



Raid Invest OÜ
Tel: +372 510 9000
E-post: karin@raidinvest.ee

Töö nr: 120/22
Asukoht: Kambja vald, Räni alevik

Lõo, Lõovälja ja Sireli maaüksuste ning lähiala DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija:	Karin Raid kutsetunnistus nr 163364 /OÜ Raid Invest/
Koostamise korraldaja:	Kambja Vallavalitsus
Huvitatud isik:	Kaarsilla Kinnisvara OÜ

Tartu 2022

SISUKORD

SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
4 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUSED 5	
5 PLANEERIMISE LAHENDUS.....	7
5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	7
5.2. Kruntide ehitusõigus.....	8
5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	9
5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	9
5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
5.6 Ehitistevahelised kujad ja tuletõrje veevarustus.....	11
5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	12
5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	15
5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	16
5.10 Servituutide vajaduse määramine.....	17
5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
5.12 Planeeringu rakendamise võimalused.....	19
6 KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	21

JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA)

Joonis 1- Situatsioonijoonis

Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3-Olemasolev olukord, M 1:500

Joonis 4-Põhijoonis , M 1:500

Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:500

DETAILPLANEERINGU LISADOKUMENDID asuvad eraldi lisade kaustas.

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Kambja Vallavolikogu 16.02.2022. a otsus nr 24 "Räni alevikus asuvate Lõo, Lõovälja ja Sireli maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine". Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kaaluda võimalust planeeringuala kruntimiseks äri- ja tootmismaa kruntideks ning ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramist äri- ja tootmishoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks anda lahendus planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks (sh sadevesi), juurdepääsude rajamiseks (planeeringualasse kaasatakse planeeringuala ulatuses Ränirahnu tee), parkimiskorralduse lahendamiseks, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering;
- Kambja valla endise Ülenurme valla osa üldplaneering;
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine;
- Kambja vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord”;
- Ränirahnu tee 17, 19 ja Nurmise tiik maaüksuste detailplaneering (koostamisel);
- Ülle maaüksuse detailplaneering (kehtestatud);
- Lõo ja Lõovälja detailplaneeringu kava keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (OÜ Alkranel, 2021)

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Geodeesia OÜ poolt 2022.a märtsis mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr GE-3245 (kõrgussüsteem EH 2000, L-Est 97 koordinaatsüsteem).

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala suurusega 7,93ha asub Kambja vallas, Räni külas.

Andmed planeeringuala maaüksuste kohta

Tabel 1

Maaüksuse aadress	Katastri tunnus	Omanik	Sihtotstarve	Pindala
Lõo	94901:005:0738	Kaarsilla Kinnisvara OÜ	100% maatulundusmaa	47703m ²
Lõovälja	94901:005:1088	Kaarsilla Kinnisvara OÜ	100% maatulundusmaa	20003m ²
Sireli	94901:005:1497	Kaarsilla Kinnisvara OÜ	100% maatulundusmaa	11558m ²

Maaüksused on hoonestamata ning juurdepääsuna on kasutatav Ränirahnu tee, mis on kaasatud planeeringu alasse.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, maapinna absoluutkõrgused planeeringualal on vahemikus 65.74-71.90abs/m. Kõrgem osa asub Ränirahnu tee poolses küljes ja maapinna langus on idast lääne suunas.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

Vaade planeeringualale (allikas- maa-ameti fotoladu 05_09_2021)

Foto 1



Veeveeb.ee (2021) keskkonna alusel on DP kava alal aluspõhjalise põhjavee kaitstus määratletud suhteliselt kaitstuks. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase (Keskkonnaministeerium, 2017) kaart 6.1 kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud

Rn-risk 100-150 kBq/m³. Vastavalt standardile „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks“ (EVS 840:2017) asub planeeringuala kõrges radooni riskiga alal.

Planeeringuala läheduses Liivakivi ja Tulikivi tänavate alal on teostatud geoloogiline uuring (OÜ Rakendusgeoloogia, Töö nr 21-070). Nimetatud töö alusel on maapinna geoloogiline koostis näiteks Liivakivi tänava piirkonnas (vastu planeeringuala piiri)- muld (ca 40cm), mölline peenliiv (ca 20cm), möllsavi (ca 30cm) ja rohke liivaga savimöll (ca 210cm).

Planeeringualal asuvale Lõovälja (94901:005:1088) maaüksusel asub geodeetiline märk ja selle kaitsevöönd. Muid kitsendusi põhjustavad objektid puuduvad. Geodeetilise märgi (ID: 19500) omanik on Maa-amet. Geodeetilise märgi kaitsevööndis on inimtegevus kitsendatud. Geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus on kehtestatud Keskkonnaministri 28.06.2013. a määrusega nr 50 "Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord" § 17.

Ruumiandmete seadus § 26 lg 1 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künnivõi mullatööde tegemine.

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ning üldplaneeringu muutmise põhjendus

Vastavalt Kambja valla üldplaneeringule endise Ülenurme valla territooriumi osas on Lõo maaüksuse juhtfunktsiooniks määratud äri- ja tootmismaa ning Lõovälja ja Sireli maaüksuste juhtfunktsiooniks elamumaa.

Planeeringualast lääne poole jääb Ülle maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 05.05.2015 otsusega nr 16), millega krunditi maaüksus äri- ja tootmismaa kruntideks ning määrati ehitusõigus äri- ja/või tootmishoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuala piirneb põhjast üldplaneeringu kohase äri- ja tootmismaa alaga, samuti on planeeringualast idasuunas (Ränirahnu teest paremal) maa-alad määratud äri- ja

tootmismaa juhtfunktsiooniga. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt moodustavad Lõovälja, Sireli, Pihlamarja ja Ränirahnu tee 30 ja 32 maaiüksused nn elamumaa juhtfunktsiooniga hamba äri- ja tootmismaa sisse. Planeerimise kohaselt on mõistlik erinevate maakasutuste juhtfunktsioonidega alad (antud juhul äri- ja tootmismaa ja elamumaa) ühendada võimalikult ühtse sirgjoonena, et vältida erinevate juhtfunktsioonide segunemist sisselõigete näol. Planeeringualast ida suunas jääb Lõunakeskuse kompleks.

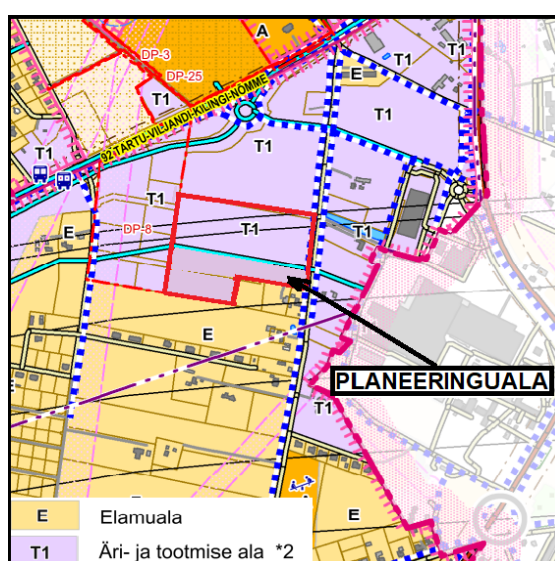
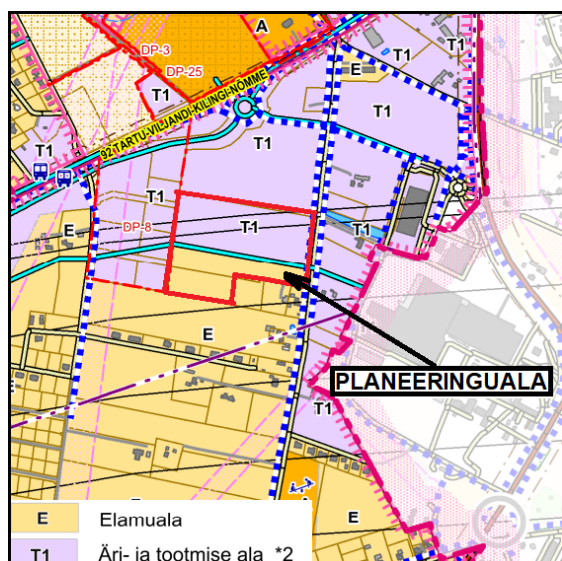
Arvestades eelnevat on Kambja Vallavolikogu detailplaneeringu algatamisel asunud seisukohale, et kehtiva Kambja valla üldplaneeringu endise Ülenurme valla territooriumi osas muutmisettepanek on asjakohane ning arenduse perspektiiv kontaktvööndi mõistes sobiv.

Kavandatavale detailplaneeringule on koostanud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu Alkranel OÜ (registreeritud nr 6-1/48-6). Eelhindangu koostamisel arvestati seadusest tulenevate kriteeriumitega ning kokkuvõtvalt jõuti järeldusele, et arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju.

Seega sisaldab detailplaneering ettepanekut kehtiva üldplaneeringu lahendust muutmiseks Lõovälja ja Sireli maaiüksuste osas.

Kehtiv üldplaneering:

Üldplaneeringu maakasutuskaarti (Joonis 1) muudatus:



Planeeringualast läänes asuva Ülle maaüksuse detailplaneeringuga on kavandatud kuni 12m kõrguste äri- ja tootmishoonete rajamine, mille ehitistealused pindalad on 2400-4183m². Ülle maaüksuse detailplaneeringuga on lubatud erinevate hoonestusalade ühendamine ja suuremate hoonete rajamine hoonete kokku ehitamise teel. Samuti asub planeeringuala läheduses Lõunakeskus, mille ehitisealune pind on www.ehr.ee andmetel üle 32 000m².

Planeeringu lahendus haakub planeeringualal läheduses olemasolevate ja planeeritud äri- ja tootmishoonete komplekside hoonestuslaadiga.

Planeeringualast lõunas asuvad maatulundusmaad ja üksikud elamukompleksid koos abihoonetega. Nende välisilme on väga varieeruva arhitektuuriga, kuid valdavalt on tegemist viilkatustega ühe-ja kahekorruseliste elamute ning abihoonetega.

Lähimad bussipeatused asuvad Aardla tänavas ja Lõunakeskuse juures. Lähimad kauplused on koondunud Lõunakeskuse ja selle ümbrusesse. Planeeringuga antakse lahendus olemasoleva Ränirahnu tee laiendamiseks, mis võimaldab piirkonna aktiivsema kasutuse tekke korral teed laiendada.

Käesoleva planeeringuga antakse võimalus Lõovälja, Lõo ja Sireli maaüksuse jagamiseks ja hoonestamiseks ning lahendused taristule.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud *joonisel 2*.

5 Planeerimise lahendus

5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Planeeringuga nähakse ette Lõovälja, Lõo ja Sireli maaüksuste jagamine. Samuti moodustatakse avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaad Pos 11 ja Pos 12 ning Liivakivi tänava lõppu tagasipöörde kohaks Pos 13 transpordimaa.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 2

Planeeringu eelne			Planeeringu järgne		
Krundi aadress	Krundi sihtotstarve	Krundi pindala	Pos nr	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi pindala
Lõo	100% maatulundusmaa	47703m ²	Pos 1	Ärimaa ja/või tootmismaa	8010m ²
			Pos 2	Ärimaa ja/või tootmismaa	7394m ²
			Pos 3	Ärimaa ja/või tootmismaa	7394m ²
Lõovälja	100% maatulundusmaa	20003m ²	Pos 4	Ärimaa ja/või tootmismaa	7248m ²
			Pos 5	Ärimaa ja/või tootmismaa	7602m ²
			Pos 6	Ärimaa ja/või tootmismaa	7858m ²
			Pos 7	Ärimaa ja/või tootmismaa	8599m ²
Sireli	100% maatulundusmaa	11558m ²	Pos 8	Ärimaa ja/või tootmismaa	5761m ²
			Pos 9	Ärimaa ja/või tootmismaa	5575m ²
			Pos 10	Ärimaa ja/või tootmismaa	5982m ²
			Pos 11	Transpordimaa	5754m ²
			Pos 12	Transpordimaa	1098m ²
			Pos 13	Transpordimaa	964m ²

Võimalus on moodustada kuni 10 hoonestatavat krunti. Kümne eraldi krundi moodustamine ei ole kohustuslik, võimalus on krundid moodustada ka näiteks nii, et mitme planeeringuga kavandatud krundi baasil moodustub mitu suuremat krunti.

Nimetatud võimalus jätab paindlikuma võimaluse äri -ja tootmismaade hoonestamiseks, hoonete omavaheliseks kokku ehitamiseks ning hoonete vabamaks paigutamiseks hoonestusalal.

5.2 Kruntide ehitusõigus

Pos 1-10 kruntidele määratakse igale krundile ehitusõigus kuni kolme äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Keelatud on alla 20m² ehitisealuse pinnaga hoonete püstitamine.

Hoonete lubatud kasutamisetstarbed on järgmised:

- 12200 – büroohooned;
- 12310- kaubandushooned;

- 12330- teenindushooned;
- 12514, 12515, 12516, 12517, 12518, 12519- tööstushooned;
- 12529- muu laohoone;
- 12740- erihooned.

Muu hulgas on lubatud rajatiste püstitamine sh *muu energiatööstuse rajatis* (23029- päikeseelektrijaam).

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata toetavaid otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Pos 11, 12, 13 transpordimaa kruntidele hoonete ehitusõigust ei määrata.

Pos 1-10 kruntidele kavandatavate ehitiste kasutamise otstarbeid on võimalik rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise ja haljastuse vajaduse krundil.

Krundi ehitusõigus on graafiliselt esitatud *joonisel 4*.

5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Pos 1-10 hoonestusalade määramisel on arvestatud olemasolevat olukorda, kujasid ja eesmärki- jätta tulevikus maaüksusel tegutsevatele ettevõtetele vabadus kruntide sees hoonete paigutamiseks ning logistiliste vajaduste rahuldamiseks.

Pos 1-10 hoonestusalaks on antud kruntidele suurem ala, kui suurim lubatud ehitisealne pind kruntidel, jättes nii võimaluse projekteerimise faasis hoonetele huvitavama arhitektuuri leidmiseks ja vastavalt ettevõtete vajadustele hoonete paigutamiseks.

Määratud hoonestusala võimaldab erinevate positsioonide hoonestusalade ühendamist suuremamahuliste hoonete kavandamiseks (nt erinevate positsioonide kokku liitmise teel).

Planeeringuala hoonestusalad on seotud mõõtketiga krundi piiridest ja näidatud *joonisel 4*.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringuga on kavandatud Ränirahnu tee ning Tulikivi ja Liivakivi tänavate ühendamine planeeringuala tänavatega. Lisaks annab planeering võimaluse perspektiivis ühendada planeeringuala Ränirahnu tee 38 maaüksusele planeeritavate tänavatega ning kajastab ka perspektiivseid juurdepääsu võimalusi Pihlamarja ja Ränirahnu tee 32 kinnistutele.

Parkimine on planeeringuala kruntidel ette nähtud kruntide siseselt. Kõik parkimisalad on kavandatud kõvakattega.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Parkimine on lubatud lahendada hoonete mahus, avaparklates või varikatuste all.

Planeeringu lahendus annab ühe võimaliku lahenduse kruntide siseste parkimiskohtade paigutuse osas.

Kruntide parkimiskohtade arv ning täpne paigutus määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel, lähtudes projekteeritavate hoonete suletud brutopindade täpsetest suurustest, kasutusotstarvetest ja arvestades hoonete sissepääsude asukohti.

Parkimismormatiiv on järgmine (kohti/ hoone suletud brutopinna kohta):

- asutused 1/90
- tööstusettevõtte/ladu 1/250
- kauplus 1/100

Kruntide siseste parkimiskohtade ja haljastuse asukohti on lubatud hoonete projekteerimise käigus muuta tingimusel, et täidetud on nõutav minimaalne haljastuse osakaal 10% krundist, millest 5% peab olema kõrghaljastus.

Parklad on soovitatav liigendada ca 10 või 20 kohalisteks parkla-aladeks.

Sõidusuunad, juurdepääsud kruntidele ja parkimislahendus on näidatud *joonisel 4*.

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kruntide reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata.

Lubatud on täiendava madal- ja kõrghaljastuse rajamine. Planeeringus näidatud haljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpne asukoht antakse projekteerimisel. Haljastatava ala minimaalne suurus on 10% krundist, millest 5% peab moodustama kõrghaljastus. Planeeringuala lõunapoolsemate kruntide lõunaküljele on puhveralana kavandatud rajada aastaringselt haljas kompaktne haljasriba, mis tagab elanikke võimalikult vähe häiriva äritegevuse nende vahetus naabruses. Kõrghaljastuse rajamisel peavad puud olema min 2,5m kõrgused.

Kruntide välispiirile on lubatud võrkpiirdeaia paigaldus kõrgusega kuni 1,8m. Keelatud on läbipaistmatud piirdeaiad (plankaiad).

Uute väravate kavandamisel tuleb jälgida, et need ei avaneks tänavamaale, ega taksitaks tänaval liiklejaid.

Juurdepääsu- ja parkimisaladelt ning katustelt kogunev lumi on ette nähtud ladustada oma krundil ja/või ära vedada. Kruntidele koguneva lume ladustamine tänavatele on keelatud.

Planeeritava ala valgustamiseks on soovitatav kasutada hoonete külge kinnitatavaid või parklatesse paigaldatavaid kohtvalgusteid, mis lahendatakse hoonete projekteerimisel. Tänavad on kavandatud tänavavalgustusega.

Haljastuse ja kõvakatetega alade paiknemine on graafiliselt esitatud *joonisel 4*, täpne lahendus antakse projekteerimisel.

5.6 Ehitistevahelised kujud ja tuletõrje veevarustus

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (tulemüür vms).

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve, paiknemine ning lõplikud mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele hoonete tuleohutusklass ning kasutatavad tule levikut piiravad ehituslikud abinõud üle täpsustada.

Planeeringuga on kavandatud kuni 12-meetri kõrgused hooned, seega tuleb projekteerimisel arvestada, et võimalike päästetööde tegemisel tuleb tagada redelautole juurdepääs hoone kõikidele kõrgemal, kui 8 m asuvatele hädapääsudele ning tootmis- ja laohoonete kõikidele külgedele.

EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ punkt 14.1.6 - kui I–V kasutusviisiga hoonele on vajalik tagada juurdepääs tõstuk- või redelautole, peab selle ehitise juures olev tee olema vähemalt 4,5 m laiune, et oleks tagatud tõstuki või redeli kasutamine.

Juurdepäas tõstuk- või redelautole tuleb tagada hoone kõikidele hädaväljapääsudele, kui hädaväljapääs asub kõrgemal kui 8 m. Sama standardi punkt 14.1.7 - VI ja VII kasutusviisiga ehitiste puhul on üldjuhul vajalik tagada tõstuk- või redelautole juurdepäas ehitise kõikidele külgedele, et oleks tagatud tõhus kustutus- ja päästetööde läbiviimine.

Planeeringuala lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad planeeringualast kaugemal. Seetõttu on planeeringualale kavandatud uued hüdrandid. Pos 1 krundi juurdepäas on Liivakivi tänavalt, mille arendustegevus on alanud ja toimub vastavalt kehtestatud „Ülle maauksuse detailplaneeringule“. Pos 1 tuletõrje veevarustus lahendatakse nimetatud tänavale kavandatud hüdrandi baasil (vt joonist 2).

AS Tartu Veevärk tagab piirkonna veetorustikust 10 l/s tuletõrjevett. Planeeringuala hoonete jaoks on tarvis tulekustutusvett 20 l/s. Lisavee saamiseks tuleb hoonete projekteerimisel kavandada kinnistutele 108 m³ tuletõrjeehoidlad (mahutid) koos soovitud kuiv hüdrantidega arvestades SIM 18.02.2021 a määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatud nõudeid.

Arvestades, et detailplaneeringuga on määratud igale krundile suur hoonestusala, mille sees on hooneid võimalik vabalt paigutada, siis ei määrata detailplaneeringu faasis mahutite paiknemiseks täpseid asukohti ja nende asukoht määratakse projekteerimise käigus.

Mahutite täitmine tuleb projekteerida eraldi torustikega läbi veemõõdusõlmede.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

VEEVARUSTUS

Vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele nr INF/232 tuleb planeeringuala veevarustuse kavandamisel arvestada „Ülle ja Piirikese detailplaneeringu teedeehituslik ja tehnovõrkude projektiga“ (Altren Projekt OÜ, töö nr. VK-4-06). Nimetatud projektiga on kavandatud Liivakivi ja Tulikivi tänavatele tehnovõrgud, millega käesoleva planeeringu ala torustikud ühendatakse.

Planeeringuala kruntide veega varustamiseks on planeeritud veeringtorustik. Veetorustik ringistatakse ühelt poolt Altren Projekt OÜ töös projekteeritud Liivakivi ja Tulikivi tänava De 110 veetoriga ning teiselt poolt Ränirahnu tee lõik 2 De 110 toruga. Igale detailplaneeringuala krundile on planeeritud eraldi veeühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust.

KANALISATSIOON

Planeeringuala kruntide reovee eesvooluks on planeeritud Altren Projekt töös projekteeritud Liivakivi ja Tulikivi tänava reoveekanaliseerimistorustik De 200. Planeeritud on reoveetorustik detailplaneeringu tänavamaadele alates eesvoolust kuni planeeringuala kruntideni. Igale krundile on planeeritud eraldi ühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust.

SADEMEVESI

Planeeringuala sademevee eesvooluks on Altren Projekt töös projekteeritud Liivakivi ja Tulikivi tänava De 400 sademevee kanalisatsioonitorustik. Tehniline lahendus antakse projekteerimisel ja kooskõlastatakse eesvoolude valdajate ja kohaliku omavalitsusega. Piirkonnas puuduvad AS-le Tartu Veevõrk kuuluvad sademeveesüsteemid.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt ärajuhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Planeeringualalt sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, puhvermahtu.

Kraavidesse või pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama Eesti Vabariigi seadusandlusega kehtestatud nõuetele. Parkla sademevee puhastamiseks planeerida kinnistule liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur. Sademeveekanaliseerimise projektoormisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademevee eelade kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Detailplaneeringu realiseerimise eelduseks on torustike valmishitamine vastavalt Altren Projekt OÜ poolt koostatud tööle.

ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 403683 kavandatakse planeeringualale olemasolevatest 6663:(Veeriku) ja Tamuri:(Veeriku) alajaamadest planeeritud kruntideni eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid.

Planeeritud hoonete elektrivarustus lahendamiseks paigaldatakse kruntide piiridele 0,4kV elektrikilbid. Kilpidest hooneteni viiakse toide maakaablitega.

Planeeringuala tänavate äärde on planeeritud tänavavalgustuseks maakaablid ja valgustid.

Hoonete ja parklaalade valgustus lahendatakse ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega.

KÜTE

Planeeringuala hoonete kütmiseks on kavandatud kaugküte. Kaugkütte torustik on kavandatud tuua planeeringualale Nurmise tiik ja Ringtee tänav lõik 3 maaiüksuste kaudu. Kaugkütte torustik kulgeb edasi läbi planeeringuala Tulikivi ja Liivakivi tänavate äri ja tootmismaa kruntideni.

Lubatud on hoonete kütmiseks kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareisid, maakütet jms. alternatiivkütteallikaid. Maakütet on lubatud paigaldada krunditele vabalt, valides selleks sobiva lahenduse ja asukoha projekteerimise faasis.

SIDE

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 36266317 on kavandatud planeeringualale sidetorustik algusega Kivimetsa tee sidekaevust nr 5479. Planeeringualale tuleb paigaldada sidekaev KKS2. Paigaldada sealt edasi 4-avaline multitoru iga kinnistu piirini ja alates sidekaevust nr 5479 48 kiuline optiline kaabel kuni planeeritud sidekaevuni. Paigaldada sinna jätk ning splitter1/32. Alates splitterist paigaldada iga kinnistu piirile 24-kiuline puhutav kaabel. Kogu rajatav sidevõrk peab olema elektriliselt tuvastatav.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude *joonisel 5*.

Tehnovõrkude koondtabel

Tabel 3

Tehnovõrk	Planeeringuala kaugus ühenduspunktidest
Veevarustus	Ca 10 jm, ringistamine ca 370jm
Kanalisatsioon	Ca 10 jm
Side	ca 200 jm
Elekter	200 jm
Kaugküte	210 m

Detailplaneering määrab ära Pos 11 tee maa-alal perspektiivsed juurdepääsud ja tehnovõrkude paiknemise alad Pihlamarja ja Ränirahnu tee 30, 32 kruntidele. Kuna käesoleva planeeringu koostamise ajal ei ole antud maaüksuste tehnovõrkudega liitumiseks tehnilisi tingimusi võrguettevõtjate poolt väljastatud, siis on planeeringus kajastatud võimalike liitumistega seonduvad maa-alad perspektiivsena.

Kõikide planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud vastavate projektide koostamisel muuta ja täpsustada.

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu keskkonnaohtlikke objekte.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu linna lähedase ala kvaliteetse äri- ja töökeskkonnana. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine ümbritsevatel teedel.

Planeeringuala hoonetes ei ole lubatud tegevused ega paigaldada hooneväliseid tehnoseadmeid, mis põhjustaks ülenormatiivset müra, vibratsiooni või muid aistinguid (lõhn) planeeringuala läheduses asuvate teiste hoonete kasutajatele.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada krundile või hoone mahtu planeeritavasse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Välisviimistluse materjalidena tuleb kasutada esinduslikke ja kvaliteetseid materjale. Sõltuvalt

hoonete sissepääsude asukohtadest tuleb hoonete projekteerimisel ette näha mugavas kohas võimalused jalgrataste hoiustamiseks.

Arhitektuurinõuded hoonetele

Tabel 4

Pos nr	Pos 1-10	Pos 11,12,13
Lubatud korruselisus	Pos 1-9 - kuni 3 korrust Pos 10 - kuni 2 korrust	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	Pos 1-9 - kuni 12m Pos 10 - kuni 10m	
Hoonete suurim lubatud ehitistealune pind	Pos 1 - 4200m ² Pos 2 - 3600m ² Pos 3 - 3600m ² Pos 4 - 3600m ² Pos 5 - 3800m ² Pos 6 - 3800m ² Pos 7 - 4200m ² Pos 8 - 2800m ² Pos 9 - 2700m ² Pos 10-2900m ²	
Hoonete suurim lubatud arv krundil	Pos 1-10- 3 hoonet Pos 11-13- hoonete ehitamiseks ehitusõigust ei määrata	
Katusekalde vahemik	0-15 kraadi	-
Katuse tüüp	Hoonete põhimahul -lamekatus või madalakaldeline kaldkatus	-
Katusekatte materjal	Rullmaterjalid, plekk vms	-
Katusekatte värvid	must, tumehall, pruun	-
Välisviimistluse materjalid	puit, kivi, krohv, klaas, betoon, värvkattega plekk (ka kombineeritult)	-
Piirdeaed	Kõrgus kuni 1,8m. Keelatud on läbipaistmatud piirded .	-
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata	-

Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud *joonisel 4*.

Kruntidele kavandavate rajatiste täpsed asukohad lahendatakse ehitusprojektidega.

Arvestades ptk-s 5.7 tooduga on soovitatav projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi.

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala moodustab terviklikult funktsioneeriva kompleksi. Planeeringuala siseselt määratakse sõidukitele ja jalgsi liiklejatele vaba liikumise tagamiseks ning tehnovõrkude rajamiseks servituudiala (vt ala joonisel 4), seda juhuks kui moodustatakse planeeringuga kavandatud krundid Pos 2,3,6 ja 7. Juhul kui krundid moodustatakse erinevate Pos numbritega kruntide üheks suuremaks krundiks jätmise teel, siis servituutide seadmiseks vajadus puudub.

Detailplaneering sätestab järgmised nõuded:

- a) igal moodustataval hoonestataval krundil peab olema tagatud (otsene või servituudi alusel) ligipääs avalikult kasutatavalt teelt;
- b) vastavat krunti teenindavate tehnovõrkude lahendused peavad olema tagatud servituudi või isikliku kasutusõigusega.

Servituutide vajaduse korral on vajalik kanda enne ehituslubade väljastamist servituutide kinnistusraamatusse.

Planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtjate kasuks. Planeeringu jooniste loetavuse huvides ning arvestades, et tehnovõrkude lahendused täpsustuvad projekteerimisel, ei ole planeeringu joonistele tehnovõrkude kaitsevööndeid kantud.

Kõikide tehnovõrkude isiklike kasutusõiguste alad määratakse täpselt tehnovõrgu rajamiseks koostatavas projektis märgitavale lahendusele. Isiklike kasutusõiguste alade ulatuseks on vastava tehnovõrgu kaitsevöönd.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

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

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

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

Sideehitise kaitsevööndid

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

Kaugkütte torustiku kaitsevöönd

* Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:

- alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit;
- 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

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

*võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud);

*piirata territoorium.

5.12 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on minimaalsed, kuna planeeritud tegevused on suures ulatuses kooskõlas valla üldplaneeringuga ning vähene muudatus sh maa-ala kasutusele võtt äri ja tootmisaladena läbi kaalutletud ning piirkonna loomulikku arengut arvestav ja sobiv. Majanduslikud mõjud on positiivsed, võimaldades luua elamuarenduspiirkondade lähedusse kodulähedasi uusi töökohti ning lahendada ja soodustada terviklike ärikeskkondade arenguid. Planeeringu realiseerumisel kujuneb planeeringu alast loomulik jätk piirkonna üldisele ärialade arendustele.

Planeeringuga ette nähtud kruntide haljastusnõuded on kavandatud looduskeskkonnale avalduvate mõjude tasakaalustamiseks ning ärikeskkonnale loodusliku ilme loomiseks.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

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

Tulenevalt OÜ Alkranel koostatud KSH eelhinnangust on sätestatud järgmised meetmed:

- 1)Radooniga seonduvalt rakendada meetet - hiljemalt enne hoonete projekteerimist teostada radooniriski uuring, et vajadusel oleks võimalik juba projekteerimise faasis rakendada meetmeid kõrgendatud radooniriskiga toimetulekuks (vastava vajaduse ilmnemisel) ;
- 2)Müra (ehituse aegne) - elamutega piirnevate kinnistute hoonete ehitusel ajastatakse eelkõige väliskonstruktsioonidega seonduvad tööd päevasesse perioodi, täpsemalt ajavahemikku 8.00 – 19.00.
- 3) Müra tekitavad tehnoseadmed kavandada elamutest eemale. Kui see ei ole täidetav, siis müra tekitavate tehnoseadmete asupaikade projekteerimisel läbi viia müralevi modelleerimised, määratakse ära vajadusel rakendatavad meetmed (mürahäiringute vähendamiseks/vältimiseks) arvestades elukeskkonnaesteetikat.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Geodeetilise märgi kaitsevööndis tegutsemiseks peab taotlema loa geodeetilise märgi omanikult. Kahjustatud geodeetilistest märkidest tuleb teavitada märgi omanikku.

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

Planeeringut on lubatud realiseerida etapiviisiliselt.

Enne iga hoone ehitamist tuleb:

- 1) Moodustada planeeringuga kavandatud vastav krunt.
- 2) Rajada krundile juurdepääsutee ning tehnovõrgud.

Hoonetele kasutusloa väljastamise eeltingimused on :

- 1) Täielikult välja ehitatud (asfaltkattega, tänavavalgustusega, kergliiklusteedega, haljastatud) planeeringuala vastava krundini.
- 2) Hooneteni peab olema rajatud kõvakattega juurdepääsutee ja valminud hoonet teenindavad tehnovõrgud.

Pärast teede valmis ehitamist võõrandatakse Pos 11,12,13 teed tasuta Kambja Vallavalitsusele avalikku kasutusse.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Planeeringuga ette nähtud tehnovõrkude ja juurdepääsuteede välja ehitamine toimub planeeringuala kruntide omanike kulul mille kohta sõlmitakse kohaliku omavalitsusega vastav leping.

Detailplaneering annab võimaluse Pos 13 tee maa-ala ja planeeringualast põhja suunda jääva Ränirahnu tee 38 planeeringuala (detailplaneering koostamisel) ühendamiseks. Vastav kokkulepe kõrvuti asuvate planeeringualade ühendamiseks ja ühendustee rajamiseks sõlmitakse maa omanike vahel läbirääkimiste käigus.

Detailplaneeringuga Pos 11 tee maa-alale kavandatud perspektiivsed juurdepääsud ja tehnovõrkude paiknemise alad (Pihlamarja ja Ränirahnu tee 32 kruntide teenindamiseks) on perspektiivsed ning nende rajamine (sh rajamise kulude jaotus) lepitakse kokku tehniliste liitumisvõimaluste olemasolu korral maa omanike vahel. Rajamiseks seatakse antud aladele servituudid ja/või isiklikud kasutusõigused. Pihlamarja ja Ränirahnu tee 32 kruntidele tee ja tehnovõrkude ning Ränirahnu tee 30 tehnovõrkude ühenduste välja ehitamine ei ole seotud käesoleva detailplaneeringu realiseerimisega (st ei ole huvitatud isiku kohustus).

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

6 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
AS Tartu Veevärk	07.11.2022	P.Pindma	Lisade kaust	-
OÜ Elektrilevi	07.10.2022	M.Kasenuurm	Lisade kaust	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt”
Telia Eesti AS	27.09.2022	M.Kukk	Lisade kaust	
Päästeameti Lõuna Päästekeskus		P.Vorobjov	Lisade kaustas	
Tartu Keskkatlamaja AS	29.10.2022	Ü.Roose	Lisade kaustas	