



Maastikuarhitektuuri Büro

Address: Lai tn 1- 4 51005 Tartu

E-post: info@mab.ee

Koduleht: www.mab.ee

Majandustegevuse registri nr: EP-10767406-0001

Muinsuskaitseameti tegevusloa nr: VS 264/2006-E

Vaarika ja Maasika maaüksuste detailplaneering

Töö nr: 08DP2023

Asukoht: Tartu Maakond, Kambja vald, Virulase küla

Huvitatud isikud: Kuido Kuiv, Maido Jõgisu

Vastutav spetsialist: Valdeko Lukken

Maastikuarhitekt: Kreeta Sipelgas

Tartu 2024

SISUKORD

A SELETUSKIRI	3
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	4
3.1. Üldine info	4
3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
4. PLANEERIMISE LAHENDUS	8
4.1. Planeeritava ala kruntide moodustamine	8
4.2. Krundi ehitusõigus	8
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
4.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	9
4.6. Haljastus ja heakord	9
4.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
4.8. Tuleohutus	10
4.9. Tehnovõrgud ja -rajatised	10
4.10. Keskkonnatingimuste seadmine	13
4.11. Servituutide määramise vajadus	13
4.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	13
4.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	14
4.14. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	15
4.15. Planeeringu rakendamise võimalused	15
B JOONISED	16
1. SITUATSIOONISKEEM	17
2. OLEMASOLEV OLUKORD	18
3. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	19
4. PÕHIJONIS KOOS TEHNOVÕRKUDEGA	20
5. PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED	21
6. ILLUSTRATSIOON	22
C KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	23

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja vallavolikogu 23.08.2023 otsus nr 133 „Virulase külas asuvate Vaarika ja Maasika maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning sama otsuse lisana väljastatud „Virulase külas asuvate Vaarika ja Maasika maaüksuste detailplaneeringu lähteseisukohad“.

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarvetega Vaarika ja Maasika maaüksuste muutmiseks elamumaa sihtotstarvetega kruntideks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele ja heakorrale.

Planeeringuala hõlmab Virulase külas asuvaid maaüksuseid:

Vaarika (kü tunnus 28301:001:1618), pindala 15022 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa ja

Maasika (kü tunnus 28301:001:1617), pindala 15023 m², maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritavad maaüksused osaliselt maaparandatud alal.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Planeerimise käigus on arvestatud järgmisi planeeringud ja dokumente:

- Tartu maakonnaplaneering 2030+;
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018.a otsusega nr 51);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud

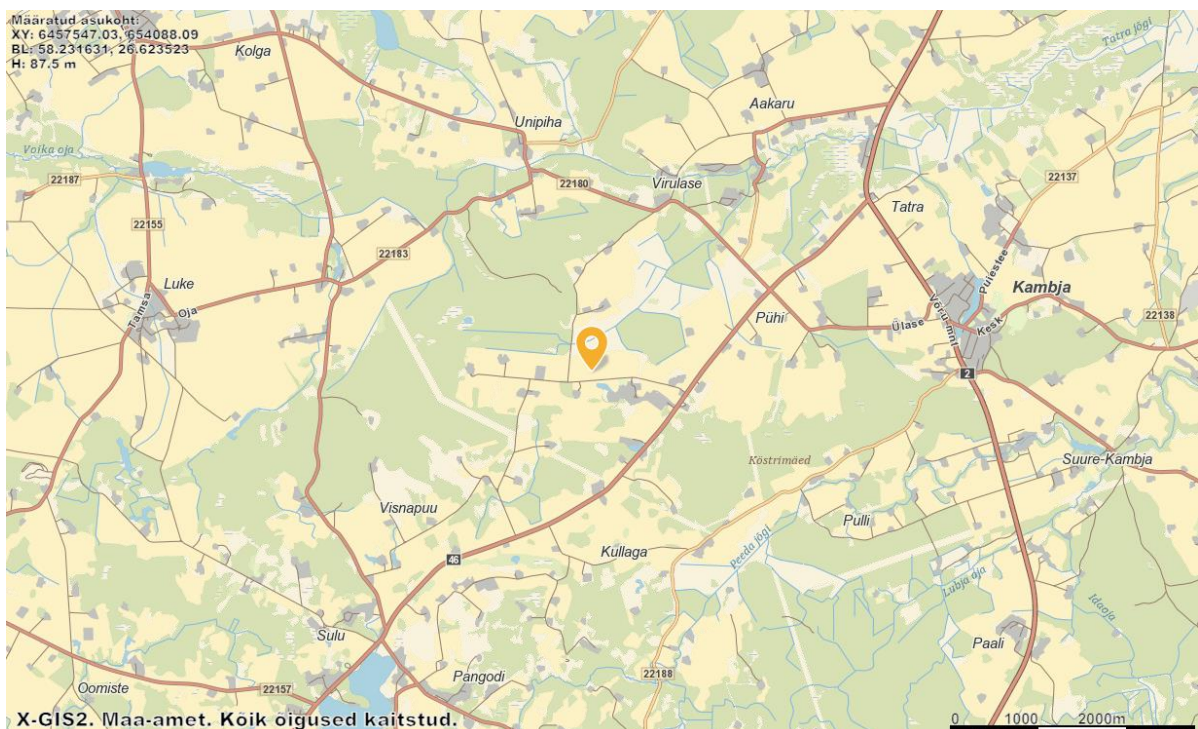
menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Maainsener OÜ poolt septembris 2022 koostatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500, töö nr GEO 6383 ja GEO 6404. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

3. Olemasolev olukord ja analüüs

3.1. Üldine info

Detailplaneeringu ala asub Kambja vallas, Virulase külas vt skeem 1. Planeeringualasse jääb 2 maaüksust: Vaarika maaüksus (100% Maatulundusmaa) ja Maasika maaüksus (100% Maatulundusmaa). Planeeringuala pindala on 3 ha. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht (tähistatud oranži täpiga)¹.

Planeeringuala piirneb põhjast ja idast Metsa-Kiisa, lõunast transpordimaa kinnistuga Kiisa-Tootsi tee T2 ja läänest maatulundusmaa kinnistuga Gleeseri.

¹ Allikas: Maa-ameti kaardiserver, 2023. Kättesaadav: <http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGIS>.



Foto 1. Ortofoto planeeringuala (tähistatud punase punktiirjoonega)².

Juurdepääs Vaarika ja Maasika kinnistule on võimalik Kiisa-Tootsi teelt T2, kus paikneb olemasolev mahasõit.

Detailplaneeringu alune maapind on lõuna- põhja suunalise kaldega, kõrguste vahemik ca 15m, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 96,03 m (planeeringuala kaguosas) 81,53 m (maaüksuse idaosas). Planeeringuala kasvavad üksikud olemasolevad puud ja istutatud vilja puud ning põõsad. Maasika maaüksuse idaküljele on istutatud kuusepuuhekk. (vt foto 2 ja 3).



Foto 2. Vaade Maasika maaüksusele lõunast 19.12.2023.

² Allikas: Maa-ameti kaardiserver, 2023. Kättesaadav: <http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGIS>.



Foto 3. Vaade Vaarika maaüksusele lõunast 19.12.2023.

Maasika maaüksus on hoonestamata. Vaarika maaüksusel paikneb olemasolev abihoone.

Planeeringualal lõunaosas Kiisa-Tootsi tee ääres asub elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin), kaitsevööndiga 10 m liini teljest, valdaja Elektrilevi OÜ.

Planeeringualal paiknevad maaparandusehitised Kiisa II (ko0010120/002) ja Kiisa I (2104550010120/003). Kitsendused, Kiisa I maaparandushoiu-ala paikneb planeeringuala põhjaküljel ja Kiisa I maaparandushoiu-ala paikneb planeeringuala lõunaosas. Kiisa II maaparandussüsteemi kollektoreesvool paikneb Maasika maaüksuse kirdenurgas, kulgedes kagu-loode suunaliselt, maaparandussüsteemi kaitsevöönd ulatub 10m mõlemas suunas.

Eesti geoloogilise baaskaardi³ andmetel jäävad Vaarika ja Maasika maaüksused piirkonda, kus pinnakattes levib saviliivmoreen, mille paksus on vahemikus 20-60 m, savi 5-10 m. Aluspõhja moodusavad keskdevoni Tartu lademe punased liivakivid, mis jäävad rohkem kui 10 m sügavusele maapinnast. Põhjavesi on suhteliselt kaitstud (paks moreenikiht). Muldadest on levinud erodeeritud mullad, keskmiselt erodeeritud rähkmullad, deluviaal ja gleistunud deluviaalmullad.

³ Allikas: Eesti geoloogiline baaskaart 1:50 000. Eesti geoloogiakeskus, 2007.

3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

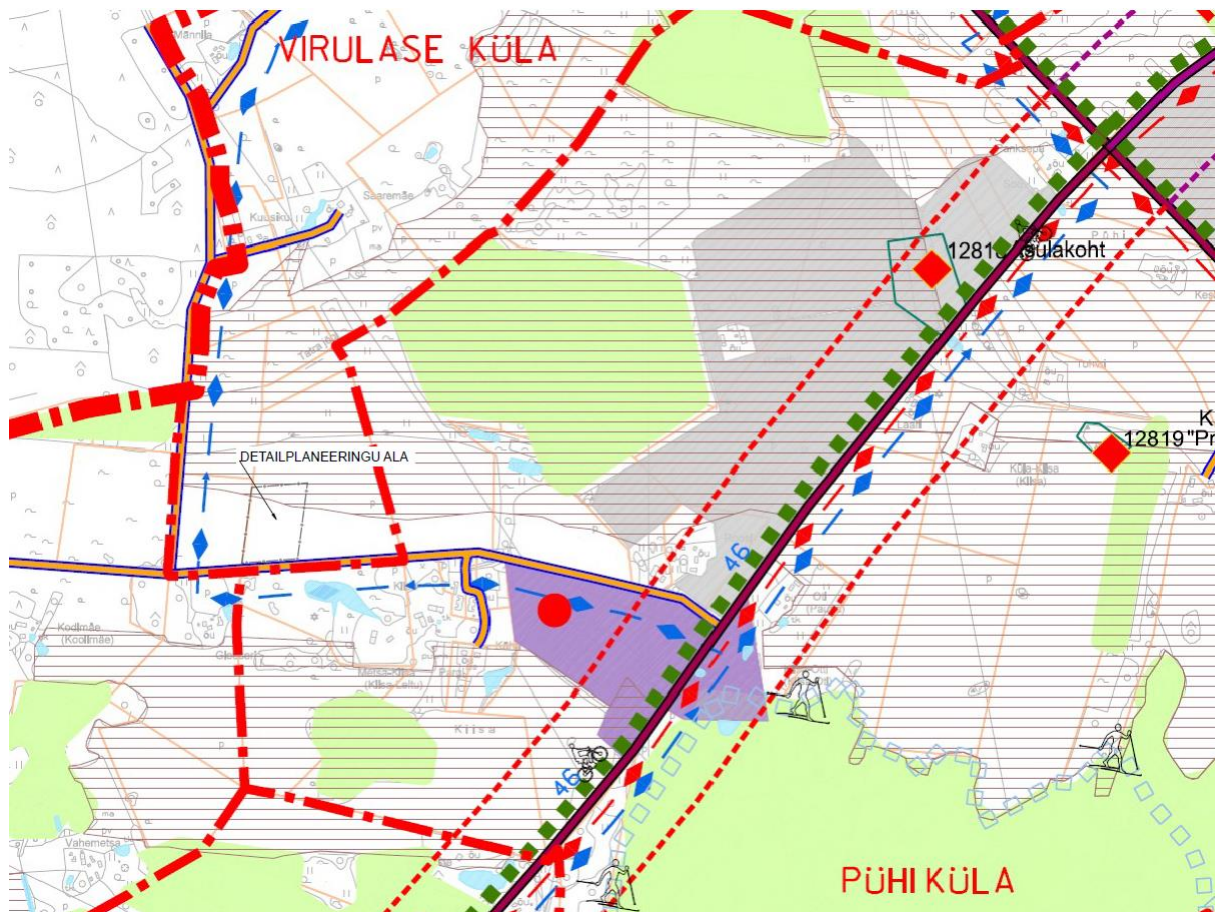
Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja vallas, Virulase külas. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maaüksus rohevõrgustiku alal. (skeem 1).

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed on esitatud joonisel Kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed (joonis 3).

Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Sihtotstarve	Suurus
Metsa-Kiisa (28203:004:0116)	Maatulundusmaa 100%	10.16 ha
Kiisa-Tootsi tee T2 (28301:001:0003)	Transpordimaa 100%	10449 m ²
Gleeseri (28203:004:0036)	Maatulundusmaa 100%	4.15 ha



Skeem 2. Väljavõte Kambja valla üldplaneeringust. Planeeringuala on märgitud musta punktiirjoonega.

4. Planeerimise lahendus

4.1. *Planeeritava ala kruntide moodustamine*

Detailplaneeringuga moodustatakse planeeringualale kaks krunti. Kruntide suurused lähtuvad Vaarika ja Maasika maaüksuste suurustest. Olemasolevaid katastriüksuste piire ei muudeta.

4.2. *Krundi ehitusõigus*

Ehitusõiguste tabel on toodud põhijoonisel (joonis 4). Ehitusõigus määratakse Vaarika ja Maasika maaüksustele üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Lisaks on lubatud püstitada 1 kuni 20 m² suurune hoone.

Hoonete lubatud kasutamise otstarbed on üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744). Ehitusõiguses toodud hoonestusele lisaks rohkem hooneid ehitada ei ole lubatud. Lubatud on rajatised.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed ja neile vastavad katastriüksuse sihtotstarbed on järgmised:

krunt nr 1 üksikelamu maa (EP) ja elamumaa.;

krunt nr 2 üksikelamu maa (EP) ja elamumaa.

Kruntide krundi suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 450 m² (abihooned ei tohi olla suuremad kui elamu). Hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul kuni 9,0 m maapinnast, abihoone kuni 6 m maapinnast.

4.3. *Krundi hoonestusala piiritlemine*

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala kaugus Kiisa-Tootsi tee poolsest krundi piirist on minimaalselt 20 m ning teistest krundi piiridest minimaalselt 7 m.

4.4. *Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus*

Juurdepääsud planeeringualale on planeeritud Kiisa-Tootsi tee T2 teelt. Põhijoonisel (joonis 4) on juurdepääsud planeeritavatele kruntidele.

Parkimine kruntidel tuleb lahendada krundisisesele, nähes ette vähemalt kolm kohta⁴. Parkimiskohtade täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus, kui on teada hoonestuse paiknemine.

4.5. *Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused*

Planeeringuala kruntidele nr 1 ja nr 2 rajatava hoonestuse arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Hooned peavad hoonestuslaadiga sobituma ümbritsevasse keskkonda.

Hoonete olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

1. lubatud korruselisus ja kõrgus: elamul kuni 2 korrust, abihoonel 1 korrus;
2. katusekalded 5 - 20 kraadi (kõrvalmahtudel nt garaažil, varikatusel 0-15 kraadi);
3. katusekatte materjalid: katuseplekk, katusekivi;
4. välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, klaas, metall, betoon (soovituslikult kombineeritult), bituumen (vaid abihoonel). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine;
5. kohustusliku ehitusjoont ei määrata;
6. katuse värv vaba;
7. katusetüüp: viilkatus, kelpkatus, kaldkatus;
8. katuseharja kulgemise suund vaba.
9. +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus, lubatud vahemik on 30 cm kuni 60 cm.

4.6. *Haljastus ja heakord*

Planeeringuala on endine põllumaa, kus paiknevad kraavid ja teiste põllumaadega seotud drenaaživõrgustik. Kraavidesse on osaliselt kasvanud noored puud.

Kruntide nr 1 ja nr 2 uushaljastus lahendatakse vastavalt krundi omaniku soovile. Haljastuses kasutada pärismaiseid ja piirkonnale iseloomulikke puu- ja põõsaliike. Haljastuse ja kujunduse põhimõtteline lahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega. Olemasolev kõrghaljastus võimalusel säilitada.

Elamukrundi sõidukite parkimisplatsi rajamisel tuleb eelistada pinnakatet, mis tagab sademevee läbilaskevõime.

⁴ Linnatänavate standard EVS 843:2016, elamute parkimismatšiiv „uus“ ja „väike-elamute alal“.

Piirdeaedade rajamise tingimused. Lubatud rajada kiviaed, roigasaed- lattaed, varbaed, lippaed. Samuti lubatud võrkaed ja keevismetallaed. Aed peab olema maastikku sobiv. Aia kõrgus kuni 1,5 m, keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev).

Kinnistu heakorra tagamisel tuleb järgida Kambja valla heakorra eeskirja. Puid ja põõsaid, mille juurestik võib tungida sügavamale kui 0,9 m, ei tohi istutada naabermaaüksustelt lähtuvatele maaparandusdreenidele lähemale kui 3 m.

4.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna planeerimise käigus võib vajadusel maapinda tõsta hoonete ümbruses ja õuealal 0,5 m, madalamates kohtades maapinna kõrguse tasandamiseks kuni 100 cm. Kraavi puhastamise ja ehituse käigus tekkinud pinnas planeerida krundi piires. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Tiikide rajamine drenaaži maa-alale või kollektoreesvoolu kaitsevööndisse tuleb eelnevalt kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.

4.8. Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Kruntide nr 1 ja nr 2 suurim lubatud ehitisealne pind on 450 m². Kui projekteerimisel kavandatakse hoonete kogupindala üle 400 m² ja hooned projekteeritakse TP 3 klassis, tuleb hoonete vahekaugusteks näha ette vähemalt 8 m või rakendada tule leviku piiramiseks ehituslikke abinõusid.

4.9. Tehnovõrgud ja-rajatised

4.9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal puuduvad olemasolevad ühendused elektri- ja veetrassidega. Vesi ja kanalisatsioon tuleb lahendada lokaalseid lahendusi kasutades.

4.9.2. Veevarustus

Planeeringualal puudub olemasolev veevarustus. Veevarustus ja kanalisatsioon on lubatud ajutise lahendusena kasutada lokaalseid lahendusi.

Krundile 1 ja 2 planeeritakse veevarustus tagada kavandatavast puurkaevust. Vastavalt Veeseaduse § 149 lg 1 kui põhjaveehaarde projektikohane veevõtt on 10-500 kuupmeetrit ööpäevas, on sanitaarkaitseala ulatus p3 30 meetrit, kui veehaardega avatud põhjaveekiht on keskmiselt kaitstud või suhteliselt kaitstud. Elamukrundi lokaalse vee- ja kanalisatsioonilahenduse kavandamisel on veevajaduseks inimese kohta arvestatud ca 100 l. Arvestades 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 0,4 m³ (0,1 m³ x 4 in). Veevõtukohana on lubatud rajada kas salv- või puurkaev.

Puurkaevu hooldusala on 10 meetrit. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas: väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine; karjatamine; ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette; maaparandussüsteemide rajamine; sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnoaht; reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine; kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine; kalmistu rajamine; jäätmete käitlemine; maavara kaevandamine.

Planeeritava puurkaevu asukoht on näidatud joonisel 4. Puurkaevu asukoht täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Peale tsentraalsete võrkude väljaehitamist on kohustus liituda tsentraalse vee- ja kanalisatsiooniga.

4.9.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringualal puuduvad olemasolevad kanalisatsioonitorud ja imbväljakud. Planeeringuga nähakse ette lokaalse lahendusega. Heitvee ja pinnasevee suublasse juhtimine toimub vastavalt Veeseadusele⁵ §128 ja 129 ja Keskkonnaministri määrusele nr 61⁶

Eraldi sademevete kanalisatsiooni ei ole planeeritud. Sademeveed immutatakse maapinda kinnistu piires.

Planeeringu joonisel nr 4 on näidatud võimalikud omapuhastisüsteemi asukohad, mis on planeeritud kruntide põhjapoolsele alale, kus on maapind planeeritavast puurkaevu asukohast 1,5 m madalamal ja selles suunas langeb maapind edasi. Projekteerimisel on lubatud täpsustada omapuhasti lahendus ja asukoht.

Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusala lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala.

Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel.

Imbsüsteemi rajamisel tuleb arvestada madalamal põhjavee võimaliku tasemega. Heitvee immutussügavus aasta ringi peab olema vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee

⁵ VeeseadusI vastu võetud 30.01.2019 (RT I, 22.02.2019, 1)

⁶ Keskkonnaministri määrus 08.11.2019 nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused1 (RT I, 12.11.2019, 6).

kõrgeimat taset. Kui krundil jääb põhjavee tase jääb lubatust kõrgemaks, tuleb imbsüsteemide rajamisel arvestada pinnase tõstmisega. Heitvee imväljakute rajamine drenaaži maa-alale tuleb eelnevalt kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.

4.9.4. Tuletõrjearustus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega, lähtudes siseministri määrusest nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord ning Eesti Standarditega: EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus (kehtib koos Eesti Standardiga EVS 812-6:2012/A2:2017).

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla. Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Standardi kohane vajalik suurim tuletõrjervee normvooluhulk I kasutusviisi korral on 10 l/s 3 tunni jooksul (kokku 10 800 l vett).

Planeeringualale lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht ID 7804 asub planeeringualast edela suunas Sulu külas Laane maaüksusel ca 6042 m kaugusel Samas on planeeringualast kagus 46 m kaugusel Metsa-Kiisa maaüksusel 7380 m² veekogu, mis tagab piisava tuletõrjervee normvooluhulk.

Planeeringualale krundile nr 1 ja 2 ehitatavate hoonete tuletõrje veevõtukoha veeallikas tagatakse rajatavate mahutitega. Krundile 1 ja 2 on planeeritud maaalused 30 m³ veemahutid. Planeeritavate mahutite asukoht nähtav joonisel 4.

4.9.5. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ liitumislepingule nr 456388. Krundi nr 1 ja 2 elektrivarustusega liitumiseks projekteerib ja ehitab Elektrilevi välja liitumispunkti krundi vahetus läheduses või krundil eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel. Soovitud peakaitsme nimivool on 3 x 32 A. Võimalusel on lubatud kasutada ka taastuvenergia lahendusi, nt päikesepaneele.

4.9.6. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse projekteerimise käigus lokaalsena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas.

4.9.7. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

4.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja planeeritud krundi igakordne omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

4.10.1. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

Sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada kas jäätmemajja/varjualuse alla. Prügikonteinerite või jäätmemajade kasutamine ja täpne asukoht tuleb anda projekteerimise käigus.

4.10.2. Looduskaitse, kaitsealused liigid

Planeeringuala ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

4.11. Servituutide määramise vajadus

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud põhijoonisel (joonis 4).

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Krunt nr 1 Vaarika 28301:001:1618	Elektrilevi OÜ	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) servituut. Krundi igakordsel omanikul on kohustus tagada juurdepääs hoolduseks ja ehituseks.
Krunt nr 2 Maasika 28301:001:1617	Elektrilevi OÜ	Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) servituut. Krundi igakordsel omanikul on kohustus tagada juurdepääs hoolduseks ja ehituseks.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringuala kuritegevuse riske vähendavad tingimused on koostatud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 alusel.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- tagada piirkonna hea nähtavus ja valgustatud;

- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
 - süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine;
 - Piirata krundile sissepääsu (selgelt eristatavad autotranspordi sissepääsud) ja kasutada lukustatavaid väravaid;
 - Eristada selgelt avalik ja eramaa, st eramaa piiramine piirdega.
- Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel on kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktatsioonide ärahoidmiseks soovitatav arvestada järgnevaga:
- Paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
 - Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
 - Kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
 - Hoida ala korras;
 - Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

4.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Kõik maaparandussüsteemi maa-alale rajatavate ehitiste ja rajatiste ehitusload või -teatisted tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga (MaaParS § 50 lg 1). Enne igasugust ehitustegevust täpsustada maaparandusdreenide ja -kollektori asukoht, viies läbi täiendavad uuringud kaevamise vmt teel. Dreenide täpsustatud paiknemine kanda ehitusjoonistele. Kõikide trasside (elektri maakaabel, kanalisatsiooni- ja veetorustik jmt), mis lõikuvad maaparandusdreenidega, ehitusprojektides kajastada dreenide taastamise juhised dreenide juhuliku vigastamise korral.

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (tabel 4).

Tabel 4. Planeeringualal asuvad kitsendused ja nende ulatus

Piirang või kitsendus	Ulatus
Elektripaigaldise Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) kaitsevöönd	10 m õhuliinist mõlemas suunas
Maaparandushoiu-ala Kiisa II maaparandushoiu-ala	Enamus planeeringualast, välja arvatud põhjapoolne kül, kus paikneb maaparandushoiu-ala Kiisa I
Eesvoolu kaitsevöönd Maaparandussüsteemi Kiisa II kollektoreesvool	10 m drenaažitorust mõlemas suunas
Maaparandussüsteemi maa-ala Kiisa I maaparandushoiu-ala	Planeeringuala põhjapoolne kül

4.14. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub käesoleva detailplaneeringuga avalduv kultuuriline mõju.

Planeeringuala hoonestus on kavandatud asukohta, mis Kiisa II maaparandussüsteemi mõjutab vähesel määral lokaalselt ning on tagatud maaparandussüsteemi Kiisa II eesvoolu toimimine.

4.15. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku 2. peatüki täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile viivate juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

Ehituslubasid hoonetele enne ei väljastata kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja -rajatised. Servituutide planeerimise korral vajalik enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus.

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

B JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Olemasolev olukord
3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused
6. Illustratsioon

1. Situatsiooniskeem

2. Olemasolev olukord

3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega

5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused

6. Illustratsioon

C KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Tabel 5. Kooskõlastuste kokkuvõte.

Jrk	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse originaali asukoht	Kooskõlastaja nimi ja ametinimi
1.				
Märkused -				
2.				
Märkused -				
3.				
Märkused -				