

PlanID	DP 23-009
Detailplaneeringu nimetus	Lemmatsi küla Vanapapli tee 2 maaüksuse detailplaneering.
	Kambja vald, Tartumaa
Koostaja ärinimi	Osaühing Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 reg nr 10481526 loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159
Planeerija	Loona Lepp, volitatud arhitekt tase 7
Koostamise kuupäev	2025-02-12
Huvitatud isik	Life By You OÜ; reg nr 14362652; Vanapapli tee 2, Lemmatsi küla Kambja vald Tartu maakond 61704; info@storex-hallid.ee ; +372 5502345

SISUKORD

Seletuskiri

Joonised

- Joonis 1 – situatsiooniskeem
- Joonis 2 – kontaktvööndi skeem
- Joonis 3 – olemasolev olukord
- Joonis 4 – põhijoonis, planeeritud maakasutus ja kitsendused
- Joonis 5 – tehnovõrgud

LISAD

Tehnilised tingimused

Koostööd kajastavad dokumendid

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

1.1 Planeeringu koostamise alusdokument

23.08.2023 Kambja vallavolikogu otsus nr 128 . Lemmatsi külas asuva Vanapapli tee 2 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.

1.2 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetiline alusplaan Radiaan OÜ töö nr 2022G24, 04.03.2024.

1.3 Tehnilised tingimused ja muud lähtedokumendid

1. Transpordiameti kiri 18.10.2023 nr 7.2-2/23/20276-2 „Seisukohtade väljastamine Kambja vallas Vanapapli tee 2 maaksuse detailplaneeringu koostamiseks“.
2. Elektrilevi OÜ Tehnilised tingimused /tellimisel/

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeringu eesmärk on 100% ärimaa sihtotstarbega Vanapapli tee 2 maaüksusele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine ärihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsuteed, parkimiskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus, heakorraldus ja tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

3 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Tartu maakonnaplaneering (kehtestatud 27.02.2019 nr 1.1-4/29)
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018.a 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“;
- Ülenurme Vallavolikogu 17.05.2005 otsusega nr 46 kehtestatud Vastse-Kuusiku maaüksuse detailplaneering;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

4 LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

4.1.1 Planeeritava ala ja naaberkruntide andmed

Planeeritava maaüksuse nimetus	katastritunnus	pindala	sihtotstarve
Planeeritavasse alasse kuuluvad kinnistud			
Vanapapli tee 2	94901:005:0997	2972 m ²	Ärimaa 100%
Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.			

Naabermaaüksused			
22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee	94901:005:0312	9609 m ²	Transpordimaa 100%
Vanapapli tee	28301:001:0901	4995 m ²	Transpordimaa 100%
Vanapapli tee 4	94901:001:0278	3090 m ²	Elamumaa 100%
Vastse-Kuusiku	94901:001:0277	16.84 ha	Maatulundusmaa 100%

4.1.2 Olemasolevad ehitised

Vanapapli tee 2 krundil paikneb Kauplus- laohoone EHR koodiga: 120289526
Samuti asub krundil EHRis mittekajastuv telkladu.
Krundil asub ka suurkaev mis varjutab Vanapapli tee 2 ja 4 kinnistuid.

4.1.3 Olemasolev haljastus

Krunti ümbritseb okaspuuhekk.

4.1.4 Absoluutsed kõrgused, reljeef

Planeeritava ala on suhteliselt tasane, kõrgusmärgid vahemikus 65.84 kuni 66.58. Kõrgused langevad põhjast lõuna suunda.

4.1.5 Olemasolev liiklusskeem

Juurdepääs krundile on Vanapapli teelt.

4.1.6 Kitsendused

- Elektriõhuliin alla 1 kV, koos kaitsevööndiga 2 m teljest mõlemale poole;
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeritaval alal kulgevatele tehnovarustuse liinidele ja trassidele kehtivad ehitiste kaitsevööndid vastavalt Majandus- ja Taristuministri 26.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

Elektripaigaldise kaitsevöönd on kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit, 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit, 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit.

Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist.

Alajaama ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

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

Ühiskanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m.

Kitsenduste ulatus kajastatud tugiplaanil ja põhijoonisel.

Kinnistusraamatusse on kantud kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta:
Katastriüksusele Vanapapli tee 2, Lemmatsi küla, Kambja vald, Tartu maakond on seatud erinevad isiklikud kasutusõigused tehnovõrgu või rajatise seadmiseks või majandamiseks kasutusõiguse alal OÜ jaotusvõrk kasuks OÜ Eliektrilevi kasuks, Telia Eesti AS kasuks.

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Kontaktvööndis asuvad peamiselt maatulundusmaa ja äri- tootmismaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeritavast alast loodesuunal asub 12 krunti sihtotstarbega Ä 60% T 40%, lahendatud Nõlvaku ja Patsiku maaüksuse detaiplaneeringuga (keht. 12.09.2006 otsus nr 95). Nimetatud detaiplaneeringuga on planeeritud täisehituse protsent kuni 40% sarnaselt käesoleva detaiplaneeringuga. Enamus krundid on hoonestamata. Kontaktvööndis asuvad hooned on enamuses viilkatusega ja viimistletud puitlaudisega. Selgelt väljakujunenud ehitusjoont ei ole. Nõlvaku ja Patsiku maaüksuse detaiplaneeringuga on kavandatud krundidel sarnane täisehituse protsent ja hoonestustihedus käesoleva lahendusega. Käesolev detaiplaneering sobib keskkonda.

4.2.1 Planeeringulahenduse lühikokkuvõte

Maaüksusel kehtib Vastse-Kuusiku maaüksuse detaiplaneering. Detaiplaneeringuga moodustati ärimaa krunt ning määrati ehitusõigus ärihoone püstitamiseks. Käesoleva detaiplaneeringuga suurendatakse lubatud hoonete arvu ja ehitisealust pindala.

4.2.2 Planeeringulahenduse vastavus kehtivale Kambja valla üldplaneeringule

Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav krunt äri- ja tootmise alal (T1). Vastavalt üldplaneeringule tuleb ärimaade planeerimisel ja äriobjektide projekteerimisel järgida järgmisi põhimõtteid:

- detaiplaneeringus tuleb määrata ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent
- ärihoonete puhul tuleb parkimine lahendada krundi siseselt; detaiplaneeringuga tuleb määrata vajalik parkimiskohtade arv ning võimalik paigutus krundil.

Kavandatav tegevus ei ole kehtivat üldplaneeringut muutev ning on kooskõlas kehtiva valla üldplaneeringuga endise Ülenurme valla territooriumi osas.

Koostatava Kambja valla üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist tiheasustuse alaga.

4.2.3 Ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused

Planeeritav krunt asub Lemmatsi külas, Kambja valla põhjaosas, Tartu linna vahetus läheduses. Ruumilise arengu eesmärgid ühtivad Kambja valla üldplaneeringuga. Eesmärkideks on hoida väljakujunenud asutusstruktuuri ja asustusalade kompaktsust (arendamine toimub eelkõige olemasoleva asustusstruktuuri tihendamise ja laiendamise, ruumilise mitmekesisuse ja elukeskkonna kvaliteedi tõstmise kaudu), mis võimaldaks atraktiivset avalikku ruumi, multifunktsionaalset keskkonda ja ka jalgsikäidavaid vahemaid. Tagada sidusa, ohutu ja inimsõbraliku avaliku ruumi.

5 PLANEERING

5.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Olemasolevaid krundipiire ei muudeta.

5.4 Kruntide ehitusõiguse määramine

Ehitusõigus (krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus) vt põhijoonis. Lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kõikide hoonete ehitisealused pinnad (nii ehitusloa kui ehitusteatise kohustusliku) kokku. Krundi planeeritud täisehitusprotsent on 34%.

Lubatud hoonete kasutamise otstarbed: muu teenindushoone (12339), muu laohoone (12529).

5.5 Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritavad hooned peavad jääma täies mahus planeeritud hoonestusala piiri sisse. väljapoole hoonestusala on hoonete ja rajatiste püstitamine keelatud. Planeeritud hoonestusala kujutatud põhijoonisel.

5.6 Tänavate maa-ala piirid, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluslahendus antud vastavalt Transpordiameti kirjale 18.10.2023 nr 7.2-2/23/20276-2 „Seisukohtade väljastamine Kambja vallas Vanapapli tee 2 maaksuse detailplaneeringu koostamiseks“.

Olemasolevat juurdepääsu lahendust ei muudeta. Olemasolev juurdepääs Vanapapli teelt (katastritunnus 28301:001:0901).

Arvestatud on päästetehnika ligipääsetavusega ja ümberpööramise võimalusega.

Parkimine toimub krundisiseselt ning ette on nähtud 5 parkimiskohta krundil, vastavalt EVS 843 Linnatänavad tabel 9.1 - Eesti linnade ehitiste parkimismäärat. Parkimisarvutus: $1188(\text{SBP})/250 = 5$ parkimiskohta

Põhijoonisel on näidatud juurdepääsuasukoht Vanapapli teelt, lubatud on pöörded kõigisse suundatesse. Jälgitud on MKM 05.08.2015 määrust nr 106 „Tee projekteerimise normid“. Põhijoonisel on kujutatud nõuetekohased nähtavusalad. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Nähtavuskolmnurkadest ette nähtud heki likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

Riigiteel parkimist ega tagurdamist ette nähtud ei ole. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Krundi sisesed teed ja platsid ette nähtud asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“.

Kergliiklustee on koostatava üldplaneeringuga ette nähtud piki Tõrvandi-Lemmatsi teed nr 22129.

Nõlvaku ja Patsiku detailplaneeringuga on ette nähtud kergliiklustee riigiteest lõuna pool.

Põhijoonisel (joonis nr 4) on näidatud planeeritud kergliiklustee asukoht. Joonisel nr 6 on näidatud planeeritud 4m laiune servituudi vajadusega ala kergliiklustee jaoks.

Lumevallitamiseks ette nähtud haljasalad krundi servades, kajastatud põhijoonisel.

Planeeringuga krundi maapinna kõrgusi oluliselt ei muudeta. Lubatud maapinna kõrgusmärgid näidatud põhijoonisel.

5.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine

Hooned projekteerida koos ümbritseva keskkonnaga, nähes ette piirded, väikevormid, teed.

Ette nähtud 10% krundi pindalast haljastatud, millest 5% peab olema kõrghaljastus.

Ehitusprojektidega näidata jäätmemahutite asukohad ja lahendada olme- ja ehitusjätmete käitlemine vastavalt Kambja Vallavolikogu 29.06.2022määrusele nr 12 „Kambja valla jäätmehoolduseeskiri. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Kambja valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Kogumismahutid peavad paiknema naaberkinnistul asuvast eluhoonest vähemalt 5 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

5.8 Ehitistevahelised kujud

Tagatud on vajalikud ehitistevahelised kujud vastavalt siseministri määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ vastu võetud 30.03.2017 nr 17

5.9 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine

Tehnovõrgud paigutatakse üldjuhul planeeritavale teemaale koos kaitsevöönditega.

5.9.1 Elektrivarustus

Krundil on olemas elektrivarustus. Võrguvaldaja Elektrilevi OÜ.

5.9.2 Tänavavalgustus, välisvalgustus

Tänavavalgustust käesoleva detailplaneeringuga ei planeerita. Krundi välisvalgustuse lahendus anda hoonete ehitusprojektidega. Välditud peab olema valgusreostus.

5.9.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus olemasoleva puurkaevu baasil. Kanalisatsioon juhitakse min 10m3 klaasplastist kogumismahutisse.

5.9.4 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puudub sademeveekanalisatsioon. Katustelt ja sillutatud aladelt on planeeritud on sademevee kogumine ja kasutamine vastavalt EVS-EN 16941-1:2024 „Lokaalsed tehnilised vee süsteemid osa 1: Sademevee kasutussüsteemid“. Sademevee mahuti paigutatakse sillutatud alade alla. Liigne sademevesi juhitakse ülevoolutorudega murualadele ja immutatakse. Kui Tartu-Elva mnt 2+2 ehituse käigus tehakse Vanapapli teele sadevee kogumistrass, suunatakse liigne sademevesi trassi.

5.9.5 Sidevarustus

Säilib olemasolev sidevarustus õhu kaudu.

5.9.6 Soojavarustus

Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele, eelistada soojuspumpasid jms energiatõhusaid kütelliike. Päikesepaneele on lubatud paigaldada hoonetele. Soojuspumba välisosa müratase ei tohi krundi piiril ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 määratud tööstusmüra sihtväärtust - päeval 50 dB ja öösel 40 dB.

5.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Maa-Ameti kaardirakenduse andmetel seisuga 2024-03-13 ei paikne planeeringualal ega lähialal pärandniitusid, kaitstavaid loodusobjekte, maardlaid ega Natura 2000 alasid. Tegemist ei ole ülejutusala. Põhjavesi on nõrgalt kaitstud.

Märgatavat müra ja vibratsiooni lisandumist planeeringu realiseerumisel ette näha ei ole.

Kavandatav tegevus peab vastama KeM 1 01.02.2017 määrusele nr 7 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, samuti ei tohi naaberaladeni ulatuda vibratsiooni piirväärtusi ületav vibratsiooni tase vastavalt Sotsiaalministri 17.05.2002 määrusele nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Välisvalgustus peab olema optimaalne, vältides valgusreostuse teket. Välisvalgustuspaigaldiste planeerimisel arvestada Eesti Standardi „EVS-EN 12464-2:2014 Valgus ja valgustus.

Töökohavalgustus. Osa 2: Välistöökohad“

Radoon - Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi (2023.a. seisuga) andmetel kuulub ala madala kuni keskmise radoonisisaldusega (10-30 kBq/m³) alade hulka. Hoonete projekteerimisel lähtuda EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uute ja olemasolevates hoonetes.“

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimisnormidega.

Planeeritud ehitiste ehitusprojektide koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamist. Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele keskkonnamõju hinnatakse, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõjuga tegevused vastavalt nimetatud seaduse §6 on krundil keelatud.

5.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Käesoleva planeeringuga ei ole tehtud ettepanekuid uusi üksikobjekte ega maa-alasid kaitse alla võtta.

5.12 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.13 Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

- lubatud korruselisus ja kõrgus: 1 korrus kõrgusega kuni 8 m
- katusekalded: 15-30 kraadi
- katusekatte materjalid: plekk, bituumen, PVC
- välisviimistluse materjalid: sandwich paneel, PVC, puit, kivi, krohv, klaas, betoon, värvkattega plekk. Materjale on lubatud kombineerida
- kohustuslik ehitusjoon: ei määrata
- katusetüüp: viilkatus, kaldkatus, lamekatus;
- katuseharja kulgemise suund: ei määrata
- Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg peab olema paralleelne planeeritava krundi ühe piiriga.
- Hoonete välimus peab olema visuaalselt auditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega.
- Jälgida EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõudeid.
- Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Kambja valla maa- ja ehitusosakonnaga.
- Piirdeaed võib olla puidust latt- või lippaed või võrkpiire hekiga. Piirde kõrgus kuni 1,5 m. Piirded paigutada kruntide piiridele. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Keelatud on läbipaistmatud piirded!

5.14 Servituutide seadmine

Olemasoleva puurkaevu hooldusala piires vajalik seada servituut Vanapapli tee 4 kinnistule.

5.15 Riigikaitse otstarbega maa-alade määramise vajadus

Vajadus puudub.

5.16 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

5.16.1 Tuleohutus

Hoonestusalade paiknemisega on tagatud tuleohutuskuju rohkem kui 8 m naaberkrundi hoonestusest. Ehitiste projekteerimisel lähtuda SM 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete tuleohutusklass nõutav min TP3. Kustutus- ja päästetööde tegemiseks on juurdesõidutee rohkem kui 3,5m laiune.

Detailplaneeringuala tuletõrjeveelahendus ette nähtud lahendada krundile rajatava veemahutite baasil. $20l/s - 3h = 216m^3$. Eeldatav suurim tuletõkkeseektsioon eeldatav üld 200m² põlemiskoormusega 601-1200MJ/m². Vajalik välistulekustutusvesi ette nähtud 20 l/s. Tuletõrje veevõtukohad rajatakse vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning EVS 812-6:2012 /A1:2013 /A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6. Suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualasid ei jää planeeritavale alale.

5.16.2 Kuritegevuse riske vähendate tingimuste määramine

Detailplaneering on koostatud lähtudes “EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur”. Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida ehitiste projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:

- Hea vaade akendest krundile vähendab salajasi vargusi.
- Näha ette välisukse ja krundi valgustus.
- Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale.
- Kasutada kvaliteetseid välisukse ja lukustussüsteeme.
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega
- Koristada kergesti süttiv materjal kiiresti;
- Kasutada süttimatust materjalist prügikaste;

5.16.3 Avariolukordade vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid

Avariolukordade vältimiseks ja / või minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil kinni pidada ehitusprojektist ning järgida üldisi ohutusnõudeid ja eeskirju. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ohtu keskkonnale.

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida ehitusplatsi korrashoiuga:

Territooriumi korrashoid, mille rakendumisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud.

Arvestada tuleb, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine.

Vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike sanitaar-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele).

Avariolukordade vältimises on oluline osa kindlasti järelevalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal. Kasutusperioodil tuleb torustike lekete korral ühendust võtta võrguvaldajaga.

5.17 Uuringute koostamise vajadus

Eelprojekti koostamise lähtealuseks on lisaks «Ehitusseaduse» §-s 19 sätestatule tellija poolt esitatav lähteülesanne, geodeetiline alusplaan, geoloogiliste uuringute tulemused ja muude erialaste uuringute (mürauuring, saasteuuring, vibratsiooniuuring vms) andmed ning vajadusel ehitise eskiis või tehnoloogiline projekt või mõlemad.

6 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

7 PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINNANGUD

Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad lokaalsed mõjud ning asjakohastel juhtudel nende seiremeetmed:

- planeeringualal on põhjavesi nõrgalt kaitstud. Igakordne kinnistu omanik peab kasutama põhjavett säästlikult ning tagama ja tarvitusele võtma meetmed põhjavee kaitsmiseks;
 - regulaarselt tellida olemasoleva puurkaevu vee keemilise seisundi analüüs;
 - planeeringualal ei paikne loodusvarasid, mida saaks ehitustegevuses kasutada, kogu vajaminev materjal tuleb kohapeale transportida mujalt. Ehitustegevuses kasutatavate materjalide mahte ei ole võimalik detailplaneeringu koostamise raames hinnata, kuid materjalide ning vee kogustesse tuleb suhtuda säästvalt;
 - kui planeeritud tegevuste käigus järgitakse nii kohaliku omavalitsuse territooriumil kui riiklikult kehtestatud norme, siis eeldatavalt ei ületa jätmete käitlemisel tekkinud mõju piirkonna keskkonnataluvust;
 - ehitusperioodil toimuvad kaevetööd muudavad osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavalt ei viida kaevetööde käigus pinnasesse ohtlikke aineid ning sel tegevusel negatiivset ega pikaajalist mõju ei ole;
 - täiendav müra ja vibratsioon võivad kaasneda eelkõige uute hoonete ehitamisega ning sellega kaasnevad mõjud on ajutised;
 - ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb regulaarselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekked).
- Detailplaneeringuga planeeritud tegevused ei näe ette majanduslikke, kultuurilisi ega sotsiaalseid mõjusid sellises mahus, mida oleks võimalik asjakohaselt hinnata.

8 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

1. Kambja Vallavolikogu 21.11.2022 määruse nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“ § 2 lõike 4 kohaselt on huvitatud isikul sõlmitud vallavalitsusega leping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja tehnilise taristu välja ehitamiseks. Planeeringukohaste teede väljaehitamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul.
2. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.
3. Planeeritavate hoonete eskiisid kooskõlastada Kambja vallaga.
4. Elektrivarustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused OÜ-lt Elektrilevi.
5. Vajadusel seada vajalikud servituudid.
6. Ehituslubade väljastamine Kambja Vallavalitsuse poolt taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja ehitamiseks.
7. Planeeritava ala taristu väljaehitamine, sh planeeringualale juurdepääsu ning hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud.
8. Rajatud tehnovõrkudele liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
9. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
10. Hoonetele kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

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

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

Loona Lepp
vastutav arhitekt