

Terlander OÜ  
Registrikood 16540224  
[info@terlander.ee](mailto:info@terlander.ee)



TÖÖ NR 2023-08

## KÜLITSE ALEVIKUS ASUVA VAINOPÕLLU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

### SELETUSKIRI JA JOONISED

Planeeringu koostamise korraldaja: Kambja Vallavalitsus

Huvitatud isik: Red Machine OÜ

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

Objekti asukoht: Tartu maakond, Kambja vald, Külitse aleviks, Vainopõllu maaüksus  
X=6467642, Y=653914

TARTU 2026

## ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS: **Külitse alevikus asuva Vainopõllu maaüksuse detailplaneering**

OBJEKTI ASUKOHT: Tartumaa, Kambja vald, Külitse alevik, Vainopõllu maaüksus (kü  
tunnus 94901:001:0267)

TÖÖ EESMÄRK: kaaluda 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Vainopõllu  
maaüksuse muutmist ärimaaks ning ehitusõiguse määramist  
ärihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Planeeringuala pindala on 0,75 ha.

KOHALIK OMAVALITSUS: **Kambja Vallavalitsus**  
Registrikood 77000275  
Pargi tn 2, Ülenurme alevik  
Kambja vald, 61714 Tartu maakond  
[vald@kambja.ee](mailto:vald@kambja.ee)

HUVITATUD ISIK: **Red Machine OÜ**

PLANEERINGU KOOSTAJA: **Terlander OÜ**  
Registrikood 16540224  
F. Tuglase tn 19-310  
Tartu linn, 51006 Tartu linn  
[info@terlander.ee](mailto:info@terlander.ee)

Reet Türkson – projektijuht  
maastikuarhitekt-planeerija (diplom BD 003669)  
tel +372 5566 2920

## SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alus.....	4
1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid .....	4
1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
2.1. Üldinfo.....	4
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	8
3. Planeerimisettepanek.....	9
3.1. Planeeringu kontseptsioon .....	9
3.2. Üldplaneeringule vastavus .....	9
3.3. Planeeritava ala kruntideks jagamine ja krundi ehitusõigus .....	10
3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	11
3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	11
3.6. Tänav maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	12
3.6.1. Lumevallitamine .....	14
3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	14
3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	15
3.8.1. Sademevee ärajuhtimine .....	15
3.8.2. Reoveekanaliseerimine.....	17
3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus .....	18
3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus .....	19
3.8.5. Soojavarustus .....	20
3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	20
3.9.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	21
3.10. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud.....	21
3.11. Kuritegevuse riski vähendavad nõuded ja tingimused .....	22
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	22
3.13. Planeeringu elluviimise võimalused .....	22
3.14. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	24

## JOONISED:

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

Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:500 (A2)

Joonis 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:4000 (A3)

Joonis 4. Maakasutuse ja kitsenduste joonis M 1:500 (A2)

Joonis 5. Põhijoonis M 1:500 (A2)

Joonis 6. Tehnovõrkude joonis M 1:500 (A2)

Joonis 7. Tehnovõrkude ülevaate joonis M 1:2000 (A3)

Detailplaneeringu lisad on esitatud II köites.

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja Vallavolikogu 23.08.2023 otsus nr 126 „Külitse alevikus asuva Vainopõllu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning selle lisa - lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Vainopõllu maaüksuse muutmist ärimaaks ning ehitusõiguse määramist ärihoone ja abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele ja heakorrale.

### 1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu maakonnaplaneering (kehtestatud riigihalduseministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas;
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Põhimaantee 3 (E264) Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152 Tartu Nõo lõigu ehituse eskiisprojekt;
- Külitse alevikus asuva Puru, Pumba, Geelia, Järve tee 1, Järve tee 2, Pillapalu, Kiigemäe ja lähiala detailplaneering kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 08.02.2011 otsusega nr 7 ja 15.03.2011 otsusega nr 10;
- Transpordiameti 19.06.2023 kiri nr 7.2-2/23/11911-2 „seisukohtade väljastamine Kambja vallas Vainopõllu maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks“.
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Planeerimisseadus, Ehitusseadustik jm asjakohased õigusaktid ja normatiivid.

### 1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

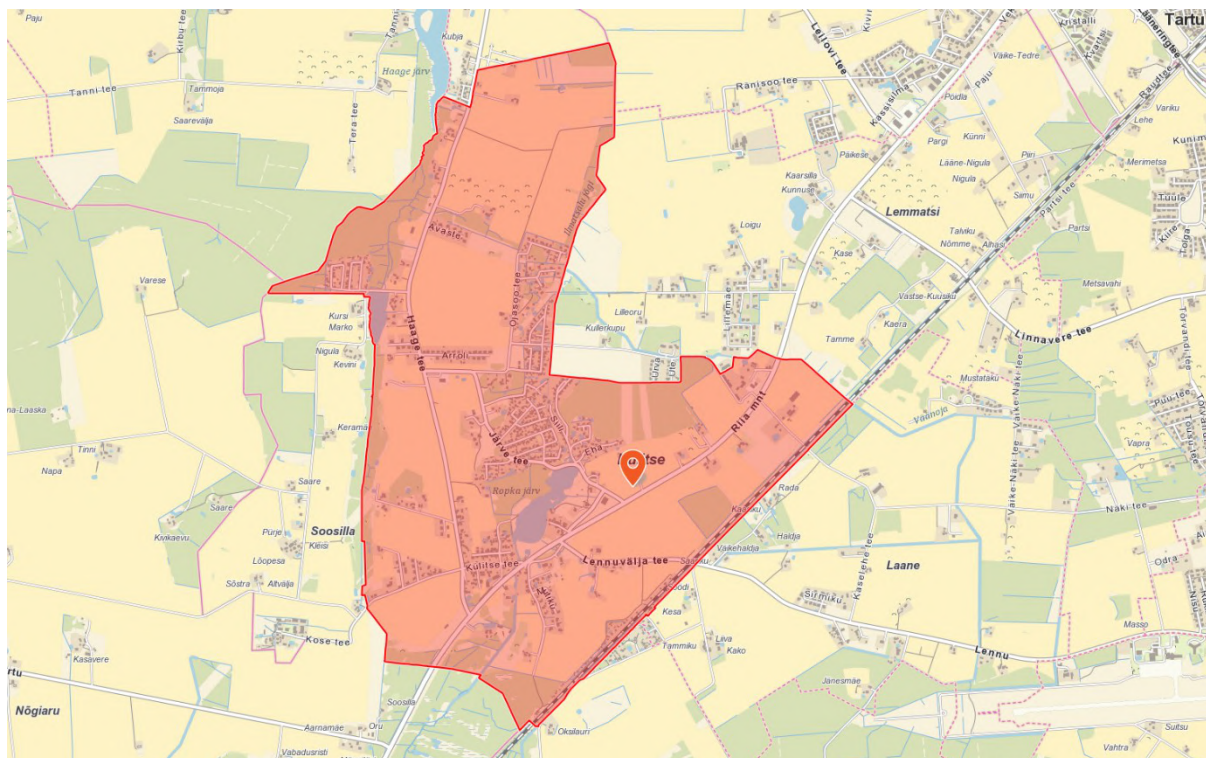
Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras OÜ poolt koostatud Vainopõllu maaüksuse ja lähiala geodeetiline mõõdistus, töö nr 2023-183 mõõtkavas 1:500, mõõdistatud juulis 2023. a. Koordinaadid on L-Est´97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

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

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. ÜLDINFO

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Kambja vallas Külitse aleviku keskusest idas riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi – Tartu – Valga ääres. Planeeritava ala asukoht on näidatud (skeemil 1).



**Skem 1.** Planeeritava ala asukoht – punasega tähistatud Külitse aleviku piir, nõopnõelaga planeeringuala (aluskaart Maa- ja Ruumiamet, 25.09.2023)

Planeeritava ala asukoht on täpsemalt esitatud situatsiooniskeemil (vt joonis 1).

#### Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

Nimi – Vainopõllu (katastritunnus 94901:001:0267)

Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve – 100% maatulundusmaa

Pindala – 7315 m<sup>2</sup>.

Planeeritava kinnistu **piirinaabriteks** on järgnevad maaüksused:

Põhjas, kirdes ja idas:

- o Riia mnt 241a (kü tunnus 28301:001:0180), pindala 9008 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa;

lõunas:

- o 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (kü tunnus 28301:001:1300), pindala 27,08 ha, 100% transpordimaa;

edelas:

3 Jõhvi-Tartu-Valga tee T1 (kü tunnus 94901:005:1639), pindala 988 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa;

läänes:

- o Puru tee 3 (kü tunnus 94901:005:1632), pindala 8749 m<sup>2</sup>, 50% ärimaa ja 50% tootmismaa;

loodes:

- o Puru tee 7 (kü tunnus 94901:005:1630), pindala 6401 m<sup>2</sup>, 50% ärimaa ja 50% tootmismaa.

Planeeringuala on hoonestamata, söötis põllumaa. Alale on toodud maapinna tõstmiseks pinnase täitematerjali ja seda osaliselt tasandatud. Alles on ca 4,2 m kõrgune pinnase puistangust kungas loodeosas ning väiksemad killustiku puistangud krundi kirdeservas.

Planeeringuala reljeef langeb põhjast lõuna suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad üldiselt vahemikku 60,83...63,03 (v.a pinnasest kungas, mille absoluutkõrgus on ca 66 m keskmisest merepinnast).



Maaüksuse idapoolse piiri ääres kasvavad rivis 8 noort kaske, ülejäänud alal kõrghaljastus puudub.



**Skeem 1.** Vaade planeeringualale lõunast – punasega tähistatud orienteeruv planeeringuala (alus Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto, pildistatud 10.05.2023)



**Pilt 1.** Vaade planeeringualale lõunast, olemasoleva kergliiklustee äärest (autor Reet Türkson, 15.09.2023)





**Pilt 2.** Vaade olemasolevale teele ja kaskedele planeeringuala idaservas (autor Reet Türkson, 15.09.2023)



**Pilt 3.** Vaade olemasolevale pinnasehunnikule planeeringuala loodeosas (autor Reet Türkson, 15.09.2023)



**Pilt 4.** Vaade planeeringuala kirdeosale (autor Reet Türkson, 15.09.2023)



**Pilt 5.** Vaade planeeringualale loodest kagu suunas (autor Reet Türkson, 15.09.2023)



**Pilt 6.** Vaade olemasolevale kruusateele, mis asub planeeringuala põhjapoolse piiri ääres (autor Reet Türkson, 15.09.2023)

Pinnakatteks on piirkonnale iseloomulik moreen, liivsavi ja saviliiv kividega ning rähk, mis lasub devoni liivakividel (D<sub>2</sub>AR Aruküla lademe liivakivi ja aleuroliit).

Põhjavee kaitstuse kaardi järgi (Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduses 1:400 000 geoloogilised kaardid) jääb planeeringuala kaitstud põhjaveega alale, kus maapinnalt lähtuva reostusohhtlikkuse tase põhjaveele on väga madal.

Eesti radoonikaardi 2020. a andmetel jääb planeeringuala territooriumile, kus on normaalse radooniriskiga ala (normaalse looduskiirgusega pinnased).

#### Planeeringuala kitsendused:

- Planeeringuala läänepoolne osa jääb 330 kV Tartu-Pihkva L358 elektriõhuliini kaitsevööndisse, mille ulatus on 40 m mõlemale poole õhuliini telge; lisaks jääb planeeringuala kagunurk 110 kV Tartu-



Maaritsa L154 õhuliini kaitsevööndisse, mille ulatus on 25 m mõlemale poole õhuliini telge. Õhuliini mastid ise asuvad naaberkinnistutel ning need planeeringualale ei jää.

- Planeeringuala läbivad 1968. a ehitatud maaparandussüsteemi kuivendustorud.
- Planeeringuala lõunapoolne osa jääb riigitee nr 3 Jõhvi–Tartu–Valga (E264) avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse, mille laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50 m.

Olemasolevat olukorda kajastab joonis 2.

## 2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Lähim hoonestus asub planeeringualast *ca* 65 m kaugusel põhjas Riia mnt 241 (28301:001:0179) maaüksusel (elamu ja abihooned), teistel naaberkinnistutel planeeringu koostamise ajal hoonestus puudub, kuna tegemist on valdavalt haritavate põllumaadega. Olemasolev elamu on kahekorruseline viilkatusega hoone, mille teine korrus on ehitatud katusekorrusena.

Planeeringualast veidi kaugemal läänes Kiigemäe tee 2 (94901:005:1640) kinnistul asub aga hiljuti ehitatud Coop'i toidu- ja esmatarvete kauplus. Hoone on ühekorruseline kõrgus *ca* 7 m ning ehitisealune pindala *ca* 1420 m<sup>2</sup> ning orienteeritud 22194 Külitse Järve tee järgi.



**Skeem 2.** Kontaktvööndi olemasolev hoonestus – punasega tähistatud orienteeruv planeeringuala (alus Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto, pildistatud 10.05.2023)

Planeeringuala asub kehtiva Kambja valla üldplaneeringu (kehtestatud 13.11.2018) kohaselt haja-asustusega alal, kuid piirneb läänest tiheasustusalaga. Tiheasustusala piir on näidatud kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonisel (joonisel 3).

Planeeringuala läänepoolsetel naaberkinnistutel on 15.03.2011 kehtestatud Külitse külas Puru, Pumba, Geelia, Järve tee 1, Järve tee 2, Pillapalu, Kiigemäe ja lähiala detailplaneering, mille kohaselt on Puru tee 1, Puru tee 3, Puru tee 5 ja Puru tee 7 sihtotstarbeks määratud 50% ärimaa ja 50% tootmismaa. Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal kavandatakse Puru tee kinnistutel kehtiva detailplaneeringu muutmist (krundistruktuuri ja hoonestuse ümber planeerimist).



Avalikkusele suunatud objektideks lähipiirkonnas on eelpool nimetatud Coopi pood ja supluskohad Ropka järve ääres.

Juurdepääs planeeringualale on täna tagatud olemasoleva mahasõidu kaudu riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi – Tartu – Valga (E264). Planeeringuala lõunapoolse piiri ääres kulgeb olemasolev kergliiklustee.

Lähimad bussipeatused asuvad riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi – Tartu – Valga (E264) ääres planeeringualast edelas ja 222194 Külitse järve tee ääres planeeringualast loodes.

Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja ümbritsevate kruntide maakasutus on kajastatud joonisel 3.

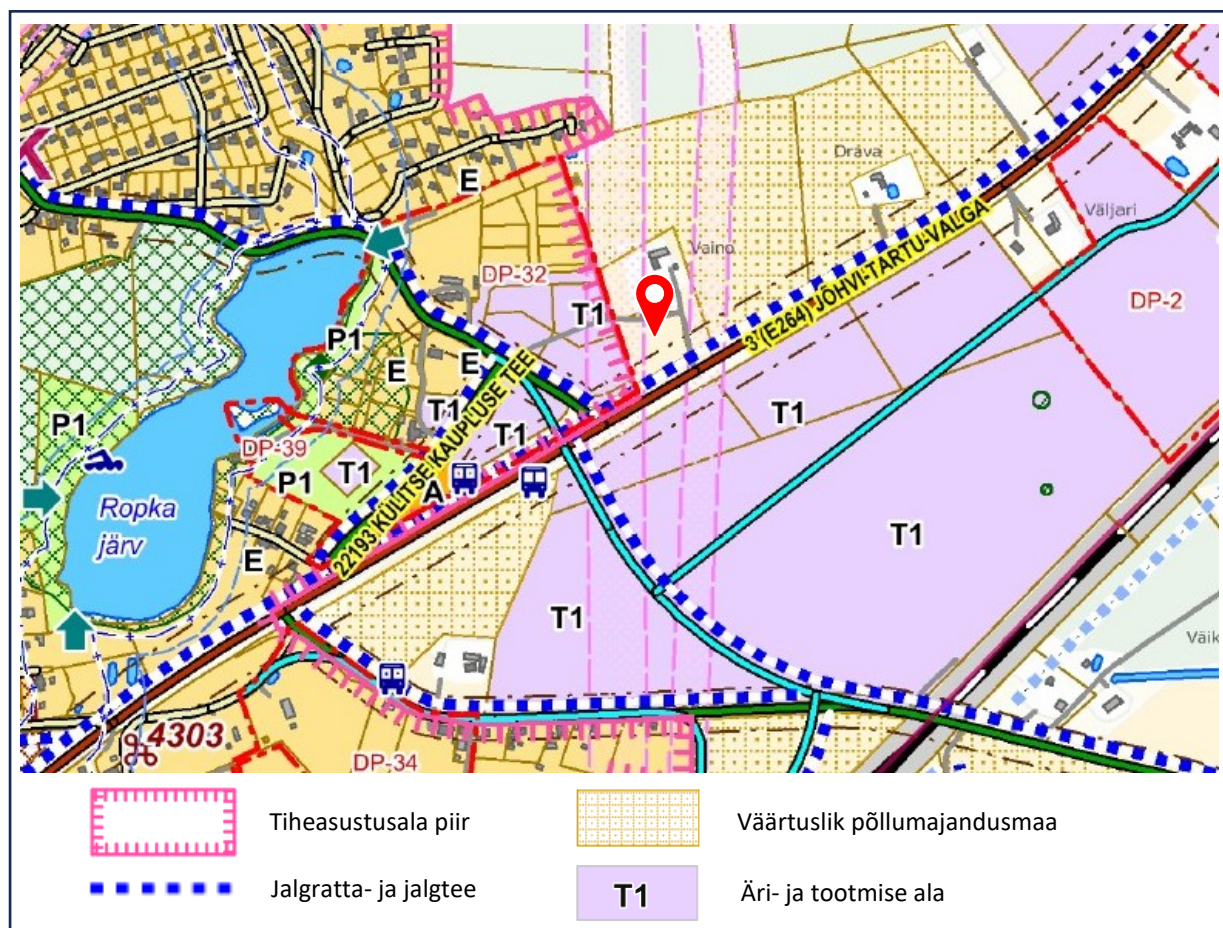
### 3. PLANEERIMISETTEPANEK

#### 3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga kavandatakse 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Vainopõllu maaüksuse muutmist ärimaaks ning ehitusõiguse määramist ärihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks.

#### 3.2. ÜLDPLANEERINGULE VASTAVUS

Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt (endise Ülenurme valla territooriumil) asub planeeringuala nn valgel alal ehk maakasutuse juhtotstarve on määramata.



Skeem 3. Väljavõte kehtivast Kambja valla üldplaneeringust – punase nöörnõelaga tähistatud planeeringuala.

Olemasolev katastriüksuse kasutamise otstarve on 100% maatulundusmaa. Üldplaneeringust tulenevalt on maatulundusaladel lubatud maakasutuse sihtotstarve ka ärimaa. Sellest tulenevalt ei ole koostatav

detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muutev ning on kooskõlas kehtiva Kambja valla üldplaneeringuga endise Ülenurme valla territooriumi osas.

### 3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAGAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga on ette nähtud Vainopõllu katastriüksusest (94901:001:0267) kolme uue krundi moodustamine – krunt POS 1 ärihoone püstitamiseks ning krundid POS 2 ja POS 3 reserveeritakse tee- ja tänavamaaks. Krundile POS 2 kavandab Transpordiamet perspektiivis uue kergliiklustee rajamist (vastavalt Transpordiameti 18.09.2024 teatele maa omandamise vajadusest). Krundile POS 3 kavandatakse planeeringuala juurdepääsutee.

Planeeringu põhijoonisel (joonisel 5) on toodud planeeritud kruntide piirid, pindalad ja hoonestusalad, kuhu võib hooned ehitada. Kindlasti tuleb jälgida, et projekteeritavad ehitusloa kohustuslikud hooned jääksid planeeritud hoonestusala sisse, sest väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Teed, tehnovõrgud ja tehnorajatised võivad asuda nii hoonestusalas, kui ka hoonestusalast väljaspool.

Krundi POS 1 hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on 1500 m<sup>2</sup>.

Ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslike hoonete suurim lubatud arv krundil POS 1 on kaks (2), sh on lubatud püstitada üks (1) põhihoone ja üks (1) abihoone. N-ö vabaehitisi (alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinna ja kuni 5 m kõrguseid mitteehitusloa kohustuslikke ja mitte ehitusteatise kohustuslikke hooned) detailplaneering ei reguleeri. Krundi ehitusõigusest annab ülevaate põhijoonis (joonisel 5) ning sellel paiknev ehitusõiguse tabel (tabel 1).

Hoonete suurimad lubatud kõrgused maapinnast (meetrites) on esitatud ehitusõiguse tabelis (planeeringu põhijoonisel, tabelis 1). Suurimad lubatud katuseharja absoluutkõrgused krundil nähakse ette täpsustada projekteerimisel, sõltuvalt vertikaalplaneerimisega antavast uutest maapinna absoluutkõrgusest ja hoone 0-st ning katuse kalletest.

Planeeritud hoonete katusele on lubatud päikesepaneelide paigaldamine.

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

Krundile POS 1 kavandatakse ehitada ärihoone, mille ühes osas on tööruum mootorsõidukite modifitseerimiseks, teises osas ladu ja mootorsõidukite müügisaal ning teisele korrusele kavandatakse ettevõtte kontoriruumi. Eeltoodust tulenevalt määratakse krundi POS 1 hoonete lubatud kasutamise otstarveteks:

12311 – kaubandushoone;	12516 – kergetööstushoone;
12332 – sõidukite teenindushoone;	12529 – muu laohoone;
12339 – muu teenindushoone;	

Omavalitsusele jääb õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Perspektiivsele kergliiklusteele eraldatakse Vainopõllu maaüksusest krunt POS 2 (s.o 10,8-10,9 m laiune ala lõunapoolsest krundipiirist vastavalt 18.09.2024 maa omandamise teatele ja sellele lisatud skeemile kavandatava äralõike suuruse ja asukoha kohta). Krundile POS 2 hoonete ehitusõigust ei määrata.

Krundi POS 3 teekoridor on kavandatud 12 m laiune, mis on vastavalt detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele teemaa minimaalne laius. Krundile POS 3 hoonete ehitusõigust ei määrata.

### 3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud krundi POS 1 hoonestusala on seotud krundipiiridega. Hoonestusala paigutamisel on arvestatud, et see paikneks põhja-, idapoolsest krundipiirist vähemalt seitsme (7) meetri kaugusel (vastavalt detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele). Läänest piirab hoonestusala ulatust olemasoleva 330 kV elektriõhuliini kaitsevöönd ning lõunast rahvusvahelise riigitee (E264) kaitsevöönd, mille ulatus väljaspool linnasid on Transpordiameti andmetel 50 m.

Hoonestusala siseselt tuleb vastavalt majandus- ja taristuministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 tagada minimaalne ehitistevaheline kuja 8 m, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3 (tuldkartev), samas on lubatud ehitada ka TP-2 (tuldtakistav) ja TP-1 (tulekindel) klassi kuuluvaid hooneid.

Arvestades väheste ruumiga krundil ja sellega, et piirkonnas ei ole ühtset ehitusjoont välja kujunenud, siis krundi POS 1 põhihoonele kohustuslikku ehitusjoont ei sätestata. Küll aga on soovituslik hoone esinduslikum fassaad projekteerida Jõhvi-Tartu-Valga teel liiklejate suunas.

Hoonestusala on krundil POS 1 näidatud suuremana, kui suurim lubatud ehitisealune pindala. Suurem hoonestusala jätab krundi omanikule laiemad võimalused hoone paigutamiseks ja parkimiskorralduse lahendamiseks.

Planeeringu põhijoonisel (joonis 5) kajastatud uus põhihoone on näidatud illustratiivsena ning selle asukohta ja suurust hoonestusala sees on lubatud muuta, kuid seejuures tuleb arvestada suurima lubatud ehitisealuse pinnaga krundil.

Ehitusõiguse tabelis nimetatud abihoonet planeeringu joonised ei kajasta, sest maksimaalse ehitusaluse pinna ärakasutamisel on krundil vaba ruumi väga vähe ning planeeringu koostamise ajal pole ka teada, mis funktsiooni abihoone krundil täidaks, ehk millise tee läheduses või krundi osas seda abihoonet vaja võiks minna. Põhihoone ja abihoone paiknemine krundil lahendatakse edasisel projekteerimisel.

### 3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Uue põhi- ja abihoone ehitusstiil peab sobituma antud piirkonda. Arvestades, et läheduses asub Coop'i kauplus ning lähiaastatel püstitatakse naaberkinnistutele teisigi uusi ärihooneid (nt Puru tee kinnistute arendus), seega võiks lähtuda kaasaegsest esinduslikust ehitusstiilist. Vastavalt detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele peab hoone esindusfassaad olema suunaga Jõhvi-Tartu-Valga tee poole.

**Välisviimistlus:** kasutada kaasaegseid ja kvaliteetseid viimistlusmaterjale; lubatud on kasutada kivi, krohvi, betooni, puitu ja klaasmaterjale ning nende kombinatsioone. Värvitoonidest eelistada looduslähedasi toone. Vältida silma häirivaid liigerksaid loodusega mittesobituvaid vööraid värvitoone. Kujundada viisaka ilmega põhi- ja abihoone, mis sobiks keskkonda. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (nt plastvooder jmt). Keelatud on ka ristpalk.

**Katusekatte materjalid:** lubatud kasutada katuseplekki, katusekivi ja rullmaterjale. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele. Katus võib olla musta, halli või tumepruuni värvi, et teiste piirkonna hoonetega kokku sobituda, kuid kuumasaarte vältimiseks on lubatud ka heledates toonides katusekatte materjalid.

**Katuse tüüp:** lubatud viilkatus, ühepoolne kaldkatus, lamekatus.



**Katusekalle:** hoonete lubatud katusekaldeks on 0-15°.

**Katuseharja kulgemise suund:** arvestades, et planeering võimaldab rajada erinevaid katuse tüüpe (sh lamekatust), siis tuleb katuse harjajoon lahendada edasisel hoone projekteerimisel.

**Piirded:** Planeeringu joonistel piirdeid ette ei näha, kuid lubatakse vajadusel rajada piirdeid privaatsuse ja turvalisuse tagamiseks ärihoone teenindava osa läheduses (s.t võõrastele suletud piirkonnas). Piiretena on lubatud krundil rajada haljaspiirdeid (hekke), metallist varbaedu, keevispaneel- ja võrkaedu. Piirded on soovituslik lahendada koos haljastusega (näiteks võrkaed koos hekiga). Piirete kõrgus on lubatud kuni 1,5 m. Piirded tuleb lahendada osaliselt läbipaistvana ja piirkonda sobilikuna.

**+/- 0.00 sidumine:** lahendatakse hoone projektiga. Hoonete null-tasandi projekteerimisel tuleb arvestada, et maapinna kõrguste oluline muutmine ei ole lubatud. Oluliseks maapinna kõrguse muutmiseks hoonete all loetakse olemasoleva maapinna absoluutkõrguse tõstmist üle 3 meetri.

### 3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud teede ja platside põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Vainopõllu kinnistul on olemasolevaks juurdepääsuks riigitee nr 3 km 142,97 olemasoleva elamukoha mahasõit. Olemasolev juurdepääsutee viib ristumiskohast edasi Riia mnt 241a (28301:001:0180), Riia mnt 241 (28301:001:0179), Vaino (94901:005:1427) ja Riia mnt 243 (94901:005:1428) kinnistuteni.

Vastavalt Transpordiameti 19.06.2023 kirjale nr 7.2-2/23/11911-2 (seisukohtade väljastamine Kambja vallas Vainopõllu maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks) tuleb arvestada, et riigitee nr 3 km 142,97 ristumiskoht (olemasolev juurdepääs) on kavas likvideerida, sest Transpordiamet on koostanud põhimaantee 3 (E264) Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152 Tartu-Nõo lõigu 2+2 ristlõikele ümberehitusprojekti ning vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 lisale (Maanteede projekteerimismõnede) on II klassi maanteel vähim rajatavate ristumiskohtade omavaheline kaugus 1000 m. Sellest tulenevalt tuleb krundile POS 1 teenindamiseks **projekteerida uus juurdepääsutee** lääne-, loode- või edelaosast.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal on samaaegselt algatamisel Puru tee arendusala (Puru tee 1, 3, 5, 7 jt põhjapoolsete kruntide) detailplaneering, kus kavandatakse uut avalikku tee- ja tänavamaa krunti.

Vainopõllu maaüksuse planeeringu koostamisest huvitatud isik ja Puru tee arendaja on planeeringu koostamise ajal teinud koostööd Vainopõllu planeeringuala juurdepääsu lahenduse väljatöötamisel.

Planeeringus kavandatakse juurdepääsuteed ehitada etapiviisiliselt.

I etapis rajatakse uus juurdepääs planeeringuala edelaosast 22194 Külitse järve teelt servituudiga läbi Puru tee 3 (94901:005:1632) ja 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee T1 (94901:005:1639) maaüksuse. Selleks tuleb rajada 22194 Külitse järve teele, Puru tee 3 läänepoolsele piirile uus normidele vastav ristumiskoht. Ristumiskoha projekteerimiseks ja ehitamiseks tuleb taotleda nõuded Transpordiametilt. Ristumiskoha ja uue juurdepääsutee asukoht täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

II etapis rajatakse planeeringuala loodeosast uus Puru tee (läbi Järve tee 1, Puru tee, Puru tee 5 ja Puru tee 7 maaüksuste). Uus Puru tee ühendatakse krundil POS 1 esimeses etapis planeeritud/ehitatud teega üheks tervikuks, selliselt muudetakse planeeringuala mõlemas suunas läbisõidetavaks.

Kui I etapis kavandatud tee ehitamise asemel soovitakse rajada enne hoopis II etapi teelõik, siis etappide järjekorda võib maaomanike vajadustest lähtuvalt ja poolte kokkuleppel muuta.

III etapp on perspektiivne lahendus, kui riik hakkab 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteed 2+2 ristlõikele ümber ehitama ning sellega koos rajatakse põhimaantee ja krundi POS 1 vahele uus kogujatee ja uus kergliiklustee (vt põhijoonisel on näidatud perspektiivse kogujatee ja perspektiivse kergliiklustee asukohad), siis saab krunt POS 1 eeldatavalt juurdepääsu projekteeritava ja ehitatava kogujatee kaudu. Uus kogujatee on eelprojekti<sup>1</sup> näidatud olemasoleva kergliiklustee asukohta. See tähendab, et I või II etapis planeeringualast edelasse rajatud juurdepääsutee tuleb III etapis vastavas lõigus tõenäoliselt likvideerida, et rajatud juurdepääsutee asukohta saaks rajada uue kergliiklustee (vt planeeritud edelapoolse juurdepääsutee ja kergliiklustee kattuvust põhijooniselt). Selleks ajaks planeeringalast edelasse ehitatud juurdepääsutee (3 Jõhvi-Tartu-Valga tee T1 maaüksusel) tuleb likvideerida juhul, kui kogujatee ja kergliiklustee ehitusprojekti või selle muutmise projekti ei määrata muutunud olukorda lahendada teisiti.

Vainopõllu kinnistust eraldatav maaüksus (krunt POS 2) määratakse avalikult kasutatavaks tee- ja tänava maaks ning võõrandatakse õiglase hüvitise eest riigile, kui Tartu-Nõo km 138,4-152 lõigu projekti asutakse ellu viima.

Naaberkinnistute omanikud (planeeringuala põhjaosas) võivad elamutele juurdepääsuks kasutada olemasolevat km 142,97 mahasõitu (vähese liiklussageduse tõttu) edasi, kuid planeeringuala krundi POS 1 omanik peab arvestama Transpordiameti tingimustega, et olemasoleva ristumiskoha pöörderaadius ja tee laius ei võimalda planeeringuala ida- ja kirdeosas kulgevat teed kasutusele võtta töomasinatel (hoone ning teede ja platside ehitusel) projekteerimismuutustele mittevastavuse tõttu. Samuti pole olemasolev ristumiskoht sobiv juurdepääsuks tulevase ärihoone töötajatele ja klientidele, sest põhimaantee liiklussagedus on suur (keskmiselt 11 330 sõidukit ööpäevas), antud maantee lõigul kehtib kiirusrežiim 80 km/h ning normide kohaselt on vähim ristumiskohtade vahekaugus sõltuvalt ristuva tee liiklussagedusest kas 500 või 800 m, kuid olemasolev Külitse-Järve tee mahasõit asub juba ca 165 m kaugusel, seetõttu olemasoleva põhimaantee 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 142,97 mahasõidu kasutamine planeeringuala juurdepääsuks (sh ka ehitusaegseks juurdepääsuks) on Transpordiameti hinnangul välistatud. Sellest tulenevalt tuleb liiklusohutuse tagamiseks olemasoleva km 142,97 ristumiskoha juurde paigaldada veoauto sissesõidu keeldu tähistav liiklusmärk koos erandit täpsustava lisatahvilga nt „v.a kohalikud elanikud“.

Perspektiivis on võimalik olemasolevat Riia mnt 241a (kü tunnus 28301:001:0180) kinnistul asuvat teed servituudilepingu alusel siiski edasi kasutada, kuid selle eelduseks on, et 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee katastriüksusele (kü tunnus 28301:001:1300) planeeringuala lõunapiiril on perspektiivne kogujatee ehitatud ja sellele on rajatud ka uus ristumiskoht Riia 241a (28301:001:0180) maaüksusele (mis on mõeldud peamiselt olemasolevate elumajade juurdepääsuks planeeringualast põhja pool). Uue ristumiskoha kogujatele projekteerimisel tuleb siis arvesse võtta ka krundi POS 1 vajadusi (tee laiuse, pöörderaadiuste jm parameetrite määramisel).

Planeeringualal hargneb tee kaheks: lõunapoolne juurdepääs on planeeritud juurdepääsuks ärihoone külastajatele (parklasse) ja põhjapoolne juurdepääs on kavandatud hoone garaažiossa sissepääsuks ning hoonet teenindavale transpordile ja töötajate parklale.

Põhijoonisel on krundi POS 1 piiril näidatud musta noolega „planeeritud juurdepääs krundile“ asukohad, mis on tinglikud ja määratlevad ära krundi külje, kust võib juurdepääse rajada (lõunast ja läänest). Täpsed krundile juurdepääsu asukohad selgitatakse välja edasise projekteerimise käigus ning projekt kooskõlastatakse kohaliku omavalitsuse ja Transpordiametiga.

<sup>1</sup> Põhimaantee 3 (E264) Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152 Tartu-Nõo lõigu 2+2 ristlõikele ümberehitusprojekt, 2024. a

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt ning parkimiskorraldus krundil täpsustada hoone projektiga.

Juurdepääsuteed tuleb projekteerida vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016.

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud 5 parkimiskohta töötajatele ning 20 parkimiskohta külastajatele, mida võib projekteerimisel vastavalt vajadusele muuta/täpsustada. Parkimine projekteerida vastavalt Linnatänavate standardile EVS 843:2016.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb kinnistuomanikul arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon ja õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”.

Kuigi planeeringuga ei kavandata elumaju on hoones müra normtasemete tagamiseks ja töötajate häiringute leevendamiseks soovitatav võtta kasutusele müra leevendavad meetmed (müra tõkkeseina või kinnistu piirile kaitsehaljastuse rajamine vmt). Planeeringu joonistel vastavaid lahendusi ei ole kajastatud, mis tuleb lahendada edasisel hoone ja hoone ümbruse projekteerimisel.

Arvestada, et riigitee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud (riigitee liiklusest põhjustatud häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste)) leevendusmeetmete rakendamiseks (vastavalt Transpordiameti seisukohtadele).

### 3.6.1. Lumevallitamine

Vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavate standardile on antud piirkonnas lumikatte maksimaalne paksus 41-50 cm (1992-2011. a kuu keskmise alusel). Vastavalt nimetatud standardi tabelile 4.9 on 6 m laiuse tee arvutuslik lumevallitamiseks vajalik ala (juhul kui lund ei veeta ära) teepeenral 1,92 m. Parkla ja kõnnitee on kokku 20 m lai, sel puhul tuleks arvestada teepeenral 3,2 meetrise ruumivajadusega.

Planeeringu põhijoonisel (joonisel 5) on näidatud orienteeruvalt lumevallitamise võimalikud alad teede ja platside ääres, millest nähtub, et ruumi on krundil POS 1 piisavalt ning lume äraviimiseks vajadus puudub.

Lumevallitamise alade ulatust võib täpsustada teede ja platside projekteerimisel, lähtuvalt sõidutee, kõnnitee projekteeritavast laiusest ja parkimisplatside suurustest.

### 3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeritud kruntidel on lubatud likvideerida vaid otseselt ehitustegevusele ette jäävaid puid ja põõsaid (nt hoonete, teede, tehovõrkude ja -rajatiste ehitusel ette jäävad puud ja põõsad). Samuti on lubatud likvideerida halvas tervislikus seisukorras puid ja põõsaid, mis ei jää ehitustegevusele ette.

Planeeringu põhijoonisel on likvideeritava objektina ära näidatud, millised puud ja põõsad eeldatavalt ehitustegevusele ette jäävad.

Arvestades, et 40,8% suurune osa krundist POS 1 asub elektriõhuliinide kaitsevööndis, mille alla kõrghaljastuse uusistutust ei saa planeerida, lisaks on krundi sademevee kogumiseks ettenähtud rajada kraavid, kuhu samuti ei saa uusistutust kavandada. Lisaks peab hoone fassaad olema riigi põhimaantee suunas nähtav. Seetõttu näeb planeering ette, et minimaalne kõrghaljastuse protsent krundil on 5%. Sellisel juhul on puude ja põõsaste võra projektsioon maapinnal krundil kokku ca 281 m<sup>2</sup> (s.h nii olemasolevate puude ja põõsaste võrad kui ka istutatavate puude ja põõsaste võrad kokku).

Kõrghaljastuse kavandamisel arvestada, et elumumaa ja ärimaa vahele jääks kõrghaljastust, mis oleks puhvriks võimaliku müra eest. Riia mnt 241a piiril juba kasvavad kuused. Täiendavat kõrghaljastust on



võimalik rajada veel krundi POS 1 põhjapoolsesse serva ning soovituslik on ka kõrghaljastust rajada parkla lõunapoolsesse ossa, et vähendada kõvakattega alal kuumasaarte teket suveperioodil.

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

Uut haljastust võib rajada nii hoonestusalast väljaspool kui ka hoonestusala siseselt.

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

### 3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada ja vajadusel muuta vastavate projektidega. Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 6).

Planeeringualal paikneb 330 kV Tartu-Pihkva elektriõhuliin, mille kaitsevööndiga tuleb arvestada.

Planeeringualal asuvad 1968. a ehitatud maaparandussüsteemi kuivendustorustikud (vt skeemi 4), mis on kavandatud likvideerida. Olemasolevad drenaažitorud on kantud orienteeruvana ka planeeringu joonistele.



**Skeem 4.** Planeeringualal ja selle lähialal asuv 1968. a ehitatud maaparandussüsteem – olemasolevad drenaažitorud on tähistatud helesiniste joontega. Maa- ja Ruumiameti poolt on pakutud ka võimalikud kollektoreesvoolu rekonstrueerimise variandid – tumesinise ja roheline joonega (allikas: Maa- ja Ruumiameti skeem, 16.08.2023, koostanud Meelis Rauert).

#### 3.8.1. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala reljeef langeb põhjast lõuna suunas. Ala kuivendamiseks on kavandatud rajada uus kraav krundi POS 1 ida- ja lõunapoolse piiri äärde. Planeeritud parkla ja platside sademeveed on planeeritud kokku koguda sademevee kanalisatsioonitorustiku abil ning juhtida nimetatud uude kraavi.

Kuna planeeringualale on juhitud ka ida suunast (Vaino, 94901:005:1427 kinnistult) maaparanduse kuivendussüsteemi veed, siis planeeringuga kavandatakse need veed juhtida uude kraavi ning sealt edasi torustikega läbi 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee T1 (94901:005:1639), Puru tee 3 (94901:005:1632), Puru tee 1 (94901:005:1631) ja Kiigemäe tee 2 (94901:005:1640) kinnistute kollektoreesvoolu, kust see liigub edasi KÜLITSE eesvoolu (maaparandussüsteemi kood 2103900020260, ehitise kood 001) ja sealt edasi Ropka paisjärve.

Planeeringus tehakse ettepanek planeeringualast väljapoole jäävatele sademeveetorustikele seada servituudi kokkulepped (vastavalt tabelile 4).

Uue kraavi asukoha määramisel krundil POS 1 on mõeldud sellele, et planeeringualast idas asuvad endise põllumajandusdrenaaži torustikud (ehitatud 1968. a) ning kuna neid pole likvideeritud, siis võivad need ikka veel toimida ning planeeringualal tuleb vajadusel vastu võtta ka naaberkinnistult saabuv maaparandussüsteemi vesi ning suunata see edasi eesvoolu.

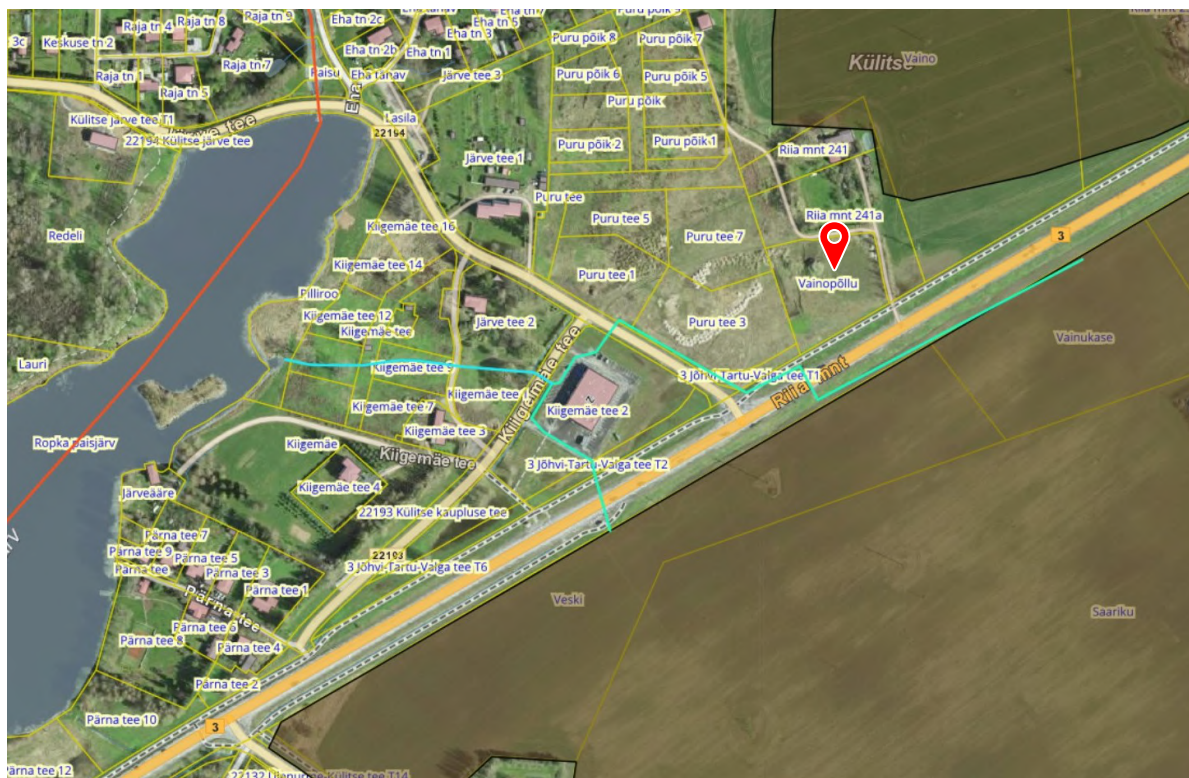
Sademevee maaparandussüsteemi eesvoolu juhtimisel tuleb arvestada, et tegemist on liigvee suunamisega, mis on reguleeritud maaparandusseadusega. Sademeveetorustike ja kraavide kavandamiseks tuleb enne projekteerimist taotleda projekteerimistingimused Maa- ja Ruumiametilt.

Tööde käigus tuleb eesvoolule teha uurimistööd (hüdroloogilised ja hüdraulilised arvutused) täiendava vee vastuvõtuvõime hindamiseks ning vastavalt sellele projekteerida sademevee äravoolu lahendused. Seejuures arvestada ka võimaliku bioloogilise omapuhasti heitvee eesvoolu suunamise vajadusega (vt ptk 3.8.2).

Sademevee eesvoolu ärajuhtimise projekt tuleb kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga ning Transpordiametiga.

Transpordiameti huviks on, et sademevee teekonnal kuni riikliku eesvooluni (Ropka paisjärv) suudavad kõik kraavid, truubid ja torustikud planeeringualalt valguvad veed vastu võtta ning ei tekiks vee tagasivoolu ega ülejutuste ohtu riigitee alustele truupidele ega riigitee muldkehale.





**Skeem 5.** Olemasolev kollektoreesvool (tähistatud helesinise joonega) ja KÜLITSE, 001 eesvoolu asukoht ning planeeringuala tähistatud punase nööpnöelaga (aluskaart Maa- ja Ruumiameti maaparandussüsteemide kaardirakendus, 04.10.2023)

Planeeritud kraavi ja sademeveetorstike asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonisel 6) ning planeeringualast väljapoole jäävate torustike asukohad on näidatud tehnovõrkude ülevaate joonisel (joonisel 7).

Planeeringu joonised ei kajasta hooneümbruse drenaaži ega vertikaalplaneerimist, mis tuleb krundiomanikul lahendada edasisel hoone ning teede ja platside projekteerimisel.

### 3.8.2. Reoveekanaliseatsioon

Vastavalt Tartu Veevõrk AS-i 21.09.2023 kirjale nr 23ARE-2-TT-32 puuduvad piirkonnas ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni torustikud, millega liituda, mistõttu Tartu Veevõrk AS tehnilisi tingimusi detailplaneeringu koostamiseks ei väljastanud.

Eeltoodust tulenevalt on krundi POS 1 reovee kogumine kavandatud lahendada ajutiselt (kuni piirkonna ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseni) krundisisestelt omapuhasti või kinnise (lekkekindla) kogumismahutiga. Mahuti või puhasti valikul lähtuda vett tarbivate inimeste arvust ja prognoositavast reoveehulgast ( $m^3/d$ ) ning konsulteerida oma ala ekspertidega.

Bioloogilise omapuhasti valikul on võimalik puhastatud heitvesi juhtida planeeritavasse kraavi, mille eesvooluks on planeeringualast läände jääv Külitse eesvool (maaparandussüsteemi kood 2103900020260, ehitise kood 001). Bioloogiliselt puhastatud heitvee eesvoolu suunamiseks on vaja hinnata eesvoolu juhitava heitvee kogust, lisanduva sademevee ja maaparandussüsteemide vee kogust ning uurida olemasoleva kollektori, truupide ja kraavide läbilaskevõimet ning projekteerida ja ehitada toimiv lahendus koostöös Maa- ja Ruumiameti ning naaberkinnistute omanikega. Maa- ja Ruumiameti hinnangul on olemasolev kollektoreesvool rajatud 1970. a savitoruga ning ei vasta tõenäoliselt tänapäevastele vajadustele.



Bioloogilise omapuhasti planeeringualale projekteerimisel tuleb välistada reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse ja/või truupidesse. Transpordiamet ei ole nõus lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 neile kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine. Seetõttu tuleb reovee omapuhasti heitvee ja sademevee ärajuhtimise lahenduse projekt/projektid kooskõlastada Transpordiametiga.

Veevarustus ja reoveekäitlemine tuleb projekteerida vastavalt veeseadusele, Keskkonnaministri määrusele 31.07.2019 nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus<sup>1</sup>” ja keskkonnaministri määrusele 08.11.2019 a nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>”.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud omapuhasti reserveeritud asukoht koos kujaga ning heitvee ärajuhtimine kraavi. Puhasti asukohta krundil on lubatud täpsustada edasisel projekteerimisel, kuid seejuures tuleb arvestada ka puurkaevu sanitaarkaitsega (puhasti koos heitveetoruga peab jääma planeeritud puurkaevust vähemalt 60 m kaugusele).

Planeeringu joonistel ei ole kajastatud perspektiivseid ühiskanalisatsiooni torustikke, sest planeeringu koostamise ajal pole võimalik perspektiivse liitumispunkti asukohta määrata.

Hoone projekteerimisel tuleb aga arvestada, et peale piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist on kohustus ühe (1) aasta jooksul (liitumisvõimaluse tekkimisest arvates) liituda tsentraalsete võrkudega ning likvideerida lokaalsed süsteemid.

### 3.8.3. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Vastavalt Tartu Veevõrk AS-i 21.09.2023 kirjale nr 23ARE-2-TT-32 puuduvad piirkonnas ühisveevärgi torustikud, millega liituda. Seetõttu on planeeringuala veevarustus kavandatud lahendada ajutiselt lokaalselt ehk rajada uus puurkaev krundile POS 1.

Eeldatav vee tarbimine jääb alla 10 m<sup>3</sup>/d, seetõttu sanitaarkaitseala ei moodustata. Kuid planeeritud puurkaevul on ette nähtud 10 m laiune hooldusala.

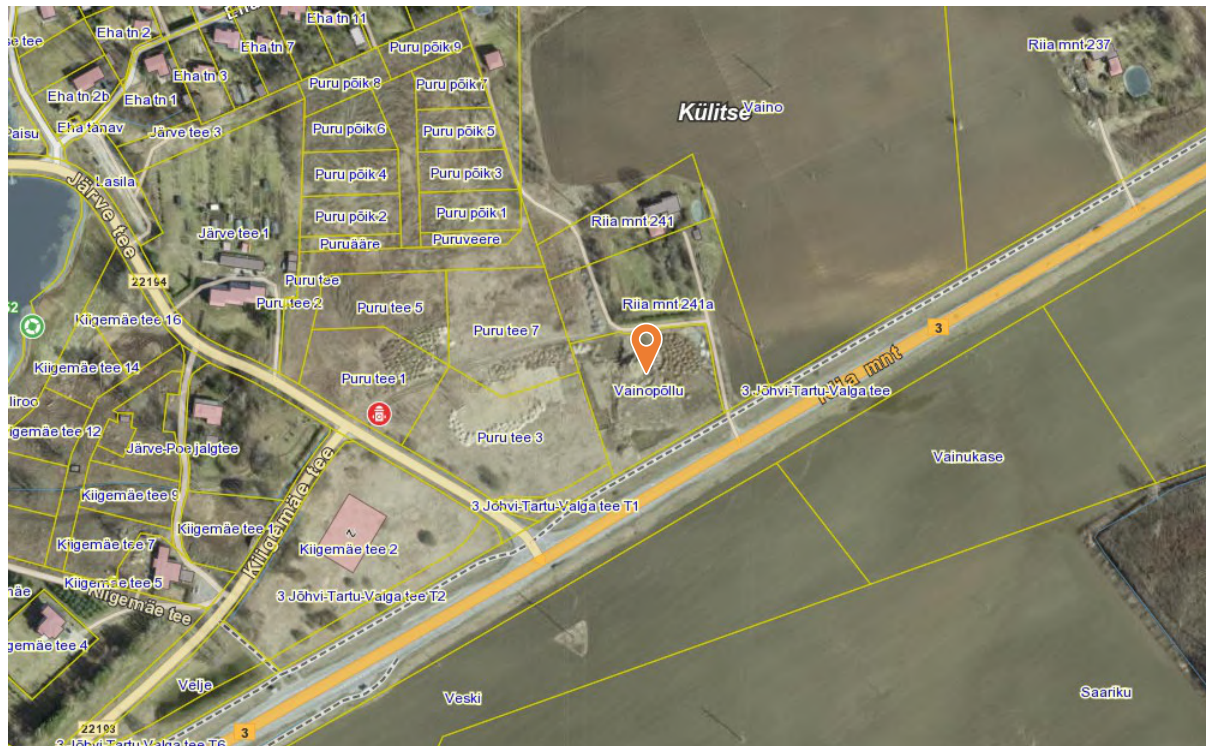
Puurkaevu rajamisel peab arvestama, et see peab asuma võimalike reostusallikate (puhasti, kogumiskaev, käimla, prügikastid vms) suhtes kõrgemal ja neist krundi piires piisavalt kaugel.

Puurkaevu soovituslik asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel, mida on lubatud edasisel projekteerimisel vajadusel täpsustada või muuta.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” § 6 lg 3 peab tuletõrje veevõtukoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel.

Lähim nõuetele vastav tuletõrje hüdrant asub planeeringualast mööda transpordimaid möötes ca 230 m kaugusel läänes Puru tee 1 (94901:005:1631) kinnistul. Olemasoleva hüdrandi asukoht on näidatud skeemil 5. Lisaks on Puru tee 3 (94901:005:1632) naaberkinnistule 22194 Külitse järve tee lähedusse paigaldatud kolm maa-alust tuletõrjevee mahutit. Kuid ka need jäävad planeeritud hoone sissepääsudest kaugemale kui 200 m. Seetõttu on planeeringuga kavandatud krundile POS 1 rajada tuletõrje veevõtuks veemahuti. Tuletõrje vesi saadakse mahutisse planeeritud puurkaevust või täidetakse paakautoga. Hüdrandi asukoha valikul tuleb arvestada, et see paikneks juurdepääsutee ääres, mitte kaugemal kui 2,5 m.

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõike 1 kohaselt tuleb veevõtukoht üldjuhul rajada vähemalt 30 meetri kaugusele ehitisest, et tagada päästetehnika ohutus, millega kaitsakse päästetehnikat põleva ehitise soojuskiirguse eest. Planeeringu joonisel on näidatud kavandatud hüdrantidele selleks vajalik tuleohutuskaja.



**Skem 6.** Olemasolev tuletõrje hüdrant on tähistatud punase sümboliga ja planeeringuala asukoht tähistatud oranži nööpõelaga. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste, veevarustuse ja veeohutuse kaardirakendus (06.10.2023 väljavõte).

Juhul, kui piirkonnas tekib tulevikus ühisveevärgiga liitumise võimalus ning tuletõrjehüdrante saab rajada ühisveevärgi torustikule (piisav veevooluhulk on torustikus tagatud), siis on lubatud projekteerida uus tuletõrje veevõtukoha lahendus, mis tuleb kooskõlastada Päästeametiga.

### 3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 01.09.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 458277. Selle kohaselt tuleb planeeritud krundi POS 1 elektrivarustus lahendada AJ12888: (Puhja) alajaama baasil, mis asub planeeringualast loodes Puru tee 2 (94901:005:1634) kinnistul.

Uus maakaabelliin on kavandatud rajada eelpool nimetatud alajaamast krundini POS 1 servituudi kokkulepetega läbi Puru tee (94901:005:1638), Puru tee 5 (94901:005:1629) ja Puru tee (794901:005:1630) maaüksuste, kuhu kavandatakse koostatavas Puru tee arenduse detailplaneeringus avalikku teemaa koridori.

Liitumiskilp on planeeritud krundi POS 1 loodepoolse piiri äärde avalikule teemaale (krundile POS 3).

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 6) on toodud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Elektri kaablite ja kilbi asukoht täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Olemasoleva AJ12888: (Puhja) alajaama asukoht ja planeeritud maakaabli orienteeruv asukoht on näidatud tehnovõrkude ülevaate joonisel (joonis 7).

### 3.8.5. Soojavarustus

Planeeritavate kruntide soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

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

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

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

#### Maasoojussüsteemi paigaldamise tingimused:

- maasoojussüsteemide soojuskandvedelikus võib kasutada veekeskkonnale ohutuid aineid. Kasutatava soojuskandvedeliku kohta peab olema ohutuskaart (*safety data sheet*);
- reostunud (saastunud) pinnase või veekihiga alale maasoojussüsteemide rajamine enne ala viimist vastavusse keskkonnanõuetega on keelatud. Pinnase reostuskahtluse korral tuleb lasta võtta kontrollproovid, kunagise reostusallika olemasolul teha reostusuuring;
- horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd;
- haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi; maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt planeeringus sätestatud haljastuse nõuetele;
- maasoojussüsteemi projekteerimisel tuleb tagada minimaalsed kaugused:
  - lahtise soojussüsteemi puurkaevu hooldusala on 10 m ja see ei tohi kattuda lähima puurkaevu sanitaarkaitseala ega hooldusalaga;
  - soojuspuurangu kaugus kinnistu piirist 10 m. Seda kauguse piirangut võib vähendada 5 meetrini piirinaabri nõusolekul. Kinnistu piires oleva soojuspuuraukude grupi puuraukude vahekaugused määratakse vastava arvutuse teel;
  - soojuspuurangu kaugus 3 m hoone välispiirist;
  - horisontaalse soojuskontuuri kaugus hoonest ja kinnistu piirist 2 m;
  - horisontaalse soojuskontuuri kaugus maa-alustest torustikest ja kaabelliinidest vastavalt nende kaitsevööndile;
  - horisontaalse soojuskontuuri kaugus 2 m säilitatava puu vertikaalprojektsioonist maapinnal.

### 3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

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

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Ehitamise perioodil peab olema võimaldatud jalakäijate ja sõidukite juurdepääs kruntidele. Ehitustegevus tuleb hoida kavandatud hoonetusala piires.



Planeeringulahenduse realiseerimisel tuleb tagada, et olemasolevate drenaažitorudega planeeringualale idaosast juhitud liigvesi saaks edasi juhitud planeeringuga määratud eesvoolu (vt eelpool skeemi 4).

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks olulise keskkonnamõjuga.

### 3.9.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad (kultuuri- ja ajaloopärand) ning väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avaldub kultuuriline mõju.

Uue hoone püstitamine muudab täna kasutuseta ja hoolitsemata ala vaadet maanteelt korrastatuks ja paremaks. Lisaks vähendab uus hoonestus põhjapoolsete naabrite jaoks maantee müra. Naaberkindistute elanikud saavad ka pärast detailplaneeringu elluviimist jätkata tavapäraselt oma elulaadi.

Planeeringulahendus arvestab inimeste liikuvuse ja erinevate liikumisviiside vajadustega (perspektiivse kergliiklustee rajamise vajadusega).

Arvestades, et planeeringuala läänepoolsed naaberkrundid on määratud äri- ja tootmismaaadeks, siis planeering toetab kontaktala äripiirkonnaks arenemist. Planeeringu elluviimine toob kaasa täiendavaid töökohti ning uue teenuse pakkujaid ja tarbijaid, seega kaasneb planeeringu elluviimisega positiivne majanduslik mõju.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnanägemustest ja maakasutusest, ei põhjusta uue ärihoone püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ning õigusaktide nõudeid. Planeeringus kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Maa- ja Ruumiameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada.

Planeeringuala kuulub eraomandisse ning Kambja vallal ei lasu kohustust tegeleda avalike alade arendamisega seotud küsimuste ja kulude katmisega, sest planeeringualal ei kavandata avalike rajatiste ehitamist. Lisaks on ärihoone lisandumine kooskõlas Kambja valla arengusuundadega.

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

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnovõrgud ja –rajatised.

Olemasolev Riia mnt 241a (28301:001:0180) kinnistule seatud juurdepääsuservituut Vainopõllu kinnistu kasuks on kavandatud säilitada.

Servituutide seadmise vajadust kajastab tabel 2.

**Tabel 2.** Servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus

Servituut / isiklik kasutusõigus	Teeniv kinnisasi / isik	Valitsev kinnisasi / isik
Juurdepääsu servituut planeeringualast edelas (planeeritud juurdepääsutee I etapp)	Puru tee 3 (94901:005:1632); 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee T1 (94901:005:1639).	krunt POS 1 ja krunt POS 3
Juurdepääsu servituut planeeringualast loodes (planeeritud juurdepääsutee II etapp)	Järve tee 1 (94901:005:0384); Puru tee (94901:005:1638); Puru tee 5 (94901:005:1629); Puru tee 7 (94901:005:1630); Puru tee 3 (94901:005:1632)	krunt POS 1 ja krunt POS 3
Juurdepääsu servituut (olemasolev tee läbib Vainopõllu kinnistu kirdenurka)	krunt POS 1 (Vainopõllu)	Riia mnt 241a (28301:001:0180)
Sademeveekanaliseerimise torustiku talumise servituut	3 Jõhvi-Tartu-Valga tee T1 (94901:005:1639); Puru tee 3 (94901:005:1632); Puru tee 1 (94901:005:1631); 22194 Külitse järve tee (94901:005:0307); Kiigemäe tee 2 (94901:005:1640).	krunt POS 1
Elektrikaabli talumise servituut	Puru tee (94901:005:1638); Puru tee 5 (94901:005:1629); Puru tee 7 (94901:005:1630).	Elektrilevi OÜ

Planeeritud servituutide alad on toodud põhijoonisel (joonisel 5), tehnovõrkude joonisel (joonisel 6) ja tehnovõrkude ülevaate joonisel (joonis 7).

### 3.11. KURITEGEVUSE RISKI VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Krundile POS 1 on kavandatud välisvalgustus, mis tagab hea nähtavuse kogu ala ulatuses ja vähendab sellega kuritegevuse riske. Soovituslik on planeeritud hooned varustada signalisatsiooni ja videovalve-süsteemidega.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on soovitatav hoone mitteavaliku juurdepääsu juurde rajada piirdeaiaid koos suletavate väravatega. Piirete ehitusel tuleb kasutada kvaliteetseid materjale.

### 3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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

### 3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Külitse alevikus asuva Vainopõllu maaüksuse detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Kambja Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 29.08.2023 sõlmitud kokkuleppe nr 6-1/125-4 alusel.

Huvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud.

Planeeringulahenduse realiseerimiseks on vaja rajada vähemalt kaks juurdepääsu planeeritud krundile POS 1, sest tupiktee lahendus ei ole lubatud, kui sellise tee pikkus ristumiskohast hoone sissepääsuni

ületab 150 meetrit ning põhimaantee nr 3 km 142,97 asuvat olemasolevat mahasõitu on keelatud planeeringuala juurdepääsuna kasutada. Planeeringuala uued juurdepääsud on kavandatud rajada etapiviisiliselt.

I etapis rajatakse krundile POS 1 juurdepääs planeeringualale edela suunast (22194 Külitse-Järve teelt läbi Puru tee 3 ja 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee T1 maaüksuste).

II etapis rajatakse uus Puru tee planeeringualast loode suunda ühendades omavahel I ja II etapi teelõigud üheks tervikuks (vt täpsemat kirjeldust ptk 3.6).

I ja II etapi juurdepääsu ehitustööd on lubatud vajaduse tekkimisel ja maaomanike omavahelisel kokkuleppel ka ära vahetada, e rajada enne II etapi teelõik ja seejärel I etapi teelõik.

III etapis teostab riik põhimaantee nr 3 ümberehitustööd (2+2 ristlõikega maanteeks) ning rajab ühtlasi põhimaantee kõrvale perspektiivse kogujatee ja kergliiklustee ning mootorsõidukite liiklus suunatakse uuele kogujateele ümber. III etapis rajatakse kogujateele uus ristumiskoht krundile POS 1 pääsemiseks. I või II etapis rajatud juurdepääsutee planeeringualast edelas, mis jääb ette uue kergliiklustee ehitusele eeldatavalt likvideeritakse (vajalikus ulatuses), juhul kui kogujatee ja kergliiklustee rajamise projektis või muutmise projektis ei näha ette muutunud olukorda lahendada teisiti.

Põhimaantee 3 (E264) Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152 Tartu-Nõo lõigu 2+2 ristlõikele ümberehitusprojekti elluviimisel võõrandatakse avalikku kasutusse määratud tee- ja tänavamaa krunt POS 2 eraomandist õiglase hüvitise eest riigile.

Krundile POS 3 planeeritud tee on määratud pärast tee väljaehitamist anda üle kohalikule omavalitsuse hallata ja määrata see tee avalikku kasutusse.

Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.

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

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

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

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

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



### 3.14. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

**Tabel 3.** Kooskõlastused ja koostöö

Asutuse / isiku nimi	Kooskõlastuse / arvamuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse / arvamuse sisu (kokkuvõtlikult)	Vajadusel Kambja Vallavalitsuse seisukoht kooskõlastusele / arvamusele
VALITSUSASUTUSED			
Päästeameti Lõuna Päästkeskus, Margo Lempu	02.09.2025	Kooskõlastatud.	-
Maa- ja Ruumiamet, Meelis Rauert	04.09.2025 nr 6.2-2/33260	Kooskõlastatud tingimusel, et detailplaneeringu seletuskirjas ja joonistel tehakse vastavalt Maa- ja Ruumiameti 04.09.2025 kirjas nr 6.2-2/33260 esitatud muudatused ja täiendused.	-
Transpordiamet			
TEHNOVÕRKUDE VALDAJAD			
Elektrilevi OÜ, Maie Erik	08.08.2025 nr 9333356784	Kooskõlastatud tingimustel: * tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	-
ARVAMUSE AVALDAJAD			
Eraisik	05.08.2025 Viit 6-1/125-8	Planeeritud hoone mõjutab naabri privaatsust ja ei sobivat keskkonda. Olemasolevat teed ei luba veoautodel kasutada.	
Eraisik	06.08.2025 Viit 6-1/125-10	Juhitakse tähelepanu müraprobleemile. Soovitakse enda krundi piirile müratõkkeseina leevenduseks. Arvatakse, et ärihoone tekkimine vähendab naaberkrundi väärtust.	