 11221*) ja ühe abihoone (*kood 12744*) ehitamiseks. Lisaks on lubatud rajada üks kuni 20 m² hoone.

Ridaelamute maksimaalne bokside arv ühel krundil on 8.

Rohkem ei ole kruntidele hooneid lubatud ehitada (nn vabaehitus kui ka teatisekohustuslikud ehitised).

Hoonete täpne paigutus hoonestusallas antakse projekteerimise käigus.

Haljasala maale Pos 3 ehitusõigust ei määrata. Pos 3 avalikult kasutatavale alale on lubatud paigaldada laste mängumaju, mängu- või spordi atraktsioone, istepinke jms.

5.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuursed nõuded planeeringuala hoonetele on planeeringuga määratud järgmiselt

Arhitektuurinõuded hoonetele**Tabel 2**

Pos nr	Pos 1,2 (ER)	Pos 3,4 (HP, LT)
Lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus	-
Katusekalde vahemik	Hoonete põhimahul-0-5 kraadi Väiksematel väljaulatuvatel hooneosadel (nt varikatustel ja arhitektuursetel iluelementidel) on lubatud ka muud hoone arhitektuuriga sobivad katusekalded ja kattematerjalid.	-
Katuse tüüp	Põhimahul-lamekatus	-
Katusekatte materjal	Rullmaterjal	-
Katusekatte värvid	must, tumehall, pruun	-
Välisviimistluse materjalid	puit, krohv, kivi, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (näiteks plekk- ja plastvooder jms) kasutamine ning palk välisviimistlusena.	-
Kohustuslik ehitusjoon	ei ole määratud	-
Piirdeaed	sobivalt hoonete arhitektuuriga ja soovituslikult kombineeritult hekkidega. Elamukruntidel- tänavapoolsel küljel mitte üle 1,2m, teistel külgedel maksimaalselt 1,5m. Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev); Keelatud on piirdeaedade ja hekkide vms rajamine ristmike nähtavuskolmnurkade aladesse.	-

Planeeringuala ridaelamud peavad moodustama ühtse arhitektuurse kompleksi.

5.6 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Planeeritud kruntidele on määratud hoonestusalad, mille piiresse on lubatud ehitada hooned. Põhijoonisel näidatud uushoonestusalad on seotud krundi piiridega. Väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud hooneid ehitada. Hoonestusalade suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Uus juurdepääs planeeringuala elamukruntidele on lahendatud Kivimetsa teelt.

Kivimetsa teele sõidu-ja kergliiklustee rajamiseks on varem kehtestatud Aida maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud äralõige.

Üldplaneeringuga on Prosti maaüksuse põhja piirle kavandatud perspektiivne tee, selleks on reserveeritud maa ja kavandatud äralõige Pos 4 (transpordimaa). Pos 4 asfaltkattega juurdepääsutee ei ole vajalik käesoleva detailplaneeringu realiseerimiseks ja on planeeringus perspektiivsena, maavajaduse reserveerimise eesmärgil.

Tee elementide täpne lahendus (nt kõvakattega alade paiknemine, haljastuslahendus jms) antakse projekteerimisel.

Parkimine planeeringualal on lahendatud kruntide siseselt. Parkimiskohtade täpne paigutus ja kohtade arv määratakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete sissepääsude täpsed asukohad.

Igale ridaelamu boksile on kavandatud 2 parkimiskohta ühe boksi kohta (lisaks iga 3 boksi kohta 1 külaliste parkimise koht, st ümardades täisarvuni, peab iga 8 boksiga ridaelamu kohta olema 3 külaliskohta).

Planeeringuala juurdepääsutee Kivimetsa tee on vastavalt Aida maaüksuse planeeringule kavandatud asfaltkattega ja kergliiklusteega.

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

5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Üldkasutatav puhkeala pindalaga 981m² on kavandatud Pos 3 krundile. Pos 3 on elamualade keskne avalikult kasutatav ala, millele on lubatud puhke ja virgestusrajatiste ning avalikuks kasutamiseks ette nähtud mänguatraktsioonide rajamine. Soovitav on rajada avalikule alale erinevatele vanusegruppidele puhke- ja spordirajatisi.

Planeeritud ridaelamute koormusindeks on kruntidel järgnev:

Pos 1- 554m²/ 1 boksi kohta;

Pos 2- 529m²/ 1 boksi kohta.

Pärast hoonete ehitamist on vajalik kruntide korrapärane haljastamine. Planeeringuala

krundid tuleb vähemalt 10% ulatuses kruntide pindalast haljastada kõrghaljastusega (tüve rinnasdiameeter 1,6 m kõrgusel 6 cm).

Haljastust on lubatud sealhulgas rajada planeeringus märgitud hoonestatavatele aladele ning kõvakattega aladele.

Lubatud on krundid piirata piirdeaedade ja hekkidega. Krunte ümbritsev piirdeaia kujundus ja aia tüüp määratakse hoone projekteerimise käigus, sobivana hoonete arhitektuurse lahendusega. Soovitav on tänavapoolsed piirdeaiaid ehitada puit-, kivi-, betoon- või metall konstruktsioonidest ning kombineerida need haljastusega. Naaberkruntide vaheliste piiretena võib kasutada ka võrkaeda, soovitavalt kombineeritult hekiga.

Värvate avanemisel tänavate suunas tuleb väravad kavandada lükandsüsteemiga või sissepoole avanevana, nii et need ei takistaks tänavamaal sõidukitega ja jalgsi liiklejaid. Keelatud on piirdeaedade ja hekkide vms nähtavust piiravate rajatiste rajamine ristmike nähtavuskolmnurkade aladesse.

5.9 Ehitistevahelised kujud

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning planeeritud elamute puhul on ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad normatiivsel kaugusel.

5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude planeerimisel on aluseks võetud võrguettevõtjate väljastatud tehnilised tingimused.

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil lähtudes AS Tartu Veevõrk 24.07.2023.a tehnilistest tingimustest nr 23ARE-2-DT-19. Nimetatud tingimuste kohaselt on Prosti maaüksusele lubatud veetarve 8m³/d.

Vastavalt Altren Projekt OÜ tööle nr VK-4-06 on Kivimetsa teele ehitatud De 225 PE veetorustik Viljandi mnt-st kuni Prosti kinnistuni. Vastavalt eelprojektile on planeeritud De 225 veetoru pikendamine ja ringistamine Kivimetsa teel Sipelga põik 2 kinnistu juures asuva De 110 veetoruga ning Sipelga ja Sipelga põik tänavatel asuva De 50 veetoruga.

Vastavalt Altren Projekt OÜ tööle nr VK-4-06 on Kivimetsa teele ehitatud De 250 reoveetorustik, mis on lõpetatud Prosti kinnistu kohal otsakorgiga. Reoveetorustikku tuleb piki Kivimetsa teed pikendada ning rajada ühendused planeeringuala kruntidele.

Igale elamukrundile luuakse eraldi vee-ja kanalisatsiooni ühendus krundiga piirnevast tänavatorustikust. Täpsemad tingimused torustike projekteerimiseks ja kanalisatsiooniühenduse loomiseks tuleb taotleda AS-ilt Tartu Veevärk enne projekteerima asumist.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sademevee täpne ärajuhtimine lahendatakse projekteerimise käigus. Elamukruntide siseselt on lubatud sademevee immutuslahendused. Tänavatelt tuleb sademevee juhtimine lahendada torustikega.

Piirkonnas AS-le Tartu Veevärk kuuluvad sademeveesüsteemid puuduvad. Sademevee torustik asub Kivimetsa teel, sellesse sademevee juhtimiseks tuleb sademeveetorustiku omanikuga sõlmida kokkulepe.

Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Kraavidesse või pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama Eesti Vabariigi seadusandlusega kehtestatud nõuetele.

Parkla sademevee puhastamiseks planeerida kinnistule liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur. Sademeveekanalisatsiooni planeerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHAD

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeringu alale planeeritud 1 uus hüdrant Kivimetsa tee äärde.

SOOJAVARUSTUS

Kavandatud hoonete kütteks on lubatud kasutada kõiki kaasaegseid ja keskkonnasõbralikke alternatiivseid kütteallikaid nt soojuspumbad-, maaküte, päikesepaneelid vms. Maakütte torustikke on lubatud paigaldada kogu elamukrundi ulatuses. Keelatud on kõik jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivõrgu projekteerimisel tuleb lähtuda OÜ Elektrilevi poolt välja antud tehnilistest tingimustest nr 395560 ning arvestada asjaoluga, et tingimustes kirjeldatud elektrikilp on käesolevaks ajaks välja ehitatud.

Olemasolevast Liivakivi tänaval asuvast AJ6663:(Veeriku) alajaamast on toodud 0,4 kV maakaabelliinid kuni planeeritud elamukruntide piirideni.

Kruntide piiridele on paigaldatud 0,4 kV liitumiskilp, paigaldada tuleb jaotuskilp. Kilbist planeeritud hooneteni on planeeritud maakaablid.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpidest hooneteni nähakse ette maakaablitega ühendused. Hoonete välisvalgustus lahendatakse projekteerimise käigus. Tänav välisvalgustus lahendatakse eraldi projektiga tänav projekteerimisel.

SIDEVARUSTUS

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 35901160 on planeeringuala sidevarustuseks vajalik paigaldada sidekaevu nr 5479 1/16 splitter. Prosti mü piiril asuva sidekanalisatsiooni lõppu on vajalik paigaldada sidekaev KKS2, millest planeeritud hooneteni viia multitorud. Juhul kui projekteeritakse ühise tehnoruumiga ridaelamud, siis paigaldada multitoru sinna ja viia igasse boksi optiline kaabel.

Kui ühist tehnoruumi ei kavandata, siis paigaldada alates splitterist optiline kaabel igasse boksi. Eelnevalt vajalik keevitamine ühes kaevus.

Hoonete sisevõrgud ehitada vähemalt CAT6 kaabliga.

Tehnovõrkude koondtabel**Tabel 3**

Tehnovõrk	Planeeritud Ränirahnu tee 2 elamukruntide ala kaugus ühenduspunktidest
Veevarustus	Otse planeeringuala juures Kivimetsa teel Ringistamine ca 220 jm

Kanalisatsioon	Otse planeeringuala juures Kivimetsa teel
Side	Otse planeeringualal
Elekter	Otse planeeringualal

Kõikide tehnovõrkude ja tänavaelementide lahendused on põhimõttelised ja need täpsustatakse projekteerimisel. Enne hoonete projekteerimise asumist tuleb võtta täpsustavad tehnilised tingimused võrguvaldajalt ja projekteerida ning ehitada tehnovõrkude lahendused vastavalt uuendatud tehnilistele tingimustele.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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

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

Kuigi planeeringuala asub keskmise või madala radooniriskiga alal, on soovitatav hoonete projekteerimisel pöörata tähelepanu radooniriskile ehitusprojekti koostamisel.

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

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

5.13 Servituutide vajaduse määramine

Planeeritaval maa-alal säilivad olemasolevad kitsendused, kuni kitsendust põhjustava objekti likvideerimiseni.

Planeeringuala kruntidele Pos 1 ja Pos 2 seatakse servituudid juurdepääsude tagamiseks Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 kruntidele.

Servituudiala ulatus on detailplaneeringus kajastatud joonisel 4.

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.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

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

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

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

Sideehitise kaitsevööndid

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

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele avalikele aladele planeeritud tehnovõrkude servituudialasid/ kaitsevööndite ulatusi kantud.

5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

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

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

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

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

Planeeringualal asuvad kitsendused on põhjustatud planeeringualal või selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkudest.

Planeeringualast teisel pool Kivimetsa teed asub 35-110kW (kõrgepinge) elektri õhuliin ning selle talumisest tingitud kitsendus ulatub ca 20,29m² ulatuses Prosti maaüksusele.

Lisaks on Prosti maaüksusel sideehitise, elektri maakaablite ja ühisveevärgi kaitsevöönditest tulenevad kitsendused.

Olemasolevad kitsendused ning selle ulatused on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel.

5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

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

Avalikuks kasutamiseks kavandatud ala soodustab piirkonna elanike omavahelist sotsiaalset ja kultuurilist suhtlust ning aitavad kaasa kogukonnatunde tekitamisele. Planeeringuga ette nähtud kruntide haljastusnõuded ning avalikud haljastatavad alad on kavandatud looduskeskkonnale avalduvate mõjude tasakaalustamiseks.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide moodustamiseks, ehitiste püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele.

Enne Pos 1,2 hoonete ehitamist tuleb:

- 1) moodustada detailplaneeringu järgsed krundid;
- 2) projekteerida planeeritud hooneid teenindavad tehnovõrgud;
- 3) seada vajalikud isiklikud kasutusõigused või servituudid tehnovõrkude rajamiseks ja juurdepääsude tagamiseks.

Enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsused (sh Kivimetsa tee planeeringuala ulatuses), tehnovõrgud ja –rajatised.

Esimese valminud elamu kasutusloa väljastamise eeltingimused on :

- 1) Rajatud peab olema mänguväljak Pos 3 krundile ja krunt avalikult kasutatava alana üle antud vallale;
- 2) Aida maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud äralõige pidalaga ca 263m² on võõrandatud tasuta Kambja vallale.

Pos 4 transpordimaale planeeritud tee väljaehitamine ei ole antud planeeringu

realiseerimisega seotud ja ei ole planeeringust huvitatud isiku kohustus. Pos 4 transpordimaa võõrandatakse Kambja Vallavalitsusele või seatakse kasutusõigus Kambja valla kasuks.

Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud 4 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist on kohalikul omavalitsusel (Kambja Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks

AS Tartu Veevärk on seadnud järgnevad tingimused detailplaneeringu realiseerimiseks:

- 1) Koostatava detailplaneeringu realiseerimine osutub võimalikuks pärast OÜ Altren Projekt töös nr VK-4-06 Viljandi mnt äärde projekteeritud eesvoolu ja reoveepumpla valmis ehitamist.
- 2) Detailplaneeringu realiseerimiseks tuleb huvitatud isikul tasuda piirkonna tehnorajatiste väljaarendamise arendamistasu.

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

6 . Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused:

Isiku või asutuse nimetus	Kuupäev	Koostöö või kooskõlastaja nimi	Seisukoht kaustas	Märkused
Telia Eesti AS	27.12.2023	K.Ütt-Ütti	Lisade kaustas	-
AS Tartu Veevärk	20.03.2024	P.Pindma	Lisade kaustas	-
OÜ Elektrilevi	29.12.2023	M.Erik	Lisade kaustas	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.”
Lõuna Päästkeskus	Lisade kaustas	-