

DETAILPLANEERING SISUKORD

1. Üldist

- 1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
- 1.2. Detailplaneeringu koostamise alus
- 1.3. Planeeritava ala lähtedokumendid
 - 1.3.1. Huvitatud isikud
 - 1.3.2. Andmed maa kuuluvuse kohta
 - 1.3.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, õigusaktid ja muu alusmaterjal
- 1.4. Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu põhitähtsused
 - 1.4.1. Väärtuslike maastike säilimist tagavad kasutus- ja ehitustingimused: 1.4.2. Roheline võrgustik
 - 1.4.3. Rohelise võrgustiku säilimist tagavad kasutus- ja ehitustingimused:
 - 1.4.4. Ranna- ja Kalda piiranguvööndid ning ehituskeeluvööndi tingimused
 - 1.4.5. Pangodi looduskaitsealal paiknevad kaitstavad üksikobjektid ja kaitsealused liigid:
 - 1.4.6. Riigimaanteed Kambja vallas.
 - 1.4.7. Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnoajalaste asukoht
- 1.5. Vastavus Kambja valla üldplaneeringule

2. Olemasolev olukord

- 2.1. Asukoht, kontaktvööndi analüüs
- 2.2. Olemasolevad hooned ja rajatised, haljastus, juurdepääsuteed

3. Detailplaneeringu koostamise ettepanek. Üldist

- 3.1. Krundijaotuse ettepanek
- 3.2. Juurdepääsuteed
 - 3.2.1. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted
- 3.3. Hoonestuse ettepanek, arhitektuurinõuded
 - 3.3.1. Planeeritav hoonestus ja ehitusõigused
 - 3.3.2. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded ja ehitusõigus
 - 3.3.3. Piirdeaiad
- 3.4. Planeeritava hoonestuse ehituslikud ja kujunduslikud tingimused
 - 3.4.1. Viimistluse nõuded
- 3.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted
- 3.6. Keskkonnakaitse abinõud
 - 3.6.1. Kavandatu mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale
- 3.7. Radoonitõrje vajadus
- 3.8. Haljastuse osa
- 3.9. Kuritegevuse vähendamine
- 3.10. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded
- 3.11. Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine

4. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

- 4.1. Veevarustuse osa

Tartu mk., Kambja vald, Pangodi küla, Järveääre ja Kaldaääre kinnistute ja lähiala detailplaneering DP Töö nr 2505, 05.03.2025

- 4.2. Kanalisatsioon
- 4.3. Elektrivarustus
- 4.4. Küte ja ventilatsioon
- 4.5. Kehtivad ja planeeritud kitsendused tehnovõrkude osas
- 4.6. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded tehnovõrkudele

5. Tuleohutuse nõuded

- 5.1. Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele

JOONISED

SITUATSIOONISKEEM	DP -01
TUGIPLAAN	DP -02
KONTAKTVÖÖND	DP -03
PÕHIJOOIS TEHNOVÕRKUDEGA	DP -04
RUUMILINE ILLUSTRATSIOON	DP- 05

a) LISAD:

* Järveääre kinnistu geodeetiline mõõdistus. Radiaan OÜ (MTR reg 12514402) poolt 30.01.2025.a. maa-ala plaan tehnovõrkudega , töö nr 2710G25.

Vana-Tartu mnt 79a Peetri alevik Rae vald 75312

T: +372 5660 9222

SELETUSKIRI

1.Üldosa

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tartu maakond, Kambja vald, Pangodi küla, Kaldaääre ja Järveääre kinnistutel paiknevate olemasolevate amortiseerunud hoonete asemele kavandada vajaduse korral uued hooned, mis paiknevad Järveääre kinnistule kavandataval õuealal ning Kaldaääre kinnistul.

Järveääre ja Kaldaääre kinnistute hoonestusele määratakse ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääs, platsid, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Määratakse servituudivajadusega alad.

Planeeritava Järveääre kinnistu (28201:008:0548) suurus on 16 329 m². Kinnistu senine kasutusotstarve on elamumaa.

Planeeritava Järveääre kinnistu keskosas paikneb Kaldaääre kinnistu (28201.008.0187), suurusega 756 m², mis on samuti haaratud planeeritavasse alasse.

Kaldaääre kinnistu kasutusotstarve on elamumaa.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Järveääre ja Kaldaääre kinnistutele lubatud hoonestuse arhitektuurinõuete osas ja haljastuse, teede ning platside paiknemise osas.

Planeeringuseaduse kohaselt tuleb ette näha juurdepääs planeeringualale avalikult kasutatavalt teelt. Planeeritava Järveääre kinnistu kirdepoolne piir paikneb piki 22185 Pangodi-Vissi teed. Planeeritava Järveääre kinnistu loodepoolne piir paikneb piki 46 Tatra-Otepää-Sangaste teed. Järveääre kinnistule on rajatud juurdepääs 22185 Pangodi-Vissi teelt.

Planeeritaval krundidel näidatakse juurdepääsu- ja tehnovõrkude servituudivajadusega alad. Juurdepääsu- ja tehnovõrkude servituudid seatakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

Kambja valla üldplaneeringu kohaselt paiknevad mõlemad planeeritavad kinnistud maa-alal, mille kasutusotstarbeks on elamumaa.

1.2. Detailplaneeringu koostamise alus:

Kambja valla üldplaneering, koostatud Kambja vallavalitsuse ja AS K&H poolt alates 2006.aastast ja sellega seonduv Pangodi maastikukaitseala üldplaneering.

* Lisa 1 maakasutuse kaart.

1.3. Planeeritava ala lähtedokumendid

* Järveääre kinnistu geodeetiline mõõdistus, Radiaan OÜ (MTR reg 12514402) poolt 30.01.2025.a. maa-ala plaan tehnovõrkudega, töö nr 2710G25.

1.3.1. Huvitatud isik:

Pr. Kersti Austa - eraisik, Järveääre kinnistu

Puudutatud isik:

Hr. Avo Riik - eraisik, Kaldaääre kinnistu

1.3.2. Andmed maa kuuluvuse kohta:

Planeeritavad kinnistud on eraomandis. Järveääre kinnistu praegune omanik on Pr. Kersti Austa

Kaldaääre kinnistu praegune omanik on Hr. Avo Riik

1.3.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, õigusaktid ja muu alusmaterjal.

- 1) Planeerimisseadus;
- 2) Kambja valla üldplaneering 2006.a.sh;
- 3) Kambja vallas Pangodi maastikukaitseala piires kehtestatud Pangodi maastikukaitseala üldplaneering, mis täiendab Kambja valla üldplaneeringut.
- 4) Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.
- 5) Siseministri määrus nr. 17; 30.03.2017. a. Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded“
- 6) Ehitusseadustik
- 7) Kambja valla jäätmehoolduseeskiri
- 8) Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);

Käesoleva detailplaneeringu seletuskiri alates p.1.4 kirjeldab planeeringualale esmalt Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu tingimusi ja nõudeid.

Seletuskirja p.2 alates on lisatud muud planeeringualale kavandatud lisanõuded ja tingimused.

1.4. Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu põhitingimused planeeritavale kinnistule:

Järveääre kinnistu kuulub Pangodi maastikukaitseala koosseisu, kus uusehituste rajamisel on kohustuslik detailplaneeringu koostamine.

Kõik detailplaneeringu koostamise kohtustusega alad loetakse tiheasustusaladeks.

Pangodi maastikukaitseala kuulub miljööväärtusega hoonestusalade hulka, kus uushoonestus on lubatud vaid endistel talukohtadel.

Pangodi ümbrus Kambja vallas paiknev maastikukaitseala kuulub väärtuslikkuse järgi II klassi, indeksiga R5, mis loetakse väärtuslikuks, osaliselt hooldatud või säilinud aladeks.

R5.ala väärtused Pangodi ümbruses Järveääre kinnistul on järgmised-

Esteetiline - Pangodi järv ja selle ümbruse vahelduv reljeef ja vaated järvele

Looduslik – Pangodi järv

Identiteet – kultuuriloolisus ja kaunis maastik

Rekreatiivne ja turimipotentsiaal pikaajalise puhkepiirkonnana.

Järveääre kinnistul puuduvad ajaloolised ja kaitstavad objektid ning kultuuritegelastega seonduv.

1.4.1.Väärtuslike maastike säilimist tagavad kasutus-ja ehitustingimused:

Tuleb säilitada traditsioonilinemaakasutus ja maastikustruktuur

Vältida tuleb kõiki omadustelt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente

Tuleb kavandada väärtuslike vaadete avanemist ja nende hoidmist avatuna

Uushoonestus on lubatud vaid endistel talukohtadel, sealjuures jälgides kunagist hoonete paigutust, mis tagaks väljakujunenud hoonestruktuuri säilimise.

Uued hooned peavad olema nii põhiplaanis kui mahus piirkonnas asuvate hoonetega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi.

Veekogu kaldaäärse maa-ala juurde pääsemiseks peab olema tagatud pääs avalikult teelt olemasoleva veekoguni, mis peab olema avalikult kasutatav.

1.4.2.Roheline võrgustik:

Rohelise võrgustiku tagamiseks on üldplaneeringus arvestatud Tartu maakonna-planeeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ tulenevate tingimustega, mille alusel planeeringuala kuulub T317 piirkondliku tähtsusega tugiala koosseisu.

1.4.3.Rohevõrgustiku säilimist tagavad kasutus-ja ehitustingimused:

Olemasolevate looduslike rohealade ja Tartu maakonna ökoloogilise võrgustike tugialade ja koridoride maakasutust ei tohi muuta, sh metsasid ei tohi raadata.

Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks on lubatud piirdeaedade paigaldamine ainult ümber õuema.

Uushoonestus on lubatud rajada ainult endistel talukohtadel.

Planeeritaval alal ei ole kavandatud puhke-ja virgestusalasid sh looduse õpperadasid, suusaradasid, vaatamisväärsusi, telkimis-ja piknikukohtasid, jalgrattaradu, avalikke supluskohtasid ja vabaõhuürituste korraldamise kohtasid.

Planeeritaval alal puuduvad mälestiskivid.

1.4.4.Ranna ja Kalda piiranguvööndid ning ehituskeeluvööndi tingimused

Kambja vallas paikneb avaliku kasutusega Pangodi järv, millel on piirangud, mis tulenevad looduskaitseadusest. Pangodi järve äärne ehituskeeluvöönd on 50m, piiranguvöönd on 100 m, veekaitsevöönd on 10m, kallasraja laius on 4m.

Kuna olemasoleva hoonestusega Järveääre kinnistu ja Kaldaääre kinnistu paiknevad juba varasemalt ehituskeeluvööndis, siis käesoleva detailplaneeringuga on lubatud olemasolevate hoonetega õuealadele ja endiste hoonete asukohtadele rajada uushoonestust, vastavalt rohevõrgustiku säilimist tagavatele kasutus-ja ehitustingimustele ja väärtuslike maastike säilimist tagavatele kasutus-ja ehitustingimustele, kus:

Uushoonestus on lubatud vaid endistel talukohtadel, sealjuures jälgides kunagist hoonete paigutust, mis tagaks väljakujunenud hoonestruktuuri säilimise.

1.4.5.Pangodi looduskaitsealal paiknevad kaitstavad üksikobjektid ja kaitsealused liigid:

Kaitsealune taimeliik planeeringualal on aaskarukell (*Pulsatilla pratensis*), vastavalt Keskkonnaekspertiisile 1999.

Planeeringualal ei paikne kinnismälestisi.

1.4.6.Riigi teed Kambja vallas.

Käesoleva detailplaneeringu alaga külgneva Pangodi-Vissi tee nr 22185 osas ja planeeringualaga külgneva Tatra-Otepää-Sangaste tee nr 46 osas kehtivad samuti tugi-ja kõrvalteede tingimused. Eelpool nimetatud teede kaitsevöönd on 20m äärmise sõidurea teljest.

Kõik kõrvalteed on kaherealised teed.

Eelpool nimetatud Tatra-Otepää-Sangaste tee nr 46 äärde on varasemalt väljaehitatud kergliiklustee.

1.4.7. Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoht

Detailplaneeringu koostusega maa-aladel tuleb kõik tehnovõrgud ehitada maa-aluste tehnovõrkudena. Tehnovõrgud tuleb üldjuhul planeerida avaliku tee/tänavaga maa-alale. Tehnilised üksikasjad täpsustatakse projekti koostamise käigus.

Elektrivõrk

Võrguettevõtja peab arvestama Kambja valda kavandatavate uute elu- ja tööstusrajoonide asukohtadega.

Veevõrk

Üldplaneeringuga on esitatud peamised veetorustike asukohad ning puurkaevud Kambja alevikus vastavalt OÜ Keskkonnaprojekt poolt koostatavale Emajõe ja Võhandu valgala veeprojektile. Kõigil detailplaneeringu kohustusega aladel ehitatavatel hoonetel peab üldjuhul olema ühendus ühisveevärki. Käesolevaga planeeritaval kinnistul ja lähialal puuduvad ligidal asuvad ühisvõrgud.

Kambja valla üldplaneeringus on esitatud Kambja vallas olevad tuletõrje veevõtukohtad, mille kasutamine nähakse ette antud kinnistu detailplaneeringuga.

Reoveekanaliseerimisvõrk, sademevee kogumine, parkimine.

Käesolevaga planeeritaval kinnistul ja lähialal puuduvad ligidal asuvad ühisvõrgud.

Sademevesi tuleb üldjuhul kogu valla ulatuses juhtida läbi kraavide või sademeveekanaliseerimise lahtistesse veekogudesse või lahtisesse maaparandus-süsteemi. Suurematest parklastest tulenev sademevesi tuleb puhastada õlipüüduritega.

Planeeritaval kinnistul varem väljaehitatud reovee kogumise osa ei muudeta. Planeeritaval kinnistu puudub maaparandussüsteem. Olemasolevate hoonete asemele kavandatavate väikeehitiste katuste sademeveed immutatakse murrupinnasesse.

Planeeritavale kinnistule ei rajata parklat. Olemasoleva hoonestusega kinnistute parkimiskorraldust (2 auto parkimine) ei muudeta.

1.5. Vastavus Kambja valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Kambja valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala paikneb detailplaneeringu kohustusega alal kuid maa-kasutuse juhtotstarbeks on olemasolev elamumaa.

Vastavalt sellele planeeritava Järveääre kinnistu sihtotstarvet (E 100%) ei muudeta.

Olemasoleva hoonestuse asendamisega uute hoonetega nähakse ette seni puuduvad ja vajalikud kommunikatsioonid. Kinnistule kavandatakse õueala.

Planeeritava õueala piirid/hoonestusala, juurdepääsutee, parkla ning tehnovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel.

Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud Kambja valla üldplaneeringuga ette nähtud tingimused planeeritava elamumaa kasutusotstarbega kinnistute hoonestamiseks ja kasutamiseks kuni üldkasutatavate tehnovõrkude väljaehitamiseni, mil toimub planeeringuala hoonestatud kruntide liitumine üldkasutatavate vee-ja kanalisatsiooni välisvõrkudega.

2. Olemasolev olukord

2.1. Asukoht, kontaktvööndi analüüs

Planeeringuseaduse kohaselt tuleb ette näha juurdepääs planeeringualale avalikult kasutatavalt teelt. Planeeritava kinnistu kirdepoolne piir paikneb piki 22185 Pangodi-Vissi teed. Planeeritava kinnistu loodepoolne piir paikneb piki 46 Tatra-Otepää-Sangaste teed. Järveääre kinnistule on rajatud juurdepääs 22185 Pangodi-Vissi teelt.

2.2. Olemasolevad hooned ja rajatised, haljastus, juurdepääsuteed

Planeeritavate Järveääre ja Kaldaääre kinnistute praegune kasutusotstarve on elamumaa 100%. Järveääre kinnistu keskosas paiknevad varasemalt rajatud ja kasutusel olevad eluhoone ja kolm abihoonet, mis on käesolevaks ajaks amortiseerunud ja mis kuuluvad asendamisele samaväärsete hoonetega.

Planeeritaval kinnistul paikneb kõrghaljastus.

Planeeritava kinnistu hoonestus kavandatakse varasemate hoonete asukohale, mistõttu kõrghaljastust ei likvideerita.

Kaldaääre kinnistu asukoht on Järveääre kinnistu keskel. Mõlemat kinnistut läbib juurdepääsutee, mis kulgeb läbi Kaldaääre kinnistu Järveääre kinnistu hoonestuse juurde. Juurdepääsutee on eraomandis.

3. Detailplaneeringu koostamise ettepanek.

3.1. Üldist

Detailplaneeringu koostamise ettepanek on koostatud vastavalt Kambja valla üldplaneeringule ja Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringule kus planeeringuala olemasolevate hoonestusega kruntide maakasutuse juhtotstarbeks on elamumaa.

Detailplaneeringu raames on teostatud planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus Kõrghaljastuse dendroloogilist hindamist käesoleva DP käigus ei tellita, kuna planeeritaval maa-alal ei likvideerita kõrghaljastust.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud:

Määrata kinnistutele ehitus- ja hoonestustingimused.

- ehitusõiguse seadmine elu- ja abihoonete rajamiseks.
- ehitusõiguse ulatuse ja arhitektuur- ehituslike tingimuste määramine;
- tehnorajatiste (vee- kanalisatsiooni torustikud, elektrikaabel jmt) asukoha määramine;
- parkimise ja juurdepääsu lahendamise;
- heakorrastuse, haljastuse ja keskkonnatingimuste määramine;
- kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine;
- muud planeerimisseaduse § 126 lõike 1 kohased ülesanded.

Detailplaneeringuga lahendatakse parkimine, haljastus, heakorrastus ja juurdepääs kruntidele ning määratakse tehnovõrkude liitumispunktide asukohad. Planeeritavale alale kavandatakse maa-ala juurdepääsutee ja tehnovõrkude servituudivajadusega alad tehnovõrkude valdajate ja vastavate kinnistute omanike kasuks.

Hoonestatavate kruntide tehnovõrkudega teenindamiseks määratakse servituudivajadusega alad ja nähakse ette vajalike kommunikatsioonide rajamine. Käesoleva detailplaneeringu hoonestusalade paiknemine arvestab olemasolevate, haljastuseta lagealade asukohtadega ja olemasolevate tehnovõrkude asukohtadega. Planeeritavate kruntide piirid, hoonestusalade, teede ja platside ning olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehitusõiguste määramiseks olemasolevate ja planeeritavate elamumaa-ja ärimaa sihtotstarbega kruntidel.

3.2. Juurdepääsuteed

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele ja planeeringualale toimub avalikult kasutatavalt 22185 Pangodi-Vissi teelt.

Kuivõrd veekogu kaldaäärse maa-ala juurde pääsemiseks peab olema tagatud pääs avalikult teelt olemasoleva veekoguni, mis peab olema avalikult kasutatav, siis käesolevas detailplaneeringus on arvestatud, et avalik juurdepääs veekogule toimub Järveääre kinnistu kõrval asuva riigimaa Elva metskond 86 (28201:008:0534) kaudu.

3.2.1. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Sõidukite parkimine lahendatakse vastavalt ehitusprojekti koostamise ajal kehtivale standardile või toetudes selle olemasolul Kambja vallas kehtivale parkimise alusdokumentidele..

Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas on esitatud parkimiskohtade arv. Parkimine on lahendatud planeeritava ala siseselt. Eluhoonete planeerimisel on parkimine lahendatud vastavalt detailplaneeringu koostamisel arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele lähtuvalt EVS 843 Linnatänavad. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka EVS 843 Linnatänavad jalgrataste parkimisnormatiiviga.

3.3. Hoonestuse ettepanek, arhitektuurinõuded

3.3.1. Planeeritav hoonestus ja ehitusõigused:

Detailplaneeringu ülesannete lahendamisel on võetud aluseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõige 1. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitusõigus Plan § 126 lõike 4 kohaselt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Järveääre ja Kaldaääre kruntidele kasutamise tingimused ning ehitusõiguse määramine.

Olemasoleva elamumaa krundi (Pos 1) pindala on 16 329 m², max täisehituse osakaal on 4 %. Lubatud max hoonete arv on 4, kus eluhoone kõrgus ei tohi ületada 8.0 m ja abihoonete kõrgus ei tohi ületada 5.0 m.

Olemasoleva elamumaa krundi (Pos 2) pindala on 756 m², max täisehituse osakaal on 33 %. Lubatud max hoonete arv on 2, kus eluhoone kõrgus ei tohi ületada 8,0m ja abihoone kõrgus ei tohi ületada 5.0m..

Mõlemale krundile on lubatud max kahe maapealse korrusega eluhoone, suurima kõrgusega maapinnast 8,0 m.

Abihooneteks on lubatud kasutada ühekorruselist, max 5 m kõrgusega ehitist. Krundi ehitised peavad jääma hoonestusalasse ja planeeringuga määratletud krundile max lubatud ehitisealuse pinna sisse.

Kruntidele planeeritud hoonestuse soovituslikud asukohad on näidatud põhijoonisel.

Kõikidel kinnistutel - hoonete hulka loetakse ka ehitusloa kohustuseta hooneid (sh alla 20 m² suuruseid).

3.3.2. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded ja ehitusõigus.

Detailplaneering määratleb ehitusõiguse järgmiselt:

POS 1 planeeritavale elamumaa krundile on määratud järgmine ehitusõigus:

1) Ehitisealune max lubatud pind	500 m ²
2) Ühe hoone alune max lubatud pind	125 m ²
2) Max lubatud brutopind	750 m ²
3) Hoonete max lubatud arv krundil	4
4) Eluhoone max korruselisus	2
Abihoonete max korruselisus	1
5) Eluhoone lubatud suurim kõrgus maapinnast	8 m
6) Abihoone lubatud suurim kõrgus maapinnast	5 m
6) Min tulepüsivuse klass	TP 3
8) Eluhoone lubatud katusekalle	40-47 kraadi

POS 2 planeeritavale uuele elamumaa krundile on määratud järgmine ehitusõigus:

1) Ehitisealune max lubatud pind	250 m ²
2) Ühe hoone alune max lubatud pind	125 m ²
3) Hoonete max lubatud arv krundil	1 põhihoone+ 1 abihoone
4) Põhihoone korruste arv	2
5) Abihoonete korruste arv	1
6) Eluhoone lubatud suurim kõrgus maapinnast	8 m
Abihoonete lubatud max kõrgus maapinnast	5 m
7) Min tulepüsivuse klass	TP 3
8) Eluhoone lubatud katusekalle	40-47 kraadi

3.3.3. Piirdeaiad:

Vastavalt Kambja valla üldplaneeringule ja Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringule on lubatud elamumaadel määrata piirete asukoht ja lahendus lähtuvalt elamu asukohast maastikukaitsealal. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse piirde, mis peavad olema avadega ja looduslikest materjalidest (puit), kuni 1,0 m kõrged. Piirete ja hekkide rajamisel ei tohi sulgeda vaateid maastikule ja järvedele.

Järveääre kinnistu ümber ei paigaldata piirdeaedu.

Põhijoonisel on näidatud võimalike piirete ja väravate asukohad.

3.4. Planeeritava hoonestuse ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

Õuealade määramisel on arvestatud olemasoleva hoonestuse ja olemasoleva juurdepääsutee asukohtadega.

Põhijoonisel on näidatud olemasolevate ja kavandatavate hoonete asukohad. Planeeritavad eluhooned tuleb projekteerida piirkonnale iseloomulikus hoonestuslaadis.

Elamute hoonestustingimuste osas tuleb arvestada kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sellele sobivaid lahendusi. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale.

3.4.1. Viimistluse nõuded

Eluhoonete välisviimistluses on lubatud laudis, kooritud ümarpalk, maakivi. Plast, metall, betoon ja kivi (va maakivi) on keelatud. Hoonete välisviimistlus peab olema looduslikus toonis. Erksaid ja "keemilisi" värvitoone ei kasutata.

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

Katusekatteks võib kasutada pilbas, laast, sindel ja kimmkatust ning mati värviga värvitud valtsplekk, kivi.

Hoonete välimus peab olema visuaalselt auditav ning piirkonda sobiliku arhitektuurse lahendusega. Planeeritavate hoonete katusekalded võivad olla 40 - 47 kraadi, kuid olemasolevate allesjäävate vanade hoonete katusekaldeid ei pea muutma.

Maastikule ja järvedele; maastikukaitsealal paiknevate hoonete sobiva ja tasakaalustatud värvilahenduste saavutamiseks tuleb kõikidele kavandatavatele hoonetele ja olemasolevatele rekonstrueeritavatele hoonetele koostada värvipassid.

3.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Projekteeritavate hoonete 1. korruse põranda kõrguse ja hoone ees oleva maapinna kõrguse vahe (vundamendi kõrgus) jääb keskmiselt 0,3 m.

Põhijoonisel on esitatud planeeritavate platside vertikaalplaneeringu ettepanek sademevee kulgemiseks kraavide või haljasalade suunas.

Olemasoleva juurdepääsutee mahasõitude ja platside täpsemad mõõtmed ning katendite lõiked esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

3.6. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal lahendatakse nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Kambja valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

3.6.1. Kavandatu mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale.

Planeeringus kavandatud elamumaa sihtotstarbega kruntidele uue hoonestuse rajamine ei avalda negatiivset mõju looduskeskkonnale.

3.7. Radoonitõrje vajadus

Hoonete projekti koostamise käigus tuleb käsitleda pinnase radooninäitajaid. Projekteerimisel ja radooni riski vähendamiseks lähtuda EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” normidest. Vastavalt Geoloogiakeskuse poolt koostatud kaardimaterjalidele „Eesti pinnase radooniriski kaart” ei asu kinnistud kõrge või väga kõrge radooniriski piirkonnas 150 – 250 kBq/m³.

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas põhiliselt uraani ²³⁸U lagunemisreas raadiumi lagunemisel. Maapinnast välisõhku pääsenud radoon hajub ja seetõttu on välisõhu radoonisisaldus väike ega kahjusta inimese tervist. Elamusse satub radoon peamiselt hoonealusest pinnasest ja võib tõsta ruumiõhu radoonisisalduse määran, mis pikaajaliselt toimides kahjustab inimese tervist.

3.8. Haljastuse osa

Planeeritava alal on olemasolev väärtuslik kõrghaljastus, mis ei kuulu likvideerimisele..

Hoonestus ja teede ning platside asukohad on kavandatud krundil paikneva vanade hoonete asemele, kus puudub haljastus. Peale ehitustööde lõppemist tuleb rajada hoonest ja katenditest vabale alale murukate. Vastavalt Kambja valla üldplaneeringule tuleb elamumaa sihtotstarbega krundi haljasala osakaal kavandada vähemalt 40% krundi pindalast.

Projekti koostamise käigus tuleb sellekohase vajaduse korral teostada kõrg- ja/või madalhaljastuse hindamine vastavalt Kambja valla üldplaneeringus ettenähtud korraldusele.

Planeeringu käigus on välja selgitatud, et kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud puuduvad, millest tulenevalt pole vaja ette näha lisaks rakendatavaid haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteid ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

3.9. Kuritegevuse riskide vähendamine.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks kasutatakse kuritegevuse ennetamiseks tehtavaid meetmeid.

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.

Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elanikes omanikutunde tekitamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsu määratlemine;
- korrashoid;
- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (naabrivalve) ja valgustatus;
- eraautode parkimine vahetult elamute juures;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Elamumaa krundi igakordsel omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

Kinnistu teid ja parklat valgustatakse vajaduse korral madalate LED-välisvalgustitega.

3.10. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Elamumaa sihtotstarbega krundi hoonete projekteerimisel või olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimisel tuleb arvestada abinõudega, mis tagab max lubatud normatiivse müra näitajad antud piirkonnas.

Hoonete projekteerimisel kinnistule tuleb ette näha meetmed ehitusaegse müra tõkestamiseks. Lähtuda kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Arvestada keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud piirväärtusi ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud tingimusi.

Eluhoone projekti seletuskirja tuleb lisada abinõud konstruktsioonide ja avatäidete valimisel, seoses võimaliku normatiivse lubatud liikluse müra olemasoluga antud piirkonnas.

Eluhoone projekti seletuskirja tuleb lisada märke võimaliku liikluse müra olemasolust. Hoonestuse kavandamiseks Järveääre krundil on vajalik taotleda elektrivarustuse tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates tähelepanu valgusallikatele, mis võivad mõju avaldada naaberkinnistu elamualale. Vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes"

Vajaduse korral - radooni hoonealusest pinnasest eluruumi sattumise vältimiseks tuleb elamu projekteerimisel ja ehitamisel silmas pidada järgmist:

- poorsetest materjalidest (nt väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkidevaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida eluruumidesse;
- elamu esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;

- radoonitõkke kihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;

- tuleb vältida võimalike pragude (temperatuurikahanemisest jm põhjustest tingitud) tekkimist radoonitõkkes.

Radoonitõkke paigaldatakse hoone alla kogu ulatuses nii, et oleks täielikult välistatud radooni tungimine hoonesse. Kile alla tuleb tasanduseks teha vähemalt 50 mm paksune liivapadi. Peale paigaldamist tuleb radoonitõkkele UV-kiirguse ja mehaaniliste vigastuste kaitseks katta võimalikult kiiresti näiteks soojusisolatsiooniga.

Hoonestuse projekt peab vastama Majandusministri ja taristuministri määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt uued tehnilised tingimused.

3.11. Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine

Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja on planeeringu või selle osa realiseerija.

4. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.

Üldist Hoonestatavate kruntide tehnovõrkudega teenindamiseks määratakse servituudivajadusega alad ja nähakse ette vajalike kommunikatsioonide rajamine.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude asukohad põhijoonisel koos uute tehnovõrkude näitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega.

Tehnilised tingimused taotleb tellija.

Tehnovõrgud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendatakse lokaalselt ning nähakse ette võimalused liitumiseks perspektiivsete ühisvõrkudega.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

Sidevarustus lahendatakse vastavalt tellija soovidele.

Tänavamaal on näidatud perspektiivse tänavavalgustuse kaabli võimalik asukoht. Võimaliku tänavavalgustuse vajadus ja lahendus täpsustatakse hoonestuse projektide koostamise käigus.

Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendatakse vastavalt tellija soovidele.

Väljastada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Põhijoonisel antakse kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidatakse sademeveejuhtimise suunad. Arvestatakse varem tehtud maaparandustöödega ja tagatakse olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

4.1. Veevarustuse osa.

Järveääre ja Kaldaääre kinnistud varustatakse joogi- ja majandusveega kavandatavast puurkaevust, mille asukoht on esitatud põhijoonisel.

Kinnistute veevarustuse tehnovõrgud ja tehnovõrkude servituudivajadusega alad ning nendele vajalik kaitsetsoon on esitatud põhijoonisel tehnovõrkudega.

Peale perspektiivsete üldkasutatavate vee- tehnovõrkude ja nende liitumispunktide väljaehitamist planeeringu alal toimub kinnistute liitumine ÜVK võrkudega.

4.2. Kanalisatsioon.

Olemasoleva Järveääre elamumaa kinnistu kanaliseerimiseks on ette nähtud olemasolev varasemalt välja ehitatud septik, mille asukoht on esitatud põhijoonisel tehnovõrkudega. Olemasoleva Kaldaääre elamumaa kinnistu kanaliseerimiseks kavandatakse reovee mahuti mahtuvusega 8 m³.

Peale üldkasutatavate kanalisatsiooni tehnovõrkude ja nende liitumispunktide väljaehitamist planeeringu alal toimub kinnistute liitumine ÜVK võrkudega.

4.3. Sademevee lahendus.

Suublasse juhitav (sh pinnasesse) sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri-, ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõutele vastavuse hindamise meetmed ning saasteaine sisalduse piirväärtused”.

Olemasoleva hoonestusega kinnistute sademevee lahendust ei muudeta. Kinnistute sademeveed kogutakse suvel haljastuse kastmiseks ja immutatakse haljasaladele.

Olemasoleva salvkaevu vett kasutatakse kastmiseks suvisel perioodil.

4.4. Elektrivarustus.

Planeeritava hoonestusega elamumaa kasutusotstarbega kinnistute elektrivarustus toimub olemasolevatest liitumispunktidest vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Kinnistute elektrivarustus näha ette olemasolevast 0.4 kV liitumiskilpidest.

Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana, asukohaga piki juurdepääsuteed. Lubatud ei ole planeerida teisi kaableid elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus teostatakse kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Elektrivõrguga uueks liitumiseks tuleb liitujal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Olemasoleva lepingu ajutiseks peatamiseks ehituse ajal tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Elektrikaabli kaitsetsoon/servituudivajadusega ala asukoht on esitatud põhijoonisel tehnovõrkudega.

4.5. Küte ja ventilatsioon

Ärimaa ja elamumaa kruntidel Pos 1, 2 lubatud lokaalkütteviisid on maakütte-, elektri-, tahkekütte- või kombineeritud kütteviisid. Lubatud on nii horisontaalne kui ka vertikaalne maaküte.

Soojavarustus lahendatakse edaspidi hoonete projekteerimise käigus. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine. Lubatud on kasutada ka alternatiivseid lisakütte seadmeid (päikesepatareid, vms).

Hoonete ventileerimine lahendatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

4.6. Kehtivad ja planeeritud kitsendused tehnovõrkude osas

Järvekääre kinnistule kavandatava puurkaevu ja selle hooldusala (10 m) asukoht on esitatud põhijoonisel tehnovõrkudega.

POS 1 ja 2 krundil on planeeritud elektripaigaldise kaitsevöönd, 1+1 m, Pos 1 ja 2 kasuks.

POS 1 ja 2 kruntidele on planeeritud veetorustiku kaitsevööndid 2+2 m, Pos 1 ja 2 kasuks.

4.7. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Tehnovõrkude osas

Hoonete projekt(id) tuleb kooskõlastada tehnovõrkude valdajatega.

Elektrivõrguga liitumiseks tuleb liitujal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Elektrilevi poolt ehitatud liitumiskilbist kuni elektripaigaldise peakilbini ehitab liituja oma vajadustele vastava liini ja ühendab selle liitumispunkti. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi liitumispunktis. Sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele. Kinnistute tarbeks rajatavad elektripaigaldised peavad olema vastavuses Elektrilevi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kaableid elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus teostatakse kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Elektrivõrguga liitumiseks tuleb liitujal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

5. Tuleohutuse nõuded

Planeeritavate uute hoonete tuleohutuse tagamisel peab lähtuma:

Siseministri määrus nr. 17; 30.03.2017. a. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Planeeritava ala hoonestuse tulepüsivuse klass on TP 3.

Eluhoonetesse paigaldatakse autonoomsed tulekahju signalisatsiooni andurid ja vingugaasi andurid.

Tuletõkketsoonide piirid näidatakse ehitusprojektidega.

Kõikide kommunikatsioonide läbiviigud tihendatakse vastavalt tarindi tulepüsivuse astmele.

Välis- tulekustutusvesi saadakse piirkonna tuletõrje vee- mahutist või kavandatavast kuivhüdrandist.

5.1. Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele

Juurdepääs kinnistutele toimub avaliku kasutusega maanteelt. Hoonestus on kavandatud ilma kõrghaljastusega kinnistute keskosadesse, mis võimaldab hoonestusele päästemeeti transpordi juurdepääsu igast küljest.

Seletuskirja koostas vol arhitekt, tase 7 R. Valk