

Here2Project

AAKARU KÜLAS LOHU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Lohu, Aakaru küla, Kambja vald

Detailplaneering

Töö nr: 01DP2024
Kuupäev: 05.12.2025

SELETUSKIRI

Projekteerija:

Koostaja:
Vastutav arhitekt:

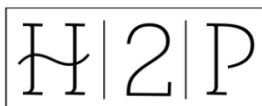
Here2Project OÜ
Britt Mäekuusk
Britt Mäekuusk
Diplomeeritud maastikuarhitekt
britt.maekuusk@gmail.com

Planeeringu koostamise korraldaja

Kambja vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

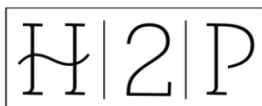
Edith-Maria Urm



Here2Project

I KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	4
2 ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID	5
3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED....	6
4 OLEMASOLEV OLUKORD	6
5 PLANEERINGULAHENDUS.....	8
5.1 Ruumilise lahenduse eesmärgid.....	8
5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
5.3 Krundi ehitusõigus.....	8
5.4 Krundi hoonestusala piiritlemine.....	9
5.5 Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused.....	9
5.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
5.7 Parkimislahendus	11
5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
5.8.1 Haljastus	11
5.8.2 Piirded.....	11
5.8.3 Heakord ja jäätmete kogumine.....	11
5.9 Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	11
5.10 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	12
5.10.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	12
5.10.2 Elektrivarustus	14
5.10.3 Soojavarustus	15
5.10.4 Telekommunikatsioonivarustus.....	15
5.11 Tuleohutus	15
5.12 Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	16
5.12.1 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine	16
5.13 Energiatõhusus	16
5.14 Mürä ja vibratsioon.....	16
5.15 Planeeringu elluviimine	18
5.15.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	18
5.15.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped.....	19
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	22



Here2Project

II JOONISED

1	Situatsiooniskeem	1:10 000	DP-J-1
2	Olemasolev olukord	1:1000	DP-J-2
3	Planeeringu kontaktvöönd funktsionaalsed seosed	1:2000	DP-J-3
4	Põhijoonis	1:500	DP-J-4
5	Tehnovõrgud ja kitsendused	1:500	DP-J-5

I SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja Vallavalitsuse 18.12.2024 korraldus nr 68 „Aakaru külas asuva Lohu (28203:001:0012) maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.”

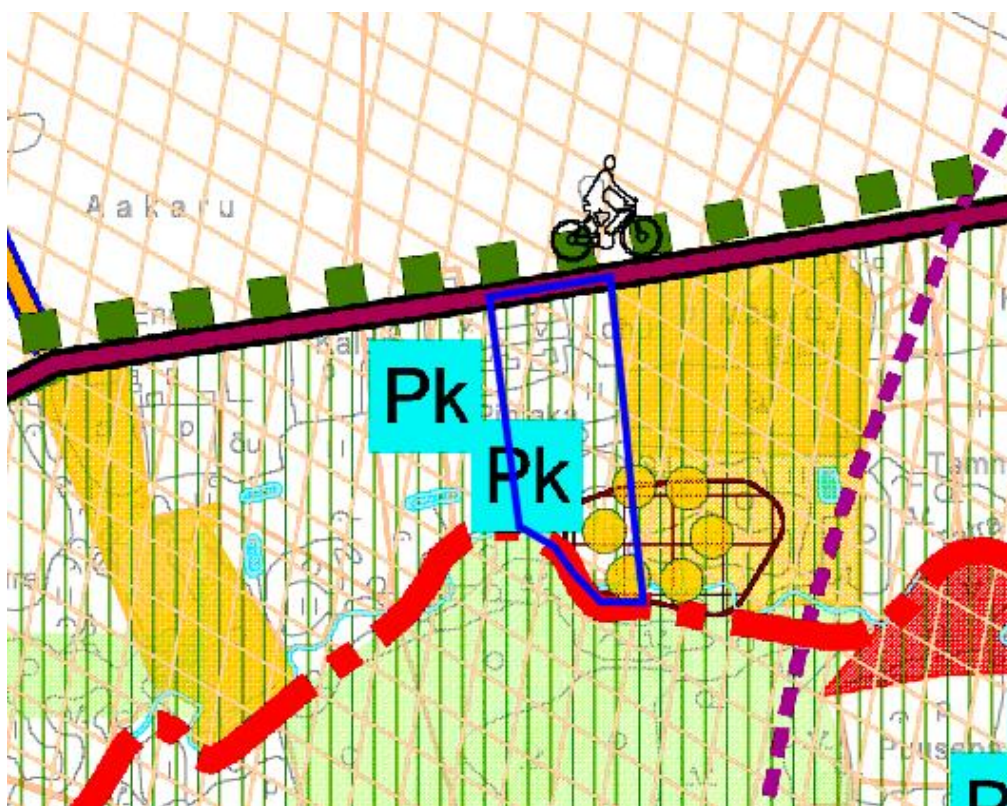
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Lohu (28203:001:0012) maaüksus kaheks krundiks (elamumaa 100% ja elamumaa 100%) ning kruntidele ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Planeeringuga lahendatakse haljastus, heakord, juurdepääsuteed, liikluskorralduse põhimõtted.

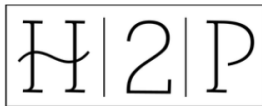
Planeeritava ala suurus on ca 2,6 ha.

Kehtivad detailplaneeringud planeeritava ala ulatuses puuduvad. Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40 kehtestatud Kambja valla üldplaneeringuga. Planeeringulahendus ei sisalda ettepanekut Kambja valla üldplaneeringu muutmiseks.

Kambja valla üldplaneeringu järgi asub kinnistu Aakaru külas, Kambja aleviku läheduses.



Väljavõte 1. Kambja valla üldplaneeringu keskkonnakaardilt (planeeringuala piiritletud sinise joonega).



Here2Project

Üldplaneeringu keskkonnakaardi järgi asub kinnistu maakondlikult väärtuslikul maastikul. Kinnistul asub osaliselt kaitsealuste taimede leiukoht, mis kajastub ka kehtivas üldplaneeringus.

Ehitisregistri andmetel asuvad alal üksikelamu ja majapidamisabihoone.

Tabel 1. Olemasolevalt maa-alal asuv kinnistu

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registri-osa nr	Katastritunnus	Siht- otstarve	Omanik
1	Lohu	25969	470704	28203:001:0012	Maa- tulundusmaa 100%	Erasik

2 ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID

- Tartu maakonnaplaneering;
- Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40 kehtestatud Kambja valla üldplaneering;
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Aakaru külas asuva Mäe kinnistu detailplaneering (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 30.03.2006 otsusega nr 34);
- Kambja Vallavolikogu 16.11.2022 määrus nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd;
- Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda meie nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
- Kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ riigitee nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
- Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.
- Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.
- keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

Detailplaneeringu koostamise aluseks on **maa-ala plaan tehnovõrkudega** täpsusastmega 1:500. Koostaja Radiaan OÜ, MTR REG NR: EEG000321, töö nr 2127G24 (aprill 2024). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest, 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“. Planeeringu koostamise käigus toimunud koostöö, kirjavahetus ning teised dokumendid asuvad lisade kaustas.

3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Kambja vallas Aakaru külas. Kaugus Tartu kesklinnast ca 18,1 km.

Planeeringualast põhja pool asub 22134 Tatra-Aarike tee, kuhu on üldplaneeringu kohaselt planeeritud jalgrattatee ning mida läbib valla bussiliin. Lõunast piirab kinnistut Tatra-Veskijärvest alguse saav oja ning üldplaneeringu järgi säilitatav metsamaa. Idas ja läänes asuvad elamumaa sihtotstarbega maaüksused.

Tabel 2. Planeeringuala piirinaabrid.

Aadress	Katastritunnus	Pindala m ²	Katastriüksuse sihtotstarve
Tuule	28203:001:0055	13007	Elamumaa 100%
Pihlaka	28203:001:0009	12823	Elamumaa 100%
-	28301:001:0782	122817	Maatulundusmaa 100%
22134 Tatra-Aarike tee	28203:001:0029	16694	Transpordimaa 100%

Lähim alevik on Kambja, seal asuvad ka lähimad haridusasutused – lasteaed Mesimumm ja Kambja Ignatsi Jaagu kool.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel (Keraamika peatus, 1,4 km).

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel DP-J-3.

4 OLEMASOLEV OLUKORD

Detailplaneeringuala moodustab Aakaru külas asuv Lohu maaüksus (28203:001:0012). Juurdepääs planeeringualalt Tatra-Aarike teele välja ehitatud.

Planeeritav ala on ühtlase kaldega lõuna suunas, kus asub oja. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 59.41...40.06. Planeeringualal on ka tiik, mis asub kinnistu kagu nurgas.

Alal on olemasolev üksikelamu ja majapidamishoone. Kuna üksikelamut kasutatakse elamuna on kinnistul juba vee- ja kanalisatsioonitrass (kaitsevöönd 2 m). Madalpingekaabel (piiranguvöönd 1m) liigub ühenduskilbist majapidamishoonesse ja edasi üksikelamusse.

Maa-ala on kaetud loodusliku rohumaa, mis ei ole põllumajanduslikus kasutuses. Üksikelamust põhja pool paiknevad viljapuud ja põõsad, idas ja lõunas paiknevad suuremad puud. Väärtuslik haljastus puudub.

Planeeringuala asub osaliselt veekogu kalda piiranguvööndis ja maantee kaitsevööndis.



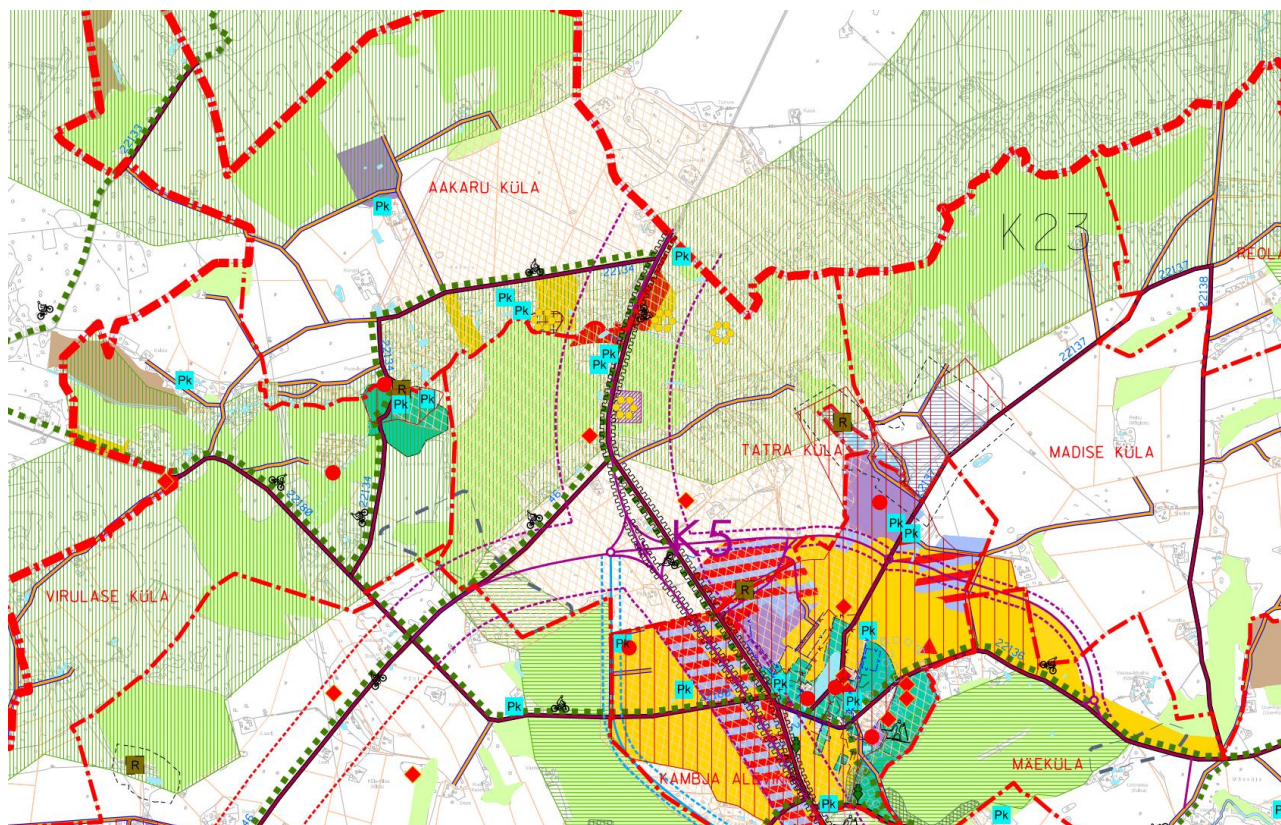
Väljavõte 2. Maa ja Ruumiameti fotolaost, 13.03.2022 (planeeringuala märgitud lilla tooniga).

Maaüksus jääb maakondliku tasandi väärtusliku maastiku koosseisu – K5 Tatra org ja Kambja - ning on osa rohevõrgustikust – rohelise võrgustiku tugiala/koridor K23, mis kulgeb Vana-Kuustest – Reolasoo- Tatraorg- Tatra soo- Nõo vallaga piirnev ala kuni koridorini K213.

Kambja valla üldplaneeringu järgi on VÄÄRTUSLIK MAASTIK on määratletud kui ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus.

Maaüksuse lõunaosas on üldplaneeringu kaardil märgitud viirutusega ettepanek maa-ala kaitse alla võtmiseks; lisaks asub alal kaitsealuste taimede leiukoht (väljavõte 1, lk 4 ja väljavõte 3, lk 8). Planeeringualal ei ole kaitsealuste taimede kasvukohti. Kõrval kinnistul asub III kaitsekategooria balti sõrmkäpp (*Dactylorhiza baltica*) leiukoht, kuid see leiukoht ei ole kaitse alla võetud. Kultuurimälestisi alal ei esine.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel DP-J-2.



Väljavõte 3. Kambja valla üldplaneeringu keskkonnakaardilt.

5 PLANEERINGULAHENDUS

5.1 Ruumilise lahenduse eesmärgid

Planeeringuala ruumilise lahenduse planeerimisel ning maakasutuse põhimõtete määramisel on lähtutud põhimõttest, et arendatava ala puhul on tegemist kompaktse ja eraldiseisva uue kahe elamumaaga. Arvestatud on olemasoleva ja varem planeeritud keskkonnaga, millest lähtudes on kõrval olevad kinnistud ka elamumaad koos üksikelanutega.

Ruumiline lahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga planeeritud maakasutustingimustega ning Transpordiameti poolt väljastatud tingimustega.

5.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse Lohu maaüksusest kokku 2 elamumaa krunti.

Planeeritud kruntide pindalad ja kasutamise sihtotstarbed on toodud põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis. Kruntide pindalad täpsustatakse katastrimöödistamise käigus, kuid esialgaseteks pindalad oleksid 16 369 m² ja 9600 m².

5.3 Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud ehitusõiguse tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim

lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele on ehitusõigusega lubatud rajada üks üksikelamu ning kaks abihoonet. Lisaks on lubatud püstitada 1 kuni 20 m² suurune ja kuni 5 m kõrgune hoone.

Krundi suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 500 m² (abihooned ei tohi olla suuremad kui elamu).

Hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul kuni 8,5 m maapinnast, abihoone kuni 6 m maapinnast.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbed määrata projekteerimisel vastavalt krundi kasutamise sihtotstarvetele.

5.4 Krundi hoonestusala piiritlemine

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

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel nr DP-J-4. Transpordiameti poolt hallatavate transpordimaadega piirnevad hoonestusala kaugused vastavalt Transpordiameti tingimustele. Kohustuslik ehitusjoon on 50-55 m Tatra-Aarike teest.

5.5 Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Tabelis 3 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded ehitisele

	Üksikelamu (põhihoone/abihoone, kõrvalmahud, nt garaaž, varikatus)
Maksimaalne korruselisus	2 (teine korrus katusealune) /1
Katusekalle	15 - 30 kraadi / 0-15 kraadi
Katusetüüp	viilkatus, kelpkatus, kaldkatus
Katusekatte materjalid	katuseplekk, katusekivi
Välisviimistlusmaterjalid	puit, kivi, krohv, klaas, metall, betoon (soovituslikult kombineeritult), bituumen (vaid abihoonel). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine
Kohustuslik ehitusjoon	50-55 m Tatra-Aarike teest
Hoonete minimaalne tulepüsivusklas	TP3

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, arvestades ümbruskonna ehituslaadiga ning sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda, ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid, nõuetele vastavaid ja atraktiivseid materjale.

Lubatud on mitmekesine viimistlus – puit, krohv, fassaadplaat, kivi jne. Soovitav on kasutada hoonete juures rahulikke ja pastelseid toone.

Lubamatud on imiteerivad materjalid, palk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubamatud on erksad, intensiivsed ja „ultra“-värvitoonid.

5.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22134 Tatra-Aarike tee km 0,694-0,802, kust on ka planeeritud juurdepääs kinnistule. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus antud asukohas on 239 sõidukit. Juurdepääsuna kasutatakse olemasolevaid ristumiskohtasid – hetkel hoonestatud kinnistu ristumiskohta, mis on kasutuses ning riigitee 0,736 km ristumiskohta, mis on amortiseerunud. **Planeeringu realiseerimise eelduseks selle remontimine – kasvupinnase eemaldamine ning selle asendamine sobiva teekonstruktsiooniga.**

Teekaitsevööndi ulatus on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigiteekaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Täiendavaid ehitisi teekaitsevööndisse (30 m maantee äärmise sõiduraja servast) ei ole planeeritud.

Riigitee ristumiskoht peab olema remonditud hiljemalt enne planeeringualale kavandatava mistahes ehitusloa kohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist (ehitusteatise või ehitamise alustamise teatise esitamist pädevale isikule).

Väljasõitudel riigiteele on nähtavuskolmnurgad 5 m x 140 m. Liiklejate ohutuse tagamiseks ja nähtavuse parandamiseks ristumiskohtadel on vajalik hekkide, puude, põõsaste, piirdeaedade vms osaline likvideerimine, kärpimine või teisaldamine (alus EhS§ 72 lg 2).

Ristumiskoht 2 tuleb rekonstrueerida enne planeeringualal ehitusloa kohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist.

Remondi käigus taastatakse riigitee ristumiskoht laiussega 4,9 m ja pöördekõveratega R=20 m. Ristumiskoha kate – 2x pinnatud freespurukate või kruuskate. Ristmiku rekonstrueerimise eesmärk on tagada ohutu juurdepääs riigiteele vastavalt Transpordiameti nõuetele.

Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul on võimalik, et Transpordiamet annab nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

5.7 Parkimislahendus

Parkimine on lahendatud oma kinnistul, parkimiskohad POS1 on olemasolevalt kujunenud parkimiskohad (vajalik 3 parkimiskohta) ja parkimiskohti POS2 on planeeritud 3. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.

5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

5.8.1 Haljastus

Alal on olemasolevalt kõrg- ja madalhaljastust, kus vähemalt 10% krundi pindalast haljastatud, millest 50% on kõrghaljastus. Raieid planeeritud ei ole. Eesmärk on, et säiliks olukord, kus vähemalt 10% krundi pindalast haljastatud, millest 50% on kõrghaljastus.

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist (ekstreemsete sademete sageduse kasvu) ja suviseid tihenevaid põuaperioode, tuleb hoonestusest, parkimiskohtadest ja teedest/platsidest vabad pinnad haljastada, et tagada hea õhukvaliteet ning anda võimalus sademevee hajutamiseks. Projekteerimisel tuleb ette näha asukohad ka varju andvale kõrghaljastusele minimaalselt 5% ulatuses krundi pindalast (arvestada täiskasvanud puude liitunud võradest, viljapuud loetakse kõrghaljastuse hulka).

Haljastuse lahendus on soovitatav ette näha võimalikult vähe hooldust nõudvana, sh kavandada alasid, mida ei niideta, vajadusel ainult paar korda suve jooksul, mis aitaks kaasa elurikkuse tõusule. Kui ehitusprojektiga projekteerida uushaljastus, siis eelistada kodumaiseid liike.

5.8.2 Piirded

Kruntide piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,5m kõrgused piirded, kus peab min. 25% piirdest paistma läbi. Keelatud on läbipaistmatud piirded (nt. müüride ja plankaedade rajamine). Piire peab olema paigaldatud teemast min. 2m kaugusele ning väravad ei tohi avaneda teemaa suunas.

Piirded peavad haakuma hoonete arhitektuurse lahendusega ning tänavate lõikes tuleb kasutada ühtse põhimõttega (kõrgus, materjal, paigutus jms) lahendusi.

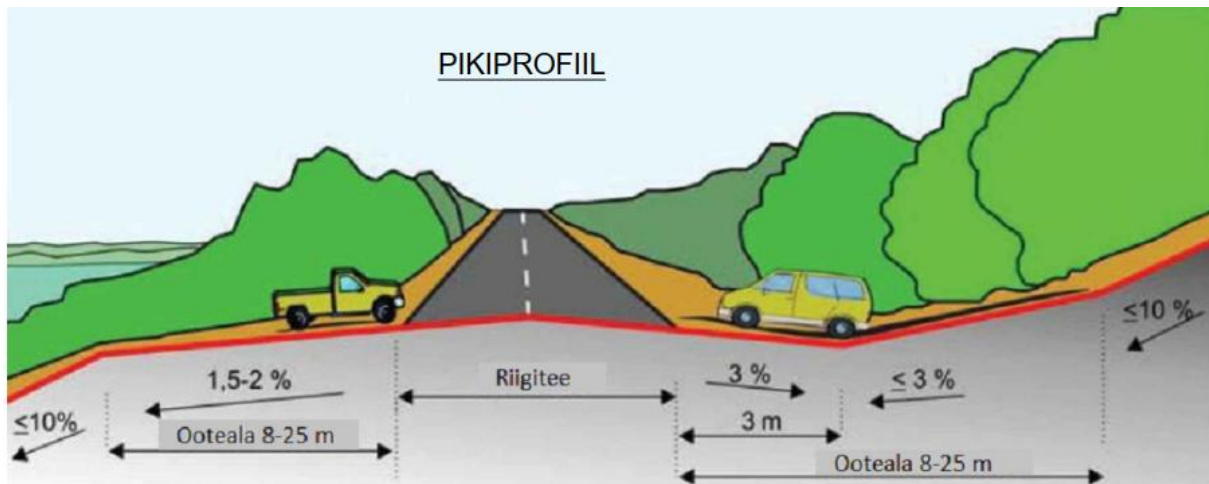
5.8.3 Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Kambja valla heakorraeskirjas sätestatud nõudeid. Projekteerimisel arvestada vajadusega kavandada elamu krundile jäätmete liigiti kogumiseks.

5.9 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritav ala on ühtlase kaldega lõuna suunas, kus asub oja. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 59.41...40.06. Planeeringualal on ka tiik, mis asub kinnistu edela nurgas. Maapinna oluline tõstmine ei ole lubatud. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida ulatuses, et tagada isevoolse kanalisatsiooni toimimine ning sademevee ärajuhtimine. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naabermaaiüksustele ja teede alaldele.

Riigiteelt ooteala/sissesõidu vertikaalne kalle projekteerida vähemalt esimesed 10 m 2%.



Väljavõte 4. Näide punktidele 5.6 ja 5.9. Transpordiameti poolt saadetud näidislahendus (Tõlgitud väljavõte Soome juhendmaterjalist 'Yksityisten teiden liittymät maanteihin' TIEH 21000050-07 joonis 6-2).

5.10 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Detailplaneeringu alal on olemasolevad tehnovõrgud Lohu (POS1) kinnistul. Planeeritava Urmi (POS2) kinnistul puuduvad tehnovõrkude ühendused. Planeeringualale on kavandatud elamukompleks, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr DP-J-5. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

5.10.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringuala piirkonnas puudub ühisvee ja -kanaliseerimisüsteem, mistõttu tuleb ette näha lokaalsed lahendused.

Põhjavee kaitsuste osas on Lohu maaüksus nõrgalt kaitstud ala. Seega, et maapinda kaitsta punkt (reostus, mis pärineb konkreetsetest allikatest, nt. lekkiv mahuti, reovee imbväljak, väetishoidla) või hajureostuse (laialipindne reostus, mis imbub hajusalt maasse, nt. väetatud muruplatsid, teesool, linnasadevesi, põllumajanduspinnad) eest, tuleks järgida:

- Katmata või liivased pinnad tuleb katta – murukate, taimestik või killustikutäide vähendab saasteainete liikumist.
- Looduslikud savi- või komposiitkihid (nt savimatid) võivad parandada pinnase filtratsioonivõimet ja tekitada tehniliku kaitsekihi.
- Mahutid, väetiselad, kütuseanumaid: Kasuta lekkevabasid kogumis- või topeltmahuteid.
- Mahutid, väetiselad, kütuseanumaid: Ehita veetihedad aluskonstruktsioonid (nt betoonist platsid koos äravoolu kogumise süsteemiga).
- Mahutid, väetiselad, kütuseanumaid: Piira ligipääs ning märgista potentsiaalselt ohtlikud kohad.

- Kompostid, sõnnikulaod, reoveekäitlusseadmed: Paiguta kaugemale kaevudest ja veehaardest.
- Kompostid, sõnnikulaod, reoveekäitlusseadmed: Varusta äärmise lekkekонтроlli ja nõrgvee kogumise süsteemidega.
- Puhveralad ja rohealad: Loo 5–10 m laiused puhvertsoonid veekogude, kraavide või allavoolu alade ümber.
- Puhveralad ja rohealad: Kasuta sügava juurestikuga taimi, mis suudavad siduda toitaineid (nt pilliroog, tarnad, pajud).
- Biopuhastid ja vihmaaia lahendused: Sadevesi juhitakse läbi madalate lohude või tiheda taimeistikuga alade, mis pidurdavad voolu ja filtreerivad reostust.
- Sadevee hajutamine ja filtreerimine: Vältida otsekanaleid, suuna vool läbi liivast või turbast filtratsioonikihi.
- Korrapärane seire (nt kaevude veeanalüüsid, mahutite kontroll) aitab kiiresti tuvastada lekkeid.
- Välti liigset sadevee koondumist ühte kohta – hajutatud lahendused on ohutumad.
- Kasuta rohelisi katuseid ja vett aeglustavaid süsteeme (nt kruusväljakud, vett siduvad pinnased).
- Haljastus peaks olema looduslähedane – vähe hooldust, vähe väetist, loomulik filtreerimisvõime.

Lokaalse vee- ja kanalisatsioonilahenduse kavandamisel on veevajaduseks inimese kohta arvestatud ca 120 l. Arvestades keskmiselt 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ligikaudu 0,48 m³ (0,12 m³ x 4 in).

Lohu kinnistul, kus on tänapäeval üksikelamu ja abihoone, on juba hetkel lokaalne veevarustus Pihlaka ja Kalda kinnistu vahepealsest puurkaevust, kust saab vett 3 majapidamist. **Planeeritud Urmi kinnistu veevarustus on planeeritud uue puurkaevuga.**

Puurkaevu rajamise ja asukoha valiku nõuded

Vastavalt **Veeseadusele, Keskkonnaministri määrusele nr 39 (14.05.2020)** „Puurkaevude rajamise, rekonstrueerimise ja likvideerimise kord“ ning **terviseameti ja KOV-i juhiste**le:

Asukoha valik:

- Kaev peab olema **piisavalt kaugel võimalikest reostusallikatest**:
 - Imbväljak / septik / kogumismahuti → vähemalt **30 m**.
 - Loomapidamishooned, sõnnikulaguunid → vähemalt **50 m**.
 - Kompostihunnikud, sõnnikuhunnikud → vähemalt **15 m**.
 - Naaberkrundi piir → soovitatavalt **>10 m**.

- Puurkaev tuleb rajada **tõusvale pinnale**, mitte madalikku (et vältida pinnavee valgumist kaevu).

Üldjuhul on **puurkaevu** veehaarde sanitaarkaitseala 50 m raadiuses. Arvestades, et kavandatav puurkaev on ühe majapidamise veevajaduse katmiseks ning veevõtt jääb alla 10 m³ ööpäevas, määratakse puurkaevule minimaalne hooldusala raadiusega 10 m. Sanitaarkaitseala täpne ulatus täpsustatakse puurkaevu projektiga vastavalt Keskkonnaministri määrusele ja Keskkonnaameti juhistele.

Kruntide **reovee** ära juhtimine on planeeritud lokaalsena. Lohu (POS1) kinnistul, olemasolevast üksikelahamust on olemasolevalt lokaalne kanalisatsioon. Planeeritud Urmi (POS2) kinnistu reovesi on planeeritud samuti lokaalsena, vt. tehnovõrkude joonis DP-J-5. Reovee kogumismahuti paikneb puurkaevust ca 52m.

Asendiplaanil on näidatud lokaalse kanalisatsiooni või kogumismahuti ligikaudne asukoht. Täpne tehniline lahendus, mahutavus ja puhastite valik määratakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt kehtivatele sanitaarnõuetele, veekaitse ja Päästeameti juhistele. Kuja raadius 5 m, ulatub kõrval krundile (sama omanik). Olemasolev puu kijas, ligipääs ja hooldus tagatud.

Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada krundi piires nähes ette looduslähedased lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas maastikukujundamise kaudu. Looduslähedaste lahenduste kasutamine toetab ka kliimamuutustega arvestamisega seonduvaid aspekte. Sademevett on soovitatav ka kokku koguda ja taaskasutada. Vajadusel võib rajada drenaaži. Sademevee juhtimine naabermaaüksustele ja teemaa-aladele on keelatud.

5.10.2 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 490147 (välja antud 13.02.2025, kehtivad kuni 13.02.2027).

Detailplaneeringu ala toide planeerida Paali:(Kuuste) alajaama fiidril F3 paiknevast liitumiskilbist 138880LK. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Projekteerimisel arvestada, et kilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist maaüksusele chitatavate objektideni tuleb näha ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud katastriüksuste aadressid.

Välisvalgustus

Planeeringulahendus ei näe ette välisvalgustuse lahenduse rajamist riigi- ja vallatee äärde. POS1 ja POS2 maaüksuste sise- ja väli valgustuse projekteerimisel näha ette võimalikult energiasäästlikud lahendused, säilitada maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavust ja tekitada minimaalne häiring elusloodusele ja elanikele (nt kasutada n-ö sooja valgustust, ülevalt alla suunatud valgustust, valgustusandureid; kui on vajadus öisel ajal valgustuse kasutamiseks, reguleerida see minimaalsele võimsusele)

5.10.3 Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas ja soojavarustus on ette nähtud lokaalsena. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud. Võimalikud kütelahendused on vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad, sh maaküte, ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Soovitavalt näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoo ka nt elektrikatkestuste ajal. Maakütelahenduse valikul tuleb arvestada põhjaveevaarude ja nende kvaliteedi hoidmiskohustusega. Maakütte kavandamisel arvestada, et horisontaalse kollektori alal ei ole võimalik säilitada või kavandada sügavale ulatuvate juurtega kõrghaljastust.

5.10.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus on ette nähtud lahendada mobiilsidega.

5.11 Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonevaheliste kujudega. Erinevatel kruntidel paiknevate ehitiste minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud elamud on I kasutusviisiga ning nende vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpsed mahud, tuleb tulepüsivusklass määrata vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele ja käsitletavatele normidele.

Tuletõrje veevarustuse lahendus peab vastama siseministri 18.02.2021. a määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Veevõtukoht ei tohi olla hoonestusest kaugemal kui 400 m mööda teed möödetuna.

Käesoleval hetkel ei ole piisavas kauguses toimivat hüdranti ega tuletõrje veevõtukohta, seega tuleb rajada uus tuletõrje veevõtukoht. Planeeringualale on kavandatud üks kuivhüdrant kinnistule sissesõidu juurde koos mahutiga. Mahuti paikneb hüdrandi läheduses (ca 5–10 m), et tagada nõutud vooluhulk ja kiire ühendus voolikuga. Mahuti maht on vähemalt 30 m³ ning selle täitmine toimub voolikuga.

5.12 Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja maaüksuse igakordsed omanikud peavad 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. Varjualuste asukoht peab olema näidatud ehitusprojektide asendiplaanidel.

5.12.1 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt suhteliselt kaitstud alal, st reostusohhtlikkuse tase on madal. Kui lokaalsete lahenduste projekteerimisel, rajamisel ja kasutamisel peetakse kinni planeeringus ette nähtust ja kehtivatest õigusaktidest, ei ohusta kavandatud tegevus põhja- ega pinnavee seisundit.

5.13 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud direktiivides, energiamajanduse korralduse seaduses, ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded". Elamute projekteerimisel pöörata tähelepanu energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Projekteerimisel on soovitatav näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelide paigaldamine on lubatud nii hoonete katustele kui seina tasapinnale ja ka maapinnale. Hoonete külge kavandatavad päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest).

5.14 Müra ja vibratsioon

Planeeringuala asub riigitee ääres, kus liiklusköormus on pigem madal.

Kambja valla mürauringu (Kajaja Acoutics OÜ, töö nr. 19304, 2021.a.) kohaselt on Tatra-Aarike maanteeliikluse müratase päeval (07-23) kuni 50 dB ja öösel (23-07) kuni 40 dB.

Summaarne liiklusrumür (autoliiklus, raudteeliiklus) päeval (07-23) kuni 45 dB (kohati isegi 50 dB) ja öösel (23-07) kuni 40 dB.

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse atmosfääriõhu kaitse seaduse alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest.

Planeeringuala (elamumaa) tuleb määruse kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste ning elamumaaalad), kus liiklusrumür piirväärtus päeval on 60 dB ja 55 dB öösel; sihtväärtus 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Lähtudes olemasolevast liikluskooormusest, ei ole eeldada, et Lohu ja Urmi maaüksusel ületataks kehtivaid müranorme, sh ei tõuse ühe perekonna lisandumisel piirkonda liikluskooormus tuntavalt ka olemasolevatele lähipiirkonna elanikele. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamist, mistõttu puudub vajadus mürahinnangu (mürakaardid seletuskirjaga) koostamiseks. Ümbritsev situatsioon ei eelda maaüksusel välisõhus liikluskooormuse piiramise meetmete rakendamist, samuti ei ole hoonestusala projekteeritud Tatra-Aarika tee kaitsevööndisse.

Tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Piirkonna liikluskooormuste juures ei kujune planeeringualal ja lähipiirkonnas probleemseks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon, kuna sõiduteed on kõva katte all ja heas korras.

Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused on hoonestusala võimalik tagada (piirnevad sõiduteed on heaskorras), mistõttu piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Hoonetele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel maaaladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00–19.00.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad ehitustegevused tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Arvestades, et planeeringuala naabermaaüksustel asuvad valdavalt elamud, tuleb ehitustöödest põhjustatud müra ja vibratsiooni leevendamiseks kasutada järgmiseid töövõtteid:

- Müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisa 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase

mürakategooria tööstusmüra normtasel. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;

- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada eenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

5.15 Planeeringu elluviimine

5.15.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Hoonete ja rajatiste ehitamise ning kasutamisega kaasneb loodusvarade (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid) kasutus, kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Nõuetekohase reovee lahenduse korral ja ette nähtud kujasid järgides on riskid veekeskkonnale negatiivsete mõjude tekkimiseks väga väikesed. Täiendavat reostusohu ega piirkonna hüdrogeoloogiliste tingimuste muutust ei ole ette näha.

Detailplaneeringu lahendusega kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too kaasa veetarbimist mahus, mis võiks oluliselt mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu lahendusega kavandatav tegevus, kui peetakse kinni kehtivatest nõuetest, ei avalda olulist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse väikest mahtu, ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju. Piirkonna välisõhu kvaliteet on eelduslikult hea. Arvestades planeeritavat mahtu, ei kaasne lahenduse realiseerimisega olulist liikluskooormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuste, kiirguse või lõhnaärringute tekkimist. Olulist negatiivset sotsiaalmajanduslikku mõju või mõju tervisele ei ole ette näha.

Kavandatava hoonestuse küttelahendus määratakse täpsemalt ehitusprojekti koostamisel. Kaalumisel on järgmised individuaalsed küttelahendused:

- **Õhk-vesi soojuspump** – energiatõhus ja sobilik uutele elamutele, eriti kui soovitakse madalatemperatuurilist põrandakütet.
- **Maasoojuspump** – suure investeeringuga, kuid väga säästlik pikaajaliselt; sobib hästi suurema krundi korral.

- **Pelletikatel** – puidugraanulitel põhinev taastuvenergiaallikas; vajab eraldi katlaruumi ja regulaarset hooldust.
- **Elektriküte (nt põrandaküte või katel)** – lihtne paigaldada, aga kõrgemate ekspluatatsioonikuludega.
- **Kombineeritud lahendused (nt päikesepaneelid + soojuspump)** – võimalus tagada osaline energia isetootmine.

Kõigi eespool nimetatud lahenduste puhul on tegemist individuaalsete küttesüsteemidega, mille negatiivne keskkonnamõju on marginaalne ning piirdub üksikute majapidamiste mõjuga lokaalselt. Lõplik lahendus valitakse vastavalt hoone energiatõhususele, krundi eripäradele ning tulevase kasutaja eelistustele.

Detailplaneeringu elluviimine muudab vähesel määral visuaalset maastikupilti, seda eelkõige hoonestuse kavandamise tõttu praegu hoonestamata alale. Planeeringuala asukohta võib pidada visuaalselt sobivaks elamuala rajamiseks.

Planeeringus on määratud maakasutus- ja ehitustingimused ning arhitektuursed nõuded, mis tagavad hoonestuse sobitumise olemasolevasse asustusstruktuuri ning rikastavad keskkonda (nõuded uushaljastuse rajamiseks).

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel planeeringualal ja lähinaabruses mälestised puuduvad. Seega otsene mõju kultuuriväärtustele planeeringulahenduse realiseerimisel puudub.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale. Vaatamata sellele, et planeeringualal ja selle mõjualas on loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringuga on ei ole sätestatud uushaljastuse, sh kõrghaljastuse istutamise kohustus. Kui uushaljastamisel projekteeritud, tuleb seda teha piirkonnas levinud looduslike liikidega ja viljapuudega. Nimetatud nõuded aitavad tagada kliimamuutustega kohanemist ja luua elurikkust.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, st võimekusega lahendus ellu viia. Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega kohustusi, ka hilisemaid, ei kaasne.

5.15.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele isikutele põhjustada kahjusid. Rajatavate ehitiste kavandamisel ja ehitamisel tuleb tagada, et need ei kahjusta naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ega riku kehtivaid sihtotstarbeid, servituute või muid õigusi.

Ehitus- ja kasutusperioodil tuleb vältida nii otseseid (nt füüsilised kahjustused, varinguohud) kui ka kaudseid (nt müra, tolmu, vibratsiooni, valgusreostuse) mõjusid naaberomanditele.

Kui ehitamise või kasutamise käigus tekib siiski kahju, hüvitatakse see vastavalt **Tsiviilseadustiku üldosa seadusele, Ehitusseadustikule, Keskkonnaseadustiku üldosale** ja teistele kehtivatele õigusaktidele. Hüvitamiskohustus lasub isikul, kelle tegevusest kahju tekkis.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel. Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt ehitusseadustikule ja teistele kehtivatele õigusaktidele ning heale projekteerimistavale.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isik on kohustatud välja ehitama kõik detailplaneeringus ette nähtud rajatised ja kõik rajatised, mis ei asu detailplaneeringu alal, kuid on planeeringulahenduse realiseerimiseks vajalikud ja sellega funktsionaalselt seotud.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. **Kruntide moodustamine vastavalt kinnitatud planeeringulahendusele.** Kruntimine tuleb läbi viia enne ehituslike tööde kavandamist ja juurdepääsude rajamist.
2. Riigitee ristumiskoht tuleb remontida, nähtavust piiravad takistused kõrvaldada ning kinnistusesene juurdepääsutee rajada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale kavandatava mis tahes ehitusloa kohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist. (Lisaks riigitee ristumiskoha nähtavusallas paremal pool kasvavale põõsale on vajalik regulaarselt piirata ka ristumiskohast vasakut kätt istutatud hekki, mis asub osaliselt riigitee alusel maaüksusel, ning mis piirab ristumiskohalt nähtavust vasakule.
3. Hoonestuse ja selle teenindamiseks vajaliku taristu (veeühendus, reoveelahendus, elektrivarustus) projekteerimine.
4. Servituutide (isiklike kasutusõiguste) seadmine. Kanded kinnistusraamatusse tuleb teha enne hoone(te)le ehituslubade väljastamist.
5. Ehituslubade väljastamine hoonete ning neid teenindava taristu (sh vee- ja kanalisatsioonilahendused, elektrivarustus, mahasõidud) rajamiseks toimub alles pärast planeeringu elluviimise varasemate etappide täitmist.

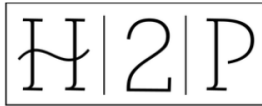
Enne ehitusloa väljastamist tuleb:

- tagada planeeringuga määratud juurdepääsude rajamine ning nähtavust piiravate takistuste kõrvaldamine vastavalt Ehitusseadustiku § 72 lg 2;
- koostada hoonestuse ja vajaliku taristu projekteerimiseks nõuetekohased ehitusprojektid;
- teha vajalikud kanded servituutide kohta kinnistusraamatusse.

Ehitusload antakse kooskõlas Ehitusseadustiku ja planeeringus sätestatud tingimustega. Hoonete ehitus võib alata üksnes juhul, kui eeltingimused on täidetud ja projekt vastab kehtivale detailplaneeringule.

6. Kasutuslubade väljastamine (hoone(d), hoonestusele vajalik taristu).

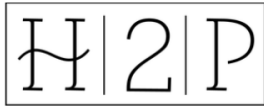
Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud viie aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.



Here2Project

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

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet.



Here2Project

KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE