



Väliprojekt OÜ
Reg nr 14339541
Sepavälja 33, Tartu
50115 Tartu maakond

REOLA KÜLAS ASUVA MINGI TEE 9 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Reola küla, Kambja vald, Tartu maakond

Töö nr: DP-202463

Kuupäev: 15.10.2025

**PLANEERINGU
KORRALDAJA**

Kambja Vallavalitsus

**PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIKUD**

Aivar Armulik

PLANEERINGU KOOSTAJAD

Projektijuht/planeerija:

Liis Alver

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

Kutsetunnistus nr 206833

Planeerija:

Kätlina Veltmann

Diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc

TARTU 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid	5
4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
5. Olemasolev olukord	7
6. Planeerimisettepanek	8
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid	8
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
6.3. Krundi ehitusõigus	8
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	9
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	9
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
6.7.1. Kruntide haljastus	11
6.7.2. Piirded	11
6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine	11
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	11
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	12
6.10.1. Veevarustus	12
6.10.2. Tuletõrje veevarustus	12
6.10.3. Reovee kanalisatsioon	12
6.10.4. Sademevesi	12
6.10.5. Elektrivarustus	13
6.10.6. Telekommunikatsioonivarustus	13
6.10.7. Soojavarustus	13
6.10.8. Tehnovõrkude koondtabel	14
6.11. Servituutide vajaduse määramine	14
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	14
6.14. Müra- ja vibratsioonitingimusi tagavad nõuded	15
6.15. Pinnase radoonisisaldus	15
6.16. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud	16
6.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	16
6.18. Planeeringu elluviimise võimalused	16
JOONISED (eraldi failidena)	18
Joonis 1. Asukohaskeem	19
Joonis 2. Kontaktvööndi analüüsiskeem	20
Joonis 3. Tugiplaan	21
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega	22
Joonis 5. Illustratsioon (koostamisel)	23

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 10.02.2025 esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks ning Kambja Vallavolikogu 23.04.2025 otsus nr 27 „Reola külas asuva Mingi tee 9 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

24.04.2025 on sõlmitud valla ja planeeringust huvitatud isiku vahel halduslepingud detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks ja koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ja valla tehnilise taristu väljaehitamise toetamiseks ning hoidumisservituudi seadmiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kambja Vallavalitsus.

Planeeringualal kehtib Ülenurme Vallavolikogu 12.04.2005 otsusega nr 35 kehtestatud „Nurme, Härtsi, Nirgi ja Uhti kinnistute detailplaneering“ (vt skeem 1).

Ülenurme Vallavalitsuse 15.06.2017 korraldusega nr 195 jagati Mingi tee 9 maaüksus kaheks ning moodustati Mingi tee 9 ja Mingi tee 9a kinnistud. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus jäi Mingi tee 9a maaüksusele. Mingi tee 9 maaüksusele ehitusõiguse määramiseks on vajalik uue detailplaneeringu koostamine kehtiva detailplaneeringu muutmiseks.

Kehtiv detailplaneering muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Planeeringu eesmärk on kaaluda 100% tootmismaa sihtotstarbega Mingi tee 9 maaüksusele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramist äri- ja tootmishoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks.

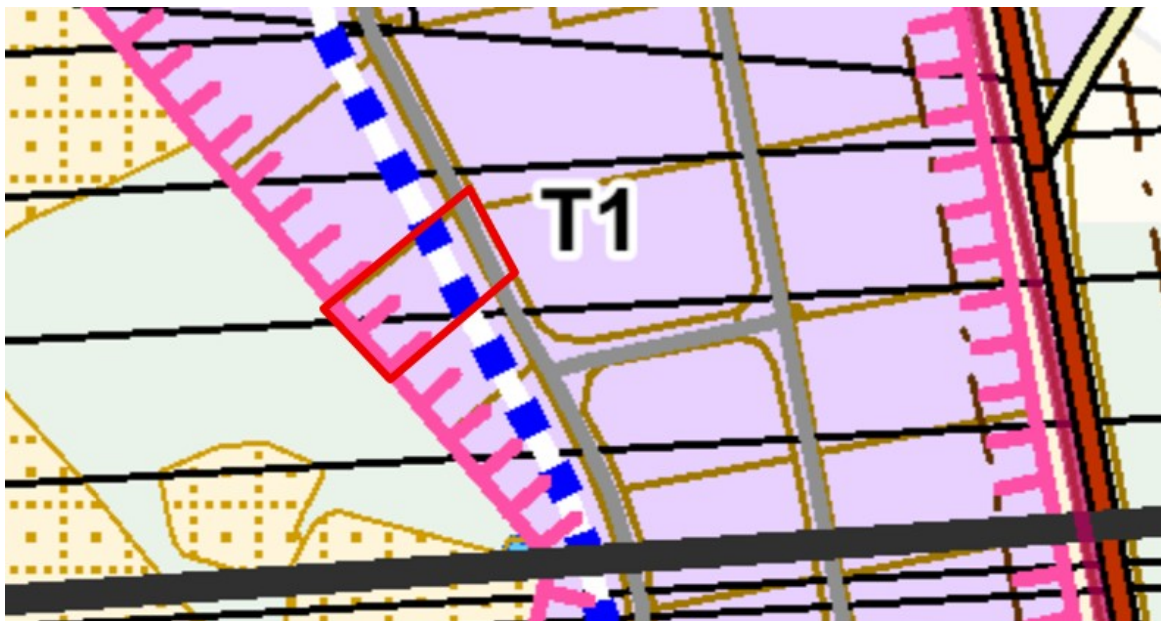
Planeeringualasse hõlmatud ala suurus on ca 0,31 ha.

Kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 1 punkti 3 järgi kohustuslik, kuna detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi (KeHJS § 6 lg 1). Kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga (KeHJS § 6 lõiked 2-4) ega kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine ning sellest tulenevalt puudub vajadus KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Kambja valla üldplaneeringu kohaselt, mis kehtib endise Ülenurme valla territooriumil (edaspidi üldplaneering), on planeeringualale määratud äri- ja tootmise ala juhtfunktsioon (T1). Vastavalt üldplaneeringule ei planeerita valda ühtegi olulise keskkonnamõjuga tootmisala (st ettevõtteid, mille tootmistehnoloogiad ei vaja insenertehnilisi meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks). Planeeringuala jääb Reola küla tiheasustusala piiridesse, äri- ja tootmise alale (vt skeem 2). Planeeringualale laienevad täiendavad kitsendused tulenevad planeeringuala asumisest Tartu lennujaama lennuvälja kaitsevööndis. Kavandatav tegevus on kooskõlas üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Skeem 2. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud musta katkendjoonega, äri- ja tootmise maa-ala (T1) tähistatud lillaga)



3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 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“
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Reola küla „Nurme, Härtsi, Nirgi ja Uhti kinnistute detailplaneering“ (kehtestatud

Ülenurme Vallavolikogu 12.04.2005 otsusega nr 35);

- Tartu läänepoolse ümbersõidu VI ehitusala ehitusprojekt (eelprojekti staadiumis) Teedeprojekt OÜ Töö nr T04921;
- Kambja Vallavolikogu 16.11.2022.a määrus nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
- Kambja valla energia- ja kliimakava;
- Kambja valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Kambja Vallavolikogu 29.06.2022 määrusega nr 12) ;
- Kambja valla heakorraeskiri (vastu võetud Ülenurme Vallavolikogu 22.05.2007 määrusega nr 13);
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Wew (reg nr 10152604, litsents MTR reg. nr EG10213694-0001), töö nr GEO-105-25 (märts 2025). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Kambja vallas Reola külas. Reola küla näol on tegemist tiheasustatud tootmishoonete piirkonnaga. Mingi tee ja Nirgi tee piirkonda jääv tootmisala on rajatud kehtiva Nurme, Härtsi, Nirgi ja Uhti kinnistute detailplaneeringu alusel. Kehtiva detailplaneeringuga on alale nähtud ette tootmishoonestusega ala, mis on teatud osas veel välja ehitamata. Olemasolevate kruntide suurus on varieeruv, jäädes vahemikku ca 2700 – 20000 m². Rajatud on erineva suurusega hooneid, ehitisealuse pinnaga ca 400 – 5700 m². Valdavalt on hooned lamekatusega 1-korruselised tootmishooned, esineb üksikuid 2-korruselisi ning ka viilkatusega hooneid.

Alal kehtiva detailplaneeringuga on määratud varasemale Mingi tee 9 krundile (jagamise eelne olukord) hoonestusala ning ehitusõigus tootmishoonete püstitamiseks. Korruste arvuks on määratud kuni 3 ja suhteliseks kõrguseks kuni 12 m. Suurim lubatud hoonete arv on kehtiva detailplaneeringu kohaselt kuni 2 ning katusekalle 0-15°.

Mingi tee ja Nirgi tee äärne tootmispiirkond asub riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ääres, mis teeb ala kergesti juurdepääsetavaks ja tagab hea logistilise ühenduse lähiasulatega. Juurdepääs alale on riigiteelt alguse saava munitsipaalomandisse kuuluva 9490110 Reola-Lennuvälja tee ja Mingi tee kaudu. Mõlemad teed on ca 7 m laiused ja asfaltkattega. Jalg- ja jalgrattateed lähipiirkonnas puuduvad.

Riigiteel 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee on koostatud Tartu läänepoolse ümbersõidu VI ehitusala eelprojekt (Teedeprojekt OÜ, töö nr T04921), mille kohaselt on ette nähtud sulgeda

riigitee nr 2 ja 9490110 Reola-Lennuvälja tee ristumiskoht ning suunata liiklus ümber uutele rajatavatele liiklussõlmedele. Planeeringuala lähimasse kontaktvööndisse jääv uus perspektiivne liiklusskeem (sh kogujateed ja kergliiklusteed) on informatiivsena kantud joonisele 2.

Paralleelselt maanteega kulgeb idasuunas raudtee ning loodesse jääb Tartu Lennujaam. Lõunasuunda jääb segahoonestusega ala, kus on valdavalt esindatud tootmismaad ning nende vahele jäävad üksikud elamukrundid. Läänesuunas asuvad ulatuslikud haritavad põllumaad.

Planeeritavate kruntide piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala, m ²	Katastriüksuse sihtotstarve
Mingi tee 9a	94901:001:0691	2678	tootmismaa 100%
Mingi tee 7	94901:009:0241	6886	tootmismaa 100%
Kulli	94901:009:0133	249477	maatulundusmaa 100%
Mingi tee	94901:009:0235	13029	transpordimaa 100%

Kontaktvööndi olemasolevat maakasutust ja perspektiivset liiklusskeemi illustreerib kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonis (joonis 2).

Planeeringualal ega selle lähimas kontaktvööndis ei esine looduskaitsealuseid objekte ja alasid ning kultuurimälestisi.

Planeeringuga kavandatavad äri- ja tootmishooned on piirkonda sobilikud, asudes logistiliselt soodsas asukohas ning soodustades kogu piirkonna ruumiliselt kompaktsemat kujunemist. Uute hoonete maht ning arhitektuursed tingimused sobivad juba väljakujunenud hoonestusstruktuuri ja arhitektuursete põhimõtetega. Uute ettevõtete lisandumine piirkonda aitab kaasa piirkonna jätkusuutlikule arengule.

5. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala moodustavad:

1. **Mingi tee 9** (94901:001:0690)

100% tootmismaa

2681 m²

2. **Mingi tee** (94901:009:0235)

100% transpordimaa

hõlmatud osaliselt - Mingi tee 9 kinnistuga piirnevas ulatuses

Planeeringuala suurus kokku on ca 0.31 ha.

Planeeritavale krundile on tagatud juurdepääs Mingi tee kaudu.

Krunt on hoonestamata. Alal asub ajutine teisaldatav kuur-konteiner.

Maaüksusel kõrghaljastus puudub, tegemist on looduslikult lageda alaga.

Planeeritav ala on ühtlase reljeefiga, kerge languga kagusuunas. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 0.55 m (abs 50.19...49.63 m).

Maaüksus jääb Tartu lennuvälja kaitsevööndisse, mille ulatuses lubatud tegevust reguleerib lennundusseadus. Tartu lennuvälja kaitsevöönd on määratud 500 m kaugusele lennuraja telgjoonest mõlemale poole ning 1500 m kaugusele lennuraja lävedest lähenemisalade suunas.

Tehnovõrkudest on Mingi teele rajatud ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrk, sademeveekanalisatsioon, sidekanalisatsioon, elektrivõrk ning gaasitorustik. Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid.

Krunt asub 1:50000 geoloogilise baaskaardi andmetel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, kus reostusohhtlikkuse tase on kõrge.

Geoloogiliselt moodustavad Mingi tee 9 maaüksuse pinnakatte moreenid (saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad). Muldadest esinevad alal (Klg) gelistunud leetjad mullad, mida iseloomustab nõrk liigniiskus.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala keskmise või madala radoonisaldusega piirkonda.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

6. Planeerimisettepanek

6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Detailplaneeringu eesmärk on Mingi tee 9 maaüksuse osas muuta kehtivat detailplaneeringut ning kaaluda krundile ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramist äri- ja tootmishoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursete tingimused arvestavad kehtivas üldplaneeringus toodud põhimõtetega ning olemasoleval tööstusalal varasemalt planeeritud ja väljakujunenud hoonestuslaadiga. Hoonestusala kavandamisel on arvestatud varasemalt planeeritud hoonestusalaade joondamist, mille tulemusel kujuneb Mingi tee äärde nn astmeline hoonestusmuster (vt joonis 2 varem planeeritud hoonestusalaad)

Planeeringulahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga uusi krunte ei moodustata ning olemasolevad katastriüksuse piirid säilivad.

6.3. Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.

Ehitusõigusega määratud hoonete hulka kuuluvad nii ehitusloa kui ka ehitusteatise kohustuslikud hooned. Rohkem hooneid ei ole lubatud, lubatud on rajatised.

Vastavalt lennundusseadusele on lennuvälja kaitsevööndis keelatud muuhulgas uute ühiskasutusega hoonete ehitamine (sh ärihooned). Planeeringualal on lubatud äritegevus

tootmistegevuse lisafunktsioonina.

Planeeritud ehitiste (hoonete) lubatud kasutamise otstarbed:

- 12200 – büroohooned
- 12330 – teenindushooned
- 12510 – tööstushoone (olulise kahjuliku välismõjuta)
- 12520 – hoidlad ja laohooned

Keelatud on olulise ruumilise mõjuga ehitiste ja tegevuse kavandamine.

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Hoonestusala ulatus Mingi tee poolsest krundipiirist on planeeritud 8-13 m ning teistest krundipiiridest 4 m kaugusele. Hoonestusala määramisel on arvestatud piirkonnas kehtiva detailplaneeringuga kavandatud hoonestusstruktuuri põhimõtetega.

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, lubatud on rajatiste püstitamine, mis peavad vajadusel arvestama tuleohutusnõuetega.

6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitise kasutamise otstarve	ÄRI- JA TOOTMISHOONE
Max lubatud kõrgus	12 m
Max korruselisus (maapealne/maa-alune)	2/-1
Katusekalle	0-20°
Katusetüüp	viil, kald, lame
Katusekatte materjalid	katuseplekk, rullmaterjal vm kvaliteetne materjal
Katuseharja kulgemise suund (sh hoone orientatsioon)	Risti või paralleelselt hoonestusala piirjoonte suhtes.
Välisviimistlusmaterjalid	sandwich paneel, krohv, kivi, puit, klaas, betoon, värvikattega plekk (ka kombineeritult), fassaadiplaadid vm kvaliteetne materjal
+/- 0.00	kuni 0,6 m maapinnast

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda ning looma kinnistuseselt harmoonilise terviku.

Hoonete välisviimistluse värvilahendus projekteerida ümbruskonda sobivalt.

Teega külgnevatel hoonetel peab hoone esindusfassaad olema suunaga Mingi tee poole. Soovitav on rakendada hoonete mahulist liigendamist ning erinevate materjalide kombineerimist.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualaga piirnev Mingi tee on planeeringusse haaratud lõigus 7 m laiune kahesuunaline asfaltkattega sõidutee. Transpordimaa lahendus säilib olemasolevana.

Juurdepääs maaüksusele on tagatud olemasolevalt Mingi teelt. Lubatud on vajadusel kaks juurdepääsu krundisisesse manööverduse lihtsustamiseks.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt, avalikule transpordimaale parkimist ei ole ette nähtud.

Tabelis 3 on näidatud planeeritud kruntide ligikaudne arvutuslik parkimiskohtade vajadus maksimaalse ehitusõiguse korral. Normatiivne parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvutamise aluseks keskuse klass IV ja suurim võimalik brutopind (sb – m²). Reaalne parkimiskohtade vajadus, parkimisalade paiknemine ja parkimiskorraldus lahendatakse projekteerimisel, kui on selgunud kavandatavate hoonete mahud, kasutamise otstarve ja paiknemine. Tuleb arvestada, et maksimaalne planeeritud ehitusõigus on võimalik realiseerida tingimusel, et krundisiseselt on tagatud parkimiskohtade arv ning haljastuse osakaalule seatud nõuded. Arvutuslikku parkimiskohtade arvu on lubatud projekteerimisel täpsustada (sh suurendada või vähendada) vastavalt reaalsele vajadusele.

Täpne parkimislahendus (sh parkimiskohtade arv, asukohad ja parkimiskorraldus) ja krundisisesene liikluskorraldus lahendatakse projekteerimisel. Põhijoonisel on tähistatud üks võimalik põhimõtteline parkimislahendus (sh kohtade arv).

Parkimisalasid on lubatud rajada vajadusel projekteeritava hoone mahus ning maa-aluse parklana.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Max võimalik suletud brutopind	Sõidukite parkimisnormatiiv	Planeeritud sõidukite max parkimiskohtade arv krundil	Jalgrataste parkimisnormatiiv	Normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv krundil
2680 m ²	Ärihoonetel 1/90 Tootmishoonetel (sh laod) 1/250	20 (50% Ä/50% T)	Ärihoonetel 1/100 (1/10 töötaja kohta) Tootmishoonetel 1/200 (1/12 töötaja kohta)	20 (min 6) (50% Ä/50% T)

Planeeritud liiklusalused pinnad (juurdepääsuteed, parklad, platsid) ning kõnniteed tuleb katta kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse projekteerimise käigus. Parkimisaladel on soovitatav kombineerida erinevat tüüpi katendeid (sh sademeveett läbilaskvaid). Katendi valikul tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, et piirata ja ühtlustada sademevee vooluhulkasid.

Projekteerimisel tuleb lahendada jalgrataste parkimisalade paiknemine ning kohtade arv,

arvestades töötajate ja külastajate arvuga (reaalne vajadus). Vähim soovituslik kohtade vajadus on 6 jalgratta parkimiskohta krundil.

Projekteerimisel tuleb tagada päästetehnika liikumisvõimalused, et oleks tagatud juurdepääs hoonetele igast küljest.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Kruntide haljastus

Planeeritud krundist tuleb minimaalselt 10% krundi pinnast haljastada, millest omakorda 50% kõrghaljastusega. Puude istiku minimaalne rinnasdiameeter on 6 cm.

Soojussaarte tekkevõimaluste leevendamiseks tuleb parkimisalad liigendada haljassaarte abil väiksemateks osadeks ning istutada puid.

6.7.2. Piirded

Krundi piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,8 m kõrguseid piirdeid. Tänavapoolsel küljel ei ole piirded lubatud transpordimaale lähemale kui 2 m, teistel külgedel on lubatud piirete paigaldamine krundipiirile. Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev).

6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine

Jäätmekäitlus tuleb kinnistul korraldada vastavalt Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale. Seejuures tuleb liigiti koguda enda valduses olevaid jäätmeid (sh tootmisjäätmed) eeskirja ja teiste õigusaktidega kehtestatud nõuete kohaselt. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele.

Konteinerid tuleb varjestada piirde või varjualusega. Lubatud on süvakonteinerite paigaldamine.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga kagusuunas. Planeeringuga ei ole ette nähtud ulatuslikku reljeefi muutmist, sh tõstmist.

Projekteerimise käigus tuleb kinnistu pind ja hoone null kavandada kõrgusele, millega on tagatud kanalisatsiooni iseoolne toimimine ning välistatud on sademevee valgumine teemaalt kinnistule. Vajadusel tuleb maapinna kõrgust korrigeerida, et kavandatava hoone null ei jääks kanalisatsiooni paisutustasemest (tänaval asuva kaevu luugi kõrgus + 10 cm) allapoole.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Keelatud on sademevee valgumine naaberkruntidele.

6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne erinevate kruntide hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Planeeritud kuni 12 m kõrguste 2-korruseliste V kasutusviisi (asutused) ja IV kasutusviisiga (nt teenindushooned) hoonete ning VI kasutusviisiga (tootmis- ja laohooned) hoonete vähim lubatud tulepüsivusklass on planeeritud maksimaalse ehitusõiguse korral TP2, mis tuleb

täpsustada projekteerimisel.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

6.10.1. Veevarustus

Veevarustuse planeerimiseks on AS Tartu Veevärk väljastanud 30.07.2025 tehnilised tingimused nr 25ARE-2DT-16.

Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on ca 2 m³/d.

Planeeritud krundi (Mingi tee 9) veevarustus lahendatakse alates ühisveevärgi tarbeveetorustikust De110, mis asub Mingi teel (vt joonis 4). Tänavatorustikust on planeeritud krundile ühendustoru. Liitumispunkt asub toru ja kinnistupiiri ristumiskohas.

6.10.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel ning selle tootlikkus peab olema vähemalt 10 l/s.

Lähim eeltoodud tingimustele vastav hüdrant asub Mingi teel Mingi 7 kinnistu vastas (vt joonis 4). Olemasoleva hüdrandi kaugus planeeringuala hoone kaugemaist nurgast on 100 m. Juhul, kui kustutusvee vajadus on suurem kui 10 l/s, tuleb paigaldada täiendavad mahutid.

6.10.3. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimiseks on AS Tartu Veevärk väljastanud 30.07.2025 tehnilised tingimused nr 25ARE-2DT-16.

Planeeritud krundi (Mingi tee 9) reovesi juhitakse Mingi teel asuvasse reoveekanaliseerimistorustikku De 160 (vt joonis 4). Tänavatorustikust on planeeritud ühendustoru krundile.

6.10.4. Sademevesi

Mingi teel asub kinnine sademeveesüsteem, mis kuulub Kambja vallale (haldaja Ülenurme Teed OÜ).

Planeeritud krundi (Mingi tee 9) sademevesi kogutakse kokku ning juhitakse uue rajatava ühendustorustiku abil Mingi teel asuvasse sademeveetorustikku.

Planeeringualalt sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid (sademevett läbilaskvaid), kokkuvooluaega pikendavat vertikaallahendust ning puhvermahtu.

Parklatest ja platsidelt kokku kogutav sademevesi tuleb vajadusel enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastada liiva- ja õlipüüduris.

Hoonete katustelt kogunev puhas sademevesi on soovitatav võimalikult suures osas juhtida krundisisesele pinnasesse, et vähendada sademeveekanaliseerimise juhitava sademevee koguseid.

Keelatud on sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisele.

Väljastada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele.

6.10.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 16.07.2025 tehnilised tingimused nr 499901.

Planeeringuala perspektiivne elektrivarustuse vajadus on hinnanguliselt ca 80 A, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Planeeringuala elektritoide on ette nähtud 0,4 kV maakaabliga Nirgitee:(Veeriku) alajaamast, mis asub Nirgi tee 9a (94901:009:0260) kinnistul. Elektrivarustus on ette nähtud krundipiirile planeeritud 0,4 kV liitumiskilbist, mis peab olema ööpäevaringselt vabalt teenindatav. Uutele kaablitele tuleb vajadusel seada servituudid isikliku kasutusõigusena.

Planeeritud elektrivõrk on näidatud joonisel 4.

Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud katusele või fassaadile, mitte maapinnale.

6.10.6. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS 17.07.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39763690.

Sideühenduse tagamiseks on planeeritud Mingi tee 9 krundiga piirnevale Mingi teel asuvale olemasolevale sidekanalile sidekaev KKS2. Telia kaablivõrguga ühenduse saamiseks rajatavale hoonestusele tuleb projekteerida ja ehitada sidekanaliseerimise põhitrass alates Mingi tee 9 planeeritud sidekaevust. Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24-kiuline) paigaldada olemasoleva ja planeeritud sidetorustiku kaudu alates sidekaevust V154, mis asub Nirgi tee 10 kinnistu läheduses.

Täpsemad tingimused sidevõrgu rajamiseks on toodud tehnilistes tingimustes (vt lisad).

Planeeritud sidevõrk on näidatud joonisel 4.

6.10.7. Soojavarustus

Krundite soojavarustus on võimalik lahendada gaasivõrgu baasil. Varmata AS on väljastanud 30.06.2025 tehnilised tingimused Mingi tee 9 gaasivõrguga liitumiseks. Mingi teel asuvast olemasolevast B-kategooria gaasitorustikust on planeeritud väljavõte ning uus gaasitoru kuni kinnistu piirini.

Gaasivõrguga liitumise tingimused:

- Liitumispunktiks on rajatava maagaasi jaotustorustiku sulgeseade kinnistu piiri vahetus läheduses.
- Gaasikogus liitumispunktis lepatakse kokku vastavalt tarbijapaigaldise projektidele.
- Gaasikulu mõõtmiseks paigaldab AS Varmata vastavalt kooskõlastatud nõuetekohastele ehitusprojektidele hoonesisesele torustikule kaugloetava gaasiarvesti.
- Tarbijapaigaldis alates liitumispunktist projekteeritakse ning ehitatakse Liituja poolt vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja normidele.
- Maagaasitorustiku väljaehituseks on vajalik liitumislepingu sõlmimine võrguettevõttega AS Varmata.

AS Varmata gaasivõrk võimaldab taastuvkütusena biometaani (või tulevikus muu taastuvgaasi)

ja maagaasi kasutamist kinnistul.

Lubatud on lisaks kõik lokaalsed kütteviisid (sh taastuvenergiast põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maakütte puuraugud) v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine.

6.10.8. Tehnovõrkude koondtabel

Tabelis 4 on toodud planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste orienteeruvad mahud, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Tabel 4. Planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste orienteeruvad mahud

Tehnovõrk või -rajatis	Pikkus või kogus
Isevoolne kanalisatsioonitorustik	4 m
Sademeveetorustik	73 m
Veetorustik	6,5 m
Madalpinge maakaabel	182 m
Elektri liitumiskilp	1 tk
B-kategooria gaasitorustik	3 m
Sidekanalisatsioon	9 m

6.11. Servituutide vajaduse määramine

Vajadusel tuleb seada servituudid projekteeritavate tehnovõrkude rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks kitsevööndite ulatuses. Täpsed servituudialad selguvad projekteerimisel.

6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetseid juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringualal ega selle lähialal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid liike, objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnoahtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks. Planeeringu realiseerimise tulemusel ei avaldata olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taimestikule ega

loomastikule.

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades planeeringuga kavandatavaid ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Planeeringuala veevarustus ja reoveekäitlus lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise baasil. Lokaalsed vee- ja kanalisatsioonisüsteemid ei ole lubatud. Seega ei teostata potentsiaalselt põhjavee reostamise ohtu omavaid täiendavaid puurimistöid kaevude rajamiseks. Samuti ei kaasne tegevusega lokaalset reovee puhastust ja heitvee suublasse juhtimist. Planeeringuala reovesi on võimalik puhastada nõuetekohaselt olemasolevas piirkonna reoveepuhastis. Eeldatavalt puudub negatiivne mõju põhjaveele.

Planeeringuala lähialal ei ole vooluveekogusid ega seisuveekogusid. Tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju pinnaveele.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Ehitusjäätmete (ka lammutusjäätmete) valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmel käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Olmejäätmel tuleb sorteerida ja koguda kinnistesse konteineritesse vastavalt kehtivatele normatiividele ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele.

Arvestades kliimamuutuste toimumist, tuleb vältida suuri parklaid ja kõvakattega (asfalt) alasid, mis mõjutavad mikrokliimaatilisi tingimusi (soojussaared). Soovitav on tähelepanu pöörata soojussaare efekti vähendamisele ja eelistada loodusilmelisi lahendusi (sh parkimisalade liigendamine kõrghaljastusega).

6.14. Müra- ja vibratsioonitingimusi tagavad nõuded

Planeeringuala piirneb madala liiklussagedusega tootmisala sisese Mingi teega, mida kasutavad kohalikud ettevõtted ning neid teenindav transport ning mille kaudu puudub läbiv transiitliiklus. Kõrge liikluskõormusega riigitee nr 2 jääb planeeringualast ca 270 m kaugusele. Planeeritava hoonestuse ja riigitee vahelisele alale jääb nii olemasolevad kui ka rajatavad tootmishooned, mis toimivad müra puhverdajana.

Planeeringuga ei ole lubatud võimaliku välise keskkonnamõjuga tegevused (sh müra, õhusaaste), mis võiks mõjutada ümbritsevat keskkonda ja hoonestust.

Projekteerimisel tagatakse hoonete siseruumide nõuded ning määratakse vajadusel vajalikud heliisolatsiooni meetmed standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt.

Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Seejuures tuleb võtta arvesse, et ehitusaegne müra ei ületaks seadusega sätestatud ehitusmüra ja vibratsiooni normtasemeid. Vibratsiooni mõju hoonestusele on projekteerimisel vajadusel võimalik ennetada ning rakendada massiivsemaid konstruktsioone.

Võib eeldada, et liiklusest ja planeeritud tootmistevõime põhjustatud häiringute ulatus ei ületa müra, vibratsiooni ja õhusaaste normtasemeid.

6.15. Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala keskmise või madala radoonisisaldusega piirkonda, kus radoonisisaldus pinnases jääb eeldatavalt normi piiresse.

Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Radooniuuringu koostamine on soovituslik, et vajadusel selgitada välja võimalik radoonioht. Juhul, kui uuringu tulemustest selgub, et radooni sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirnorme, tuleb hoonetes normidele vastava radoonitaseme tagamiseks arvestada projekteerimisel radoonikaitse meetmetega vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

6.16. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised ning pärandkultuuri objektid, millele võiks kavandatav tegevus mõju avaldada.

Maaüksusele planeeritud hoonestuspõhimõtted ja ehitusõigus arvestavad üldplaneeringus seatud tingimustega ning olemasoleval tööstusalal väljakujunenud hoonestuslaadiga. Planeeringuga täpsustatakse juba varasemalt planeeritud lahendusi. Seega puudub oluline mõju maakasutusele.

Detailplaneeringuga planeeritav tegevus ei avalda piirkonnale eeldatavalt märkimisväärset kultuurilist ega sotsiaalset mõju, kuna varasemalt planeeritud ning olemasolev olukord suures pildis säilib.

6.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee (tänav) kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud lennuvälja kaitsevööndis, mis on reguleeritud lennundusseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud elektripaigaldise, sideehitise ja gaasirajatise kaitsevööndis, mis on reguleeritud määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on reguleeritud määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;

6.18. Planeeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on planeeritud krundi (Mingi tee 9) teenindavate juurdepääsude ja tehnovõrkude (Rajatiste) rajamine detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava (orienduv):

- Rajatistele tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine ning vajadusel notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis.
- Rajatiste rajamine vajalikus mahus ning kasutuslubade väljastamine.
- Hoonetele ehituslubade väljastamine. Kokkuleppel kohaliku omavalitsusega on hoonetele võimalik taotleda ehituslubasid enne Rajatiste väljaehitamist tingimusel, et Rajatiste projektid on kooskõlastatud ning ehitusload väljastatud.
- Krundi ehitusõiguse realiseerimine igakordse krundi omaniku või valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisala ja vajadusel piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundi igakordse omaniku kulul.
- Hoonetele kasutusloa väljastamine. Eelduseks, et kõik muud Rajatistega ehitamisega seotud kohustused on täidetud.

Kui planeeringulahenduse elluviimist ei ole alustatud viie aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist on kohalikul omavalitsusel (Kambja Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

Kehtiv Ülenurme Vallavolikogu 12.04.2005 otsusega nr 35 kehtestatud „Nurme, Härtsi, Nirgi ja Uhti kinnistute detailplaneering“ muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel planeeringuala ulatuses kehtetuks (vt skeem 2, ptk 1).

JOONISED (eraldi failidena)