



TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

Töö nr: DP - 0175
Planeeringu taotluse esitaja: Aare Rink

Kambja vald
Õssu küla
Erika tee 19 (28301:001:0106)
maaüksuse
detailplaneering

Viive Jääger
Planeerija
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 116148)

Priit Luts
Juhatuse liige

TARTU 2018-2019

Betooni 9
51014
TARTU
Registrikood 10039227

Tel: 7422 471
Fax: 7422 606
E-mail: info@[tartumaakorraldus.ee](mailto:info@tartumaakorraldus.ee)

SELETUSKIRI

1.	Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk	3
2.	Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	3
3.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed. Olemasolev olukord	4
4.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek	5
4.1.	Planeeritava ala kruntideks jagamine	5
4.2.	Krundi hoonestusala piiritlemine, krundi ehitusõigus	5
4.3.	Ehitistevahelised kujad	6
4.4.	Liikluskorralduse põhimõtted	6
4.5.	Haljastus ja heakorrastus	9
4.6.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
4.6.1.	Üldosa	10
4.6.2.	Elektrivarustus, tänavavalgustus	10
4.6.3.	Veevarustus. Tuletõrjevesi.	10
4.6.4.	Reovee- ja sademeveekanaliseerimine	11
4.6.5.	Soojavarustus	12
4.6.6.	Sidevarustus	12
4.7.	Tabel 2 Tehnovõrkude rajamine	12
4.8.	Tabel 3. Servituutide vajaduse määramine	12
4.9.	Keskkonnatingimuste seadmine	13
4.10.	Arhitektuurinõuded ehitistele	13
4.11.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
4.12.	Muud seadustest jt õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused	14
4.13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
4.14.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	15
5.	Joonised	17
5.1.	Situatsiooniskeem	18
5.2.	Olemasolev olukord	19
5.3.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	20
5.4.	Põhijoonis	21
5.5.	Tehnovõrkude planeering	22
5.6.	Tehnovõrkude skeem	23
5.7.	Kitsendused ja maakasutus	24
5.8.	Illustratiivjoonis	25
6.	Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel. Kokkuvõte	26
7.	Lisad	27
7.1.	Kambja Vallavalitsuse 08. 06. 2018 korraldus nr 453 detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta. Lähteseisukohad	28
7.2.	Katastriüksuse plaan	33
7.3.	Väljavõte ajalehest „Postimees“ 21.06.18: Teade detailplaneeringu algatamise kohta	34
7.4.	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 307046 22.01.2018	35
7.5.	Maanteeameti kiri 11.07.2018 nr 15-2/18/31722-2 seisukohtade väljastamise kohta	38
7.6.	Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 17.07.2018 INF/426 detailplaneeringuks	41
7.7.	Raadimõisa Gaas OÜ perspektiivsed tehnilised lähteandmed, 07.09.2018	44
7.8.	Elektrilevi OÜ kooskõlastus	45
7.9.	AS Emajõe Veevõrk otsus (väljavõte tehnovõrkude joonisest)	46
7.10.	Maanteeameti kiri 18.12.2018 nr 15-2/18/31722-4	47
7.11.	Põllumajandusameti kiri 08.02.2019 nr. 14.2-1/4573 kooskõlastuse kohta	49

1. Detailplaneeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Aare Rink. Detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks on Kambja Vallavalitsuse 08.06.2018 korraldus nr 453 „Õssu külas Eerika tee 19 (28301:001:0106) maaüksuse detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine, detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“.

Planeeringu protsessi käigus jagati endine Rimmelga kü kaheks: Rimmelga kü (katastritunnusega (28301:001:0105) ning Eerika tee 19 kü (katastritunnus 28301:001:0106).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa-ala elamukruntideks jagamine, liikluskorralduse põhimõtete määramine ning ehitusõiguse määramine ehitamiseks. Detailplaneeringu algatamise ettepanek on kooskõlas endise Ülenurme valla üldplaneeringuga.

2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Detailplaneeringu alal on planeeritava tegevusega seotud arvestatavateks strateegilisteks planeerimisdokumentideks:

- Tartu maakonnaplaneering;
 - Tartu maakonna teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“;
 - Ülenurme valla üldplaneering, kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 10.veebruari 2009.a. otsusega nr 01 ja Ülenurme Vallavolikogu 07.12.2010 otsusega nr 39;
 - Ülenurme valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine;
 - Ülenurme valla ehitusmäärus;
 - Ülenurme Vallavalitsuse 04.märtsi 2009.a. määrus nr 10 kinnitatud juhend „Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuete, detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku vormi, lähteseisukohtade vormi ning detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise lepingu vormi kinnitamine“;
 - Ülenurme valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2010-2025;
 - Laikasküla maaüksuse detailplaneering (13DP09).
 - Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51)
-
- Tartu maakonnaplaneeringu kohaselt on planeeringualale kavandatud tipptehnoloogia (teadusmahukad) ettevõtted. Tartu maakonna teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“ ei määra planeeringualale juhtfunktsiooni.
 - Endise Ülenurme valla üldplaneeringu kohaselt on määratud maa-ala perspektiivseks maakasutuseks elamumaa. Kasutamistingimuste üldpõhimõtete kohaselt on üldplaneeringuga määratud maa-alade peamine kasutusotstarve, mis tähendab, et detailplaneeringute koostamise korral peab vähemalt 75% ulatuses säilima üldplaneeringus kavandatud maakasutus. Elamumaa kasutusotstarbega maa-ala kohta tuleb detailplaneeringu koostamisel vähemalt 7,5% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldkasutatavaks maaks, üldkasutatava maa koostamine ei ole vajalik, kui planeeritakse alla 5 elamukrundi ja krundid on suuremad kui 2000 m². Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51 kehtestatud üldplaneeringus endise Ülenurme valla territooriumi osas kattuvad endise Ülenurme valla ÜP kohased põhimõtted.

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud FIE Jaak Reimaa (litsents nr 574 MA) poolt 28.01.2018.a. mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr G22801) mõõtkavas M 1:500.

3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed. Olemasolev olukord.

Planeeringuala moodustab Kambja vallas Õssu külas asuv 15595 m² suurune maatulundusmaa sihtotstarbega Eerika tee 19 krunt, mis on moodustatud planeeringu protsessi käigus endise Rimmelga kü jagamisega kaheks: Rimmelga kü katastritunnusega 28301:001:0106 ning Eerika tee 19 kü katastritunnusega 28301:001:0105.

Planeeringuala külgneb (planeeringualasse kaasatud) riigiteega 22125 Erika-Kandiküla km 0,600-0,749 (Eerika tee), millele pääseb teelt nr 92 Tartu–Viljandi. Planeeringuala kaugus teest nr 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa on ca 1 km, teest nr 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme 0,64 km, Tapa-Tartu raudteest ca 2,8 km. Lisaks teenendavad piirkonda kohalikud Hõbepaju, Lepiku ja Tõnissoni teed. Teede lähedus tagab hea logistilise ühenduse.

Ülevaate planeeringuala lähipiirkonnast annab joonis 3 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“. Tartu linna haldusalasse kuuluva Kandiküla piirini jääb ca 0,13 km.

Erineva suurusega maatulundusmaadega (põllumaad) ümbritsetud planeeringuala jääb maa-ja tiheasustusala piirile. Lähimad kaubandus- ja teenindustevõtted paiknevad Tartu linnas. Tartu linna vahetu lähedus soosib ja mõjutab oluliselt piirkonna arengut.

Kontaktvööndis on ehitustegevuse käigus rajatud ja rajamisel mitmed elamud. Elamukruntide hoonestus (foto 1) on koondunud tänavate äärde, lähim hoonestusala jääb planeeringualast ca 30 m kaugusele Pistriku tee 2 krundile. Hõbepaju tänava ääres paiknevad Hõbepaju tänava elamukrundid (suurus 1550- 3147 m²), Erika tee äärsete elamukruntide hulgas leidub kuni 2 hoonega hoonestatud ja seni hoonestamata krunte. Hoonestuse puhul on valdavalt tegemist kuni kahekorruseliste viilkatusega elamutega.

Arhitektuuriline lahendus on mitmekesine, ühtne hoonestusstiil puudub.

Välisviimistluses on kasutatud tellist, puitu, krohvi jm.

Käesolev detailplaneering on jätkuks naabruses toimuvale kruntimisele ja hoonestamisele.

Olemasolev olukord

Planeeringuala paiknemine on kujutatud joonisel 1, olemasolev olukord joonisel 2.

Eerika tee 19 maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse piirinaabriteks on põhjas maatulundusmaa sihtotstarbega Katseaia (94901:005:0004, 2,59 ha), kirdes Rätsepa (94901:001:0647, 3,8 ha), idas Rimmelga (28301:001:0105, 4,0 ha) katastriüksused, kirde-edela piir kulgeb tee nr 22125 Erika-Kandiküla (km 0,600-0,749) serva mööda. Tee on juurdepääsuks ka planeeringualale. Tee serva jääb looduslikult tekkinud puude- ja põõsagruppide poolt ümbritsetud (vt foto 2) kuivenduskraav, mis tegutseb maaparandussüsteemi Näidis eesvooluna.



foto 1- hoonestus lähikruntidel



Foto 2- kraaviäärne haljastus

Pinnamoelt on planeeringuala ühtlane, edelapoolse kaldega, maapinna absoluutkõrgused jäävad kõrgusvahemikku 60.07 m - 61.09 m (põhjapiiril), mõõdetud EH2000 süsteemis.

Haljastust esineb vähesel määral, seda põhiliselt kuivenduskraavi ääres.

Paiknemise tõttu maaparandussüsteemi Näidis (21039400201000) alal, kuulub planeeringuala piiridesse ca 150 m pikkuses **drenaazitorustik**.

Olemasolevad tehnilised rajatised ja nende kitsenduste ulatus:

- **elektriõhuliinid**, mille kaitsevööndi -1 kV kuni 35 kV nimipinge korral ulatus mõlemal pool liini telge on 10 m, 220 kV-330 kV nimipinge korral 40 m mõlemal pool liini telge (Alus: majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, §10)
- **sideehitis** - kaitsevööndi laius 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni (Alus: majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, §14).
- **sademeveekanalisatsiooni** kaitsevööndi ulatuseks on 1 m kanalisatsiooni maa-alusest torustikust, kaugus oleneb paigaldussügavusest ja läbimõõdust (Alus: Vabariigi Valitsuse 16.12.2005 määrus nr 76 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus § 2 p.2.).

4. PLANEERIMISETTEPANEK

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa-ala elamukruntideks jagamine ning maa sihtotstarbe muutmine. Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale 6 elamumaa krunti, 1 sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) krunt ja 1 transpordimaa krunt.

Katastriüksuste sihtotstarvete määramisel on lähtutud Maakatastriseaduse §18¹ „Katastriüksuse sihtotstarbed“, mille kohaselt E–elamumaa, Üm- üldkasutatav maa (sotsiaalmaa ala-liigina) ja L–transpordimaa. Üldkasutatav maa on vajalik inimeste (eriti laste) sotsiaalseks läbikäimiseks, spordiks jm.

Krundi kasutamise sihtotstarvete määramisel on lähtutud siseministeriumi poolt välja antud juhendmaterjalist „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“, mille kohaselt planeeritakse planeeringuala kruntide sihtotstarvetena: EP – üksikelamumaa, HP- haljasala maa ja LT – tee ja tänava maa. Planeeritud maakasutus on välja toodud joonisel nr 7.

Kruntide piirid, suurused ja sihtotstarbed on välja toodud planeeringu põhijoonisel.

4.2. Krundi hoonestusala piiritlemine. Krundi ehitusõigus

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel (kruntide ja teede moodustamine, hoonestusalade valik jm) lähtutakse olemasolevast olukorrast (kraav, teed, kaitsevööndid), tuleohutusnõuetest, otstarbekast hoonestusalade paigutamisest, kehtivast seadusandlusest jm.

Planeeringu joonisel 4 „Põhijoonis“ on määratletud elamumaa kruntidele **hoonestusalad**, so. krundi osad, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi, rajada teid ja istutada puid. Joonistele kantud suurem **hoonestusala** võimaldab valida hoonete ning suuremate rajatiste asukohta ja kuju, arvestades hoonete vahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonestusalasse tuleb paigutada ka rajatised, mille püstitamisel peavad olema tagatud tuleohutuskujad. Grillhoone, kasvuhoone jms peavad asuma hoonestusallas, väljapoole hoonestusala on lubatud rajada väiksemaid rajatisi – võresein, laste kiik jm.

Hoonestusala määramisel peavad ehitatavad hooned oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise terviku. Vastavalt planeeringu lähteülesandele on lubatud hoonestusala kaugus naaberkrundist 4 m ja teest 10 m. Väljapoole hoonestusala on hoonete ja rajatiste püstitamine keelatud. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Joonisele on kantud hoonestusala seotus krundi piiridega, hoone soovituslik asukoht krundil ja juurdepääsukoht krundile. Järgitud on põhimõtet, mille kohaselt oleks tagatud ligipääs hoonetele ja rajatistele ning valgustatus planeeritavate elamute siseruumidele.

Hoonestamata jääb krunt Pos 7, millest kujundatakse üldkasutatava maa krunt, mis on mõeldud vaba aja veetmiseks, sportimiseks jm.

Juurdepääsukohad kruntidele täpsustatakse hilisemate projektidega.

Krundi ehitusõigus kajastub graafiliselt ja tabelina joonisel nr 4. Krundi ehitusõigusega on määratud krundi suurus, kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus ja korruselisus. Hoonealune suurim lubatud ehitisealune pind määratakse vastavalt Majandus - ja taristu-ministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused. Hoonete suurima lubatud kõrgusega koos esitatakse korruste arv.

Lubatud suurimale hoonete arvule krundil lisanduvad rajatised, mille arv pole piiratud. Ülenurme valla ÜP kohaselt on väikseim lubatud üksikelamu krundi suurus 1000 - 2500 m² (suurenedes asula keskosast äärealade suunas), krundi lubatud täisehituse protsent kuni 20. Planeeritud elamukruntide suurused jäävad vahemikku 1570 - 2324 m².

Elamukruntidele on antud ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks, kusjuures on lubatud ühe elamu otstarbega hoone ehitamine.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala elamukruntidel on 250 m².

Hoonete suurima lubatud kõrgusele lisaks tuuakse välja korruste arv.

Lubatud suurimale hoonete arvule krundil lisanduvad rajatised, mille arv pole piiratud ning mille kõrgust/sügavust ei esitata.

Hoonete teenindamiseks on lubatud teede, parklate, tehnoliinide jm rajatiste rajamine.

Lubatud ehitiste kasutamise sihtotstarvete määramisel lähtutakse majandus- ja taristu-ministri 02.06.2015 määrusega nr 51 kehtestatud „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ nõuetest, kavandatavate ehitiste otstarve on välja toodud tabelis 1:

Tabel 1. Lubatud ehitiste otstarve

kood	lubatud ehitise kasutamise otstarve
11101	üksikelamu
12744	elamu abihoone

4.3. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 11 lg 4 kehtestatud siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuldkartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad hooned olema eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega, väikseim lubatud tuleohutuskuja on 8 meetrit. Hoonestuse kavandamisel naaberhoonetele lähemale kui 8 m või lähemale kui 4 m krundi piirile tuleb tule leviku piiramiseks näha ette täiendavaid meetmeid (tuletõkkesein jm), käesoleva planeeringu puhul vajadus puudub.

4.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 22125 Erika-Kandiküla km 0,600-0,749.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Maanteeameti poolt väljastatud seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks (11.07.2018 nr 15-2/18/31722-2).

Kehtiva Ülenurme valla üldplaneeringu alusel on riigitee nr 22125 kavandatud kohalikuks maanteeks, sest tegu on sisuliselt kohaliku põhitänavaga, mille mõlemale küljele jäävad elamualad. Riigimaantee arvamine kohalikuks teeks toimub peale vastava ümberehitamise

toimumist omavalitsuse ja riigimaantee valdaja kokkuleppel. Käesoleval hetkel pole riigiteed kohalikule omavalitsusele üle antud, mistõttu teed käsitletakse endiselt riigiteena.

Riigiteel avalikult kasutatava teena on kaitsevöönd, mille laiuseks on EhS § 71 p 2 alusel mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest (teekatte) servast kuni 30 m. Riigitee 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 Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Piirnemise tõttu riigiteega nr 22125 Erika-Kandiküla tagatakse juurdepääs planeeringualale ala kagunurgast riigiteelt km-l 0,610 alguse saavalt uuel juurdepääsuteelt.

Arvesse võttes asjaolu, et ka varem on kontaktalas paiknevates detailplaneeringutes käsitletud planeeringualasse jäävat riigiteed nr 22125 ja selle ümbrust, seotakse käesolev detailplaneeringu lahendus Artes Terrae OÜ poolt 2009.a. koostatud Laikasküla maaüksuse planeeringu (Töö nr 13DP09) lahendusega. Tulenevalt eelpool toodust on planeeringu joonistel kujutatud Artes Terrae OÜ ettepanek riigiteemaa piirjoonte muutmiseks. Teemaa piirjoone nihutamise planeeritava maaüksuse poole (0,95-2,6 m) nihkub teekaitsevööndi piir, samuti vajab riigitee äärne kraav liigse läheduse tõttu teele osalist täitmist.

Joonisel 4 „Põhijoonis“ on kujutatud teekaitsevööndi piirid (aluseks eelnevalt Laikasküla planeeringuga kavandatud teemaa piir), planeeritav juurdepääsutee, liiklusvahendite sõidusuunad ning teele lähimate kruntide hoonestusalade kaugused riigitee kätte servast.

Maanteeameti seisukohtades nähakse ette riigiteelt ristumiskoha kavandamist km-le 0,675, käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse ristmik km-le 0,610. Põhjuseks on eelkõige planeeringu algatamisele eelnev Remmelga maaüksuse jagamise tulemusel moodustatud maaüksuse kuju ja suurus, mis mõjutab oluliselt planeeritava maaüksuse krundilist lahendust ja ratsionaalset maakasutust ning eesmärki kavandada elamukrundid elektriliinidest (ja nende kaitsevöönditest) võimalikult kaugele, jättes juurdepääsutee elektriliinide poolsele alale. Maanteeameti seisukohtade kohase ristmiku kavandamine km-le 0,675 (lääne poole kraavi kohale) mõjutaks kraavi kui maaparandussüsteemi eesvoolu funktsioneerimist ja tooks kaasa suuremaid lisakulutusi kraavi ümberehitamiseks, samuti mõjutaks planeeringu krundilist lahendust.

Tee transpordimaa krundil Pos 8 lõpeb ümberpööramisplatsiga tagasipöörete teostamiseks sõiduautodele ja hooldus- või päästeteenistuse autodele. Joonisel 4 kujutatud teemaa ristlõigete kohaselt on teemaa koridoris 6 m laiuse sõidutee ühele poole kavandatud 2,0 m laiune jalgte, teisele poole haljasriba (vt täpsemalt ristlõiked).

Haljasribale on võimalik ladustada ka teemaale kogunenud lumi.

Joonisel näidatud ning seletuskirjas kirjeldatud lahendused on põhimõttelised.

Täpsed lahendused selguvad koostöös Maanteeametiga projekteerimise käigus.

Planeeritav alaga külgneva riigitee 22125 Erika-Kandiküla km 0,600-0,749 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2017.a. andmetel 933 a/ööp. Arvestatud kuue uue elamukrundi lisandumine ei mõjuta oluliselt liiklussageduse kasvu riigiteel ega suurenda oluliselt ristumiskoha läbilaskevõimet. Samas aitab ristmiku kavandamine ca 20 m kaugusele Laikasküla planeeringuga 2009.a. planeeritud ristmikust teisel pool riigiteed nn. nihutatud harudega hajutada ristumiskoha läbilaskevõimele tekkivat koormust, kuna teisele poole riigiteed on kavandatud oluliselt rohkem krunte.

Riigitee kaitsevööndisse hoonestust ei kavandata. Teeäärse kraavi (maaparandussüsteemi eesvoolu) ehituskeelvööndist tingitult kavandatakse hooned teekattest ca 35 m kaugusele.

Tagamaks liikluse ohutus ja sujuvus peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses nõutav nähtavus. Riigimaanteelt nr 22125 Erika-Kandiküla mahasõidul on tagatud majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ toodud punktist 5.2.7 tabeli 2.14 kohaselt külgnähtavus 20 m ja tabelist 2.17 vaba ruumi nõue 9,8 m ulatuses projektkiirusel 90 km/h rahuldaval tasemel, tabeli 5.1 kohaselt samal projektkiirusel nähtavuskaugused (nähtavuse ulatus vasakule ja paremale 320 m) rahuldaval tasemel. Nähtavuskolmnurk ja -kaugused on esitatud joonisel 7. Nähtavuskolmnurga ulatuses ei tohi olla nägemist piiravaid objekte, sh haljastust, aiapiirdeid ning ei tohi lubada parkimist. Olemasolev haljastus ja muud objektid, mis piiravad nähtavust, tuleb likvideerida enne mistahes ehitusloa väljastamist. Vastavate nõuete ja hooldustööde kohustus lasub krundi omanikul.

Mahasõit tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Planeeringuga kavandatud mahasõidu lahendus võib täpsustuda projekteerimise käigus. Mahasõidu rajamiseks tuleb maaomanikul taotleda Maanteeametilt nõuded (alus EhS § 70 lg 2 ja § 99 lg 3) mahasõidu ehitamiseks. Mahasõidu ehitamiseks koostatakse teeprojekt põhiprojekti staadiumis vastavalt majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusele nr 82 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“. Projekti kooskõlastab ja mahasõidule annab ehitusloa Maanteeamet. Riigitee alusele maale ulatuv mahasõit (ristumiskoht) kuulub riigitee koosseisu ja riigitee omaniku (Maanteeamet) omandusse.

EhS § 72 lg 2 kohaselt on tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise; võimaldada paigaldada teekaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Üldjuhul kavandatakse tehnovõrgud väljapoole riigiteealust maad ning riigiteealuse maa piirile väljapoole tee mullet. Koridori riigitee katte servast 0,75 m-1,5 m, mis on teerajatistele reserveeritud maa, tehnovõrke ei paigaldada.

Riigiteega ristuvad maa-alused tehnovõrgud tuleb paigutada kinnisel meetodil.

Riigiteealusele maale tehnovõrkude paigutamise korral tuleb taotleda Maanteeametilt nõusolek ning nõuded projektide koostamiseks (EhS §99 lg 3).

Eelnevalt on Laikasküla detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgud teekaitsevööndisse, seetõttu näeb käesolev detailplaneering samuti osalise tehnovõrkude (sh. elektriühenduse) kavandamise teekaitsevööndisse. Teekaitsevööndisse pole kavandatud objekte, mis takistaks vajadusel paigaldada teekaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed.

Keelatud on teelt tuleva sajuvee valgumine naaberkinnistutele ja teedele.

Uue tee (Pos 8) kavandamisel tuleb olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorustike kaevude luukide ning siibrite ja maakraanide kapped viia teekattega samasse tasapinda. Vältimaks rikkumast torustike või kaevude seisukorda või takistamaks nende hooldust jälgida, et olemasolevad ja planeeritavad torustikud ja kaevud ei jääks valgustuspostide vm elementide alla. Torustikele tagada puudest, valgustuspostidest jm elementidest nõuetekohased kujad.

Juurdepääsuteest moodustatakse tee ja tänava maa krunt Pos 8, mis jääb esialgu Huvitatud isiku (maaomaniku) omandisse. Kavandatavate teede täpsed kõrgusarvud leitakse edasise projekteerimise käigus, ka võib täpsustamisele minna sõidutee jt tee-elementide laius ka-

vandatud teekoridori piires. Teed projekteerida selliselt, et oleks tagatud sademevete ärajuhtimine. Teede (ka. jalgteed) katteks kasutada freesasfalti.

Detailplaneeringu algatamisel on kohaliku omavalitsusega sõlmitud leping, mille kohaselt Huvitatud isik on nõus detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja tehnilise taristu väljaehitamise eest omal kulul ja avaliku ruumi Vallale tasuta üleandmisega.

Parkimine lahendatakse krundisiselst vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohtade leidmiseks kasutatakse juhises toodud tabelit 9.2, kus arvestused toimuvad väikeelamute ala normide kohaselt: parkimiskohtade arv krundil (P) leitakse suletud brutopinna (A) ja parkimismääriga (n) korrutisena, so 2- 3 kohta.

Parkimisplatsi asukoht krundil lahendatakse hoone projektiga. Väljaspool krunte on parkimine keelatud. Parkla katend lahendada selliselt, et parklaalalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele ja oleks tolmuvaba.

Soovitav kasutada murukivi, kiviparketti, graniitsõelmed, kargkivi vm).

4.5. Haljastus ja heakorrastus

Haljastust esineb planeeringualal tagasihoidlikult, sedagi looduslikult tekkinud puude- ja põõsagrupidena kuivenduskraavi ümber.

Haljastamise otsustab krundi valdaja vajadusel haljastusspetsialisti abiga. Haljastus rajada väljaspoole hoonestusalasid ja rajatise, arvestades tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Oluline on arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku, eelistades kohalikes puukoolides kasvatatud taimi.

Paiknemise tõttu **maaparandushoiusüsteemil** arvestada (alates 01.01.2019. a) kehtiva Maaparandusseaduse § 48 sätestatuga, mille kohaselt **hoiduda** tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist milleks on:

- kõrghaljastuse või püsiva piirdeaia rajamine (puudutab krunte Pos 1, Pos 2, Pos 3);
- istanduse rajamine ilma Põllumajandusameti loata;
- maa harimine avatud eesvoolu (lahtise kraavi) kaitsevööndis lähemal kui 1 m eesvoolu perveest (Pos 1, Pos 2, Pos 3);

Drenaažisüsteemi maa-alale puittaimede istutamisel kasutada kitsama juurestikuga taimi, istutades need mitte eriti sügavale ja drenaažitorustikust kaugemale.

Endise Ülenurme valla ÜP kohaselt tuleb elamumaade planeerimisel vähemalt 7,5% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks **üldkasutatava maaks** (kuhu ei kuulu teed), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. Üldkasutatava maa krundi moodustamine pole vajalik, kui planeeritakse alla 5 elamukrundi ja krundid on suuremad kui 2000 m². Käesoleva detailplaneeringu puhul 6 elamukrundi (suurus 1570 - 2324 m²) puhul kavandatakse üldmaa krunt Pos 7 planeeritava tee äärde planeeringuala põhjaossa. Paiknemise tõttu kontaktvööndi keskmes tee ääres on asukoht üldmaa krundiks sobiv.

Soovitav on rajada krundile plats või väljak, ronila(d), liivakast(id), kiiged, istekohad jm. Krundi kavandamisel ja rajamisel, mängukonstruksioonide ja atraktsioonide valikul on oluline arvestada erinevate vanusegruppidega ning järgida kehtivate ohutusnõuetega. Detailplaneeringus esitatud lahendus üldmaakrundi Pos 7 kohta on soovituslik. Täpsem lahendus haljastamise, rajatiste jm osas lahendatakse eraldi haljastuskujundusprojektiga. Valiku teeb huvitatud isik soovitatavalt kogukonnaga. Oluline on väljaarendamise tulemusel saavutada piirkonnale sobiv kogunemise ja kooskäimise koht. Üldkasutatava maa edaspidine omand ja hooldamine lepatakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist.

Detailplaneeringuga seatakse järgmised haljastuse ning heakorra põhimõtted:

- 1) Kehtiva Ülenurme valla üldplaneeringu kohaselt on kohustuslik haljastada vähemalt 10% elamukrundi pinnast. Detailplaneering ei sea kohustusliku kõrghaljastuse nõuet.
- 2) Hoonestusest ja tehnovõrkudest vabadele pindadele külvata muru.
- 3) Üldmaakrundil tagada heintaimede niitmine omaniku/kasutaja poolt kevadest sügiseni.
- 4) Piirdeaiaga (sh. hekiga) on lubatud piirata õueala või kogu krunt mööda krundipiiri (erandina kruntide Pos1 -3 edelapiir).

Piire peab oma tüübilt ja värvitoonilt sobituma ümbritseva keskkonnaga; piirde kõrguseks on lubatud kuni 1,5 m, piirdena on lubatud kasutada puit- või võrkaeda, põetud hekki.

Eramajade piirdeaedade rajamisel ja ühtse miljöö tagamiseks soovitav pidada kinni väljakujunenud traditsioonist ja lahendada piirded koostöös kogu ala kruntide omanikega.

- 5) Talvel kasutada tee äärset haljasriba lume ladustamiseks.

Vertikaalplaneerimist detailplaneeringuga ei kavandata, vertikaalplaneerimine lahendatakse konkreetse üksikelamu ehitusprojektiga ning teemaa vertikaalplaneerimine täpsustatakse teeprojektiga. Maapinda on lubatud tõsta vaid ulatuses, mis on vajalik sademeveete ärajuhtimiseks ühtsesse sademeveekanaliseerimise ja sealt edasi ettenähtud eesvoolukraavi.

4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.6.1. Üldosa

Olemasolevaid tehnovõrke on käsitletud peatükis 3.

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides, mis koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

Riigitee alusele maale tehnovõrkude paigutamise korral tuleb taotleda Maanteametilt nõuded projektide koostamiseks (EhS § 99 lg 3).

Riigiteega ristuvad maa-alused tehnovõrgud tuleb paigutada kinnisel meetodil.

4.6.2. Elektrivarustus.

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 307046 22.01.2018(vt. lisa).

Elektrivarustus tagatakse Laigase (Puhja) komplektalajaamast täiendava ühendusega 0,4 kV maakaabliga, mis suuremas ulatuses paigutatakse riigitee äärse kraavi serva.

10 kV keskpinge ühendus tagatakse Eerika tee ääres asuvast lähimast liinimastist maakaabli ühendusega.

Planeeritava tänava äärde nähakse ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor, planeeritavate kruntide piiridele on ette nähtud liitumiskilbid, üks kilp kahe krundi kohta. Tänavavalgustus lahendatakse omaette tehnilise projektiga.

Planeeringuala läbiva Elektrilevi OÜ-le kuuluva 1-20 kV õhuliini ümber paigaldamist Elektrilevi OÜ ega planeeringust huvitatud isik ei kavanda.

4.6.3. Veevarustus. Tuletõrjeverk

Veevarustuse ja kanalisatsiooni kavandamisel võetakse aluseks AS Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilised tingimused INF/426 (17.07.2018). Eeldatav veekogus on 3,6 m³.

Veevarustus on kavandatud Laikasküla detailplaneeringuga Eerika tee äärde kavandatud veetorustikust, mis ühendab Tõnissoni tee ja Hõbepaju tn veetorustiku De 110 ning Rüütli

lautade suunalise veetorustiku DN100. Igale krundile on eraldi veeühendus krundiga piirnevast tänavatorustikust (joonised 5, 6).

Planeeringu rakendamise **eeltingimuseks** on Laikasküla planeeringus Eerika tee äärde kavandatud **torustiku valmis ehitamine alates olemasolevast veevõrgust**, mis asub käesoleval ajal Tõnissoni teel ja Hõbepaju tänaval.

Tuletõrjeveega varustatus lahendatakse vastavalt Päästeameti nõuetele.

EVS 812-6:2012+A1:2013 nõuete kohaselt võib veevõtukohta suurim kaugus kuni kahekorralise elumupiirkonna eluhooneni olla kuni 150 m, kaugus hoonest või hoone osast vähemalt 30 m, hüdrantide vahelised kaugused ühisorustikul ei tohi ületada 200 m.

Detailplaneeringuga on kavandatud planeeritavate kruntide tarbeks hüdrant Pos 7 teemaale, hüdrandi veevarustus tugineb planeeringuala tänava äärde rajatavast veetorustikust.

4.6.4. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimine seotakse samuti Laikasküla detailplaneeringus kavandatud kanaliseerimisüsteemiga, kus eesvooluks on Laikasküla detailplaneeringus Laikasküla kinnistule planeeritud reoveepumpla ja sellesse suubuv iseoolne kanaliseerimistorustik.

Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale iseoolne torustik, selle kulgemine üle Eerika tee, eelnevalt kavandatud Laikasküla planeeringuala tänavatele planeeritud iseoolse torustiku pikendamine Pistriku teeni ja sellega liitumine. Igale krundile on ette nähtud eraldi ühendustoru tänavamaale planeeritavast iseoolsest kanaliseerimistorustikust.

Planeeringu rakendamise eeltingimuseks on:

Laikasküla planeeringuga kavandatud kanaliseerimistorustiku valmis ehitamine (k.a. Eerika tee 20 kinnistul asuva reoveepumpla rekonstrueerimine või uue pumplaga asendamine). Seatud eeltingimus on põhjendatud asjaolust, et piirkonda teenindava olemasoleva reoveepumpla resurss on ammendatud ja täiendava koormuse lisamine pole võimalik.

Sademeveekanaliseerimine

Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolev drenaažisüsteem. Detailplaneeringuga nähakse ette Pos 3 krundile jäävate drenaažikollektori ja –toru rekonstrueerimine ja ühendamine planeeritava sademeveetorustikuga, juhtides dreenist tulev vesi sademeveetorustiku kaudu eesvoolu (kujutatud joonistel 5, 7).

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu (antud juhul AS Emajõe Veevõrk nõue juhtida sademeveed valla territooriumil asuvatesse sademeveesüsteemidesse ja kraavidesse) tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Planeeringuala sademevesi juhitakse planeeritud sadeveetorustiku kaudu olemasolevasse sadeveetorustikku, mille eesvooluks on planeeringualal asuv kraav. Kraav on ühtlasi nii maaparandussüsteemi eesvool kui ka riigitee koosseisus olev teekraav. Sademeveerajatised peavad vastama kehtivatele standarditele, torustike projekteerimisel kasutada vastavat sertifikaati omavaid materjale. Krundisiseselt immutada sademevesi haljasaladele. Kraavidesse või pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 26.11. 2012.a määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärade ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ pt.2 sätestatud nõuetele.

Lubamatu on sademevee juhtimine naaberkruntidele, sh. tänava maa-aladele.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine olmekanaliseerimistorustikku on rangelt keelatud.

Vertikaalplaneeringuga suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest/rajatistest eemale.

Sajuveelahendus täpsustatakse projektiga.

Oluline on torustike ja rajatiste projekteerimisel arendajate ja projekteerijate koostöö.

4.6.5. Soojavarustus

Võttes aluseks Raadimõisa Gaas OÜ perspektiivsed tehnilised lähteandmed (07.09.2018), on elamute soojavarustuse lahendamiseks kavandatud gaasiküte. Gaasitorustiku planeerimisel tuginetakse Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele ja nähakse ette perspektiivne võimalus gaasitorustiku projekteerimiseks riigitee serva teekaitsevööndisse, vältides torustiku paigaldamist asfaltkatte alla. Liitumine olemasoleva gaasitoruga (De90 A-kat) toimub Eerika tee ja Hõbepaju tänava ristmikul. Planeeritud torustikult nähakse ette harud planeeritava ala tarbijatele, igale tarbijale eraldi väljavõttena.

Alternatiivselt võib planeeringuala soojavarustuse lahendada individuaalkütte baasil.

Selleks võib kasutada maa-, elektri-, vedel- või tahkekütet. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Iga rajatava hoone soojavarustuse süsteemide väljaehitamine tuleb määrata elamuprojektiga.

4.6.6. Sidevarustus

Kuna telekommunikatsioonide valdkonnas on toimunud kiire areng teenuste mitmekesistamise ja kvaliteedi tõusu näol, jäetakse käesolevas planeeringus sidevarustuse osas taotluslikult maaomanikule valikuvabadus ja sidevarustus lahendatakse kruntidel mobiilside baasil. Võimalik on kruntideks jagamise ja võõrandamise järgselt taotleda kogu planeeringuala kohta sideettevõttelt ühised tehnilised tingimused liitumiseks.

4.7. Tabel 2. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnorajatis	detailplaneeringu algatamise eelne pikkus (m)	rajatava trassi pikkus planeeringualal (m)	trassi pikkus (m) liitumispunktini
elektriõhuliin	50	-	-
madalpingekaabel	20	min 260	ca 155
valgustuskaabel	-	min 260	ca 12
keskpingekaabel	-	min 160	-
sidekaabel	290	-	-
veetoru	-	min 300	-
isev.kanaliseerimis.toru	-	min 300	ca 105
sademeveekanaliseerimine	35	min 210	-
gaas	-	min 260	ca 135 m

*Märkus: tehnovõrkude pikkused kruntidel olenevad hoone projektist.

4.8. Tabel 3. Servituutide vajaduse määramine

Teeniv kinnisasi /krunt, millele seatakse servituut	tehnov. valdaja või valitsev kinnisasi/krunt, mille kasuks seatakse servituut	servituut
Pos 1	elektrimaakaabel- ja õhuliin – Elektrilevi OÜ	tehnovõrgu servituut
Pos 2	elektrimaakaabel- ja õhuliin – Elektrilevi OÜ	tehnovõrgu servituut
Pos 3	elektrimaakaabel- ja õhuliin – Elektrilevi OÜ sademeveetorustik - valdaja	tehnovõrgu servituut tehnovõrgu servituut
Pistriku tee 2 krundil: Pos 1-6 elektriühendus liitum. ÜVK-ga	valgustuskaabel - haldaja vee - ja kanal.torustik- AS Tartu Vesi	tehnovõrgu servituut tehnovõrgu servituut
Laikasküla kü krundil: liitumine ÜVK-ga Pos 1-6 elektriühendus	vee - ja kanal.torustik - AS Tartu Vesi elektriliin – Elektrilevi OÜ	tehnovõrgu servituut tehnovõrgu servituut
Rommelga kü krundil: Pos 1-6 gaasitoru	gaasiühendus - Raadimõisa Gaas	tehnovõrgu servituut
Katseaia kü krundil: Pos 1-6 elektriühendus	elektrimaakaabelliin – Elektrilevi OÜ	tehnovõrgu servituut

Servituutide vajadused on kajastatud joonisel 6. Isiklik kasutusõigus on vajalik seada tehnoõrkudele vastava trassi valdaja kasuks trassi kaitsetsooni laiuselt. Avalikku kasutusse määratud teemaale (Pos 7) servituute ei määrata.

4.9. Keskkonningimuste seadmine

- Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid juhiks sademeveetorustikku või immutatakse haljasaladel. Kraavidesse või pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 26.11.2012.a määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäära ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ pt.2 sätestatud nõuetele.
- Piirnemisest maaparandussüsteemi Näidis eesvooluna tegutseva kraaviga kitsendavad maakasutust kraavi ehituskeeluvöönd ja kalda piiranguvöönd. Tagamaks eesvoolu kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine jm, on planeeringus kavandatud hoonestusalad väljapoole ehituskeeluvööndit. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LkS § 38 p.5 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud teele. Pos 7 krundile kavandatav tee määratakse avalikku kasutusse.
- Olmejäätmed ladustada suletavatesse prügikonteineritesse, mille asukoht täpsustatakse hoone ehitusprojektiga. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.
- Planeeringuala jääb riigitee 22125 Erika-Kandiküla kaitsevööndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate kekkonnaparameetrite (**müra**, vibratsioon, õhusaaste) esinemine. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ja tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ja leevendavate meetmete rakendamise ja kulude kandmise kohustus on Arendajal. Kuigi detailplaneeringuga on hoonestus kavandatud riigiteest ca 35 m kaugusele, on oluline osa elamute projekteerimisel, paigutamaks ruumid otstarbekalt. Mitte paigutada vaikust nõudvaid ruume (magamistube) elamute maantee poolsele küljele. Sellega tagatakse keskkonnaministri 03.10.16. a määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemed. Liiklusmürast tingitud hoonesisese müra vähendamiseks suurendada hoone akende ja välisseinte müratakitust, kasutades ehitusmaterjalidena helikindlaid materjale jm.
- Ühiskanalisatsiooniga tagatakse reoveekogumise süsteemi laitmatu funktsioneerimine.

4.10. Arhitektuurinõuded ehitistele

Arvestada olemasolevate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlemisega.

EhS §7 kohaselt tuleb ehitada ning korras hoida hea tava kohaselt, hea tava tuleb järgida ka muus ehitusega seotud tegevuses, so. ehitamisega seonduv tegevus peab olema ohutu, võimalikult keskkonnasäästlik ning asjatundlik.

Planeeringuga antakse kruntidele ehitusõigus kuni 8,5 m kõrguse elamu ja kuni 5 m kõrguse abihoone püstitamiseks, kusjuures lubatud on ehitada elamu kokku kõrvalhoonega. Lubatud hoonete korruselisus on põhihoonel kuni 2, abihoonel 1.

Piirkonnas püstitatud ja planeeritud (põhi)hoonete katusekalded jäävad vahemikku 0-45°, käesoleva detailplaneeringuga lubatakse kavandatud hoonetele katusekalle vahemikus 5-30 kraadi, soovituslik katuseharja suund on paralleelne juurdepääsuteega.

Lubatud materjalid välisviimistluses: kombineerituna krohv, kivi, puit, viimistletud betoon, klaas ja metall. Keelatud on palk välisviimistluses.

Lubatud katusekattmaterjalid: rullmaterjalid, katusekivi ja plekk.

Lubamatu on plastikvoodri, viimistluskatteta betooni, gaasbetooni, pleki ja algseid materjale imiteerivate materjalide kasutamine.

Hoonete arhitektuurne ja viimistluslik külg peavad moodustama ühtse terviku.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809 – 1: 2002. Oluline on piisav kruntide valgustatus, sotsiaalse kontrolli tagavad vaated naaberkruntidelt (naabri-valve) ja juurdepääsuteelt. Projekteerimisel tagada juurdepääsude arvu piiramisega selgelt eristatav juurdepääs, mis vähendab kuriteohirmu ning sissemurdmiste riski; tagada vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).

4.12. Muud seadustest jt õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

4.12.1. Piirnemise tõttu **riigiteega** ulatub planeeringualale riigitee kaitsevöönd, mille laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 m (Alus: EhS §71 lg.2).

Riigitee kaitsevööndi ulatuses võib tee valdaja kitsendada omaniku tegevust ning tegevus tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

EhS § 97 lg 4 kohaselt vastutab eri omanikele kuuluvate teede ristumiskohal iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundinõuete eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses.

4.12.2. Paiknemise tõttu **maaparandussüsteemi Näidis** (21039400201000) alal ja seoses alates 01.01.2019 kehtiva maaparandusseadusega, tuleb kinnistu omanikel arvestada seaduse §§-dest 28, 47, 48, 50 ja § 53 tulenevate kitsendustega, mis puudutavad maaparandussüsteemi rekonstrueerimise korral loa menetlemise erisusi, maaparandussüsteemi toimimise tagamist, eesvoolu kaitsevööndit, maaparandussüsteemil paiknevale kinnistule ehitiste ehitamist ja veetaseme reguleerimist ning maaparandussüsteemi lisavee juhtimist. Maaparandusehitisel Näidis paiknemise tõttu jääb planeeritav Eerika tee 19 kinnistu Rahinge Maaparandusühingu tegevuspiirkonda. Maatulundusmaa sihtotstarbe muutmisel loetakse maaparandusseaduse § 51 lg 4 kohaselt maaparandussüsteemi kasutusotstarve sellel kinnistul lõppenuks, kuid maakasutuse muutmine või maakorraldustoimingu tegemine ei tohi takistada maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist.

Tagamaks maaparandusehitise Näidis edasine toimimine maaparandusseaduse nõuetele vastavalt on Põllumajandusamet esitanud planeeringule järgmised tingimused:

1) Kuna planeeringuala läbib dreanaažikollektori lõik planeeritava tee ja Pos 3 hoonetusala all, kavandatakse detailplaneeringuga **Põllumajandusameti ettekirjutuse kohaselt** kollektori rekonstrueerimine, milleks ühendatakse dreanaažikollektor planeeritava sajuveetorstikuga, juhtides drenist tulev vesi sademeveetorstiku kaudu eesvoolu (joonis 5).

Projekteerimistingimused sadeveetorstiku projektile koos dreanaaži rekonstrueerimisega tuleb taotleda Põllumajandusametilt. Dreanaažikollektor tuleb rekonstrueerida enne detailplaneeringu maa-ala kruntideks jagamist ja sihtotstarbe muutmist.

2) Seoses alates 18.01.2019 kehtiva Maaeluministri määrusega 14.01.2019 nr 1 „Maaparandussüsteemi lisavett juhtiva isiku maaparandushoiukulude suuruse määramise alused ja kulude tasumise täpsem kord“, kehtestatakse sellisesse maaparandussüsteemi, mille ühis-hoiuks on moodustatud maaparandusühistu, lisavett juhtiva isiku maaparandushoiukulude määramise alused ja kulude tasumise täpsem kord. Et planeeringuga nähakse ette planeeringualalt sajuvee juhtimist maaparanduse eesvoolu ja maaparandussüsteemi Näidis ühis-hoidu teostab Rahinge Maaparandusühing, laieneb maaparandushoiukulude tasumine ka planeeritud kruntide tulevastele omanikele.

3) Planeeritavaid krunte Pos 1, 2 ja 3 läbib maaparandussüsteemi eesvool. Vastavalt maaparandusseaduse § 47 lg 11 on maaparandussüsteemi omanikul maaparandushoiutööde kohustus, mistõttu laieneb kohustus ka planeeritud kruntide Pos 1-3 tulevastele omanikele.

Eesvooluna tegutseva kraavi puhul kitsendavad maakasutust eesvoolu ehituskeeluvöönd ja kalda piiranguvöönd.

LkS § 38 p.5 järgi on eesvoolul (kuni 25 km² suuruse valgala oja või maaparandussüsteemi eesvool) ehituskeeluvööndi ulatus 25 m (kraavi servast), kus on keelatud ehitada uusi hooneid ja rajatisi. Ehituskeeld ei laiene piirdeaedadele ja maakaabelliinile; samuti kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele, tehnovõrgule või rajatisele.

LkS § 37 p.3 kohaselt on eesvoolul kalda piiranguvööndi ulatus 50 m (kraavi servast).

Kalda piiranguvööndis keelatud tegevuste hulgas (reoveesette laotamine, jäätmete ladustamiseks määratud ehitiste rajamine jm taolised tegevused) puudutab teatud määral käesolevat planeeringut keeld moodustada uus tiheasustusala. LkS § 41 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu alusel **lubatud olemasoleva tiheasustusala**, aleviku või küla tiheasustusala **laiendamine** rannal või kaldal.

Maaparandusseaduse § 48 kohased tegevused, millest peab hoiduma eesvoolu kaitsevööndi piires, on välja toodud pikemalt peatükis 4.5.

Põhiline on vajadus säilitada maaparandussüsteemi toimimine planeeringualal nii ehitamise käigus kui peale ehitust.

4.12.3. Krundivaldaja tegevust piiratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

4.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Kahjude põhjustamise vältimiseks tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (ka haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

4.14. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringu elluviimisel ja paiknemise tõttu riigitee kaitsevööndis juhib Maanteeamet tähelepanu vajadusele arvestada järgnevaga:

- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ja väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1), sh riigitee ristumiskoha väljaehitamiseks. Tee-ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg.2 p 2).

- Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest. Maanteeamet riigitee omanikuna ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringualal.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja.

Enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist tuleb vajadusel kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (puu, põõsas, liiklusele ohtlik rajatis) ja valmis ehitada (kuni katteni) arendusega seotud teed (eelkõige krunt Pos 7).

Ehituslubasid hoonetele ei väljastata enne, kui krundi piirini on välja ehitatud ja kasutusloa saanud ühiskanalisatsioon ja –veevärk ning kvartalisene tänavaruum.

Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale, ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud EhS § 24 nõuetele vastava isiku poolt.

- Maanteeameti poolsed tähelepanekud arvestamiseks planeeringu elluviimisel:

- 1) Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tagada

truupide- kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim, milleks tuleb projekteerimise järgmises staadiumis hinnata arendustegevusest lisandunud vooluhulki, riigitee kraavide-truupide läbilaskevõimet ja teostada läbilaskearvutused.

2) Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui KOV annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS §27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse, kui kavandatakse muudatusi tee kaitsevööndis.

3) Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses isiku või KOV-ga (vastavalt PlanS §131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või KOV kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsete ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist

Kambja vald ja planeeringust huvitatud isik on sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt Huvitatud isik on nõus detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja tehnilise taristu väljaehitamiseks omal kulul ja avaliku ruumi Vallale tasuta üleandmisega. Maaomanik võib seada vajadusel valla kasuks hoidumisservituudi enne detailplaneeringu kehtestamist.

Kasutuslube ei väljastata enne, kui tehniline taristu (maaüksuste suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja –rajatised ja nende teenindamiseks vajalikud ehitused) on välja ehitatud. Kambja valla arengukava ei näe ette planeeritava arenduspiirkonna rajamist, mistõttu valla poolt ei nähta ette kavandatava detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid.

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse kohustuste üleandmiseks notariaalne kokkulepe kinnisasja arendamise ja vajadusel reaalkoormatise seadmise lepingu või isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu kohta. Notariaalses kokkuleppes lepatakse kokku, mis tingimustel toimub planeeringu realiseerimine ning tulevikus avaliku ruumi ning sotsiaalse taristu (so avalikult kasutatav tee, liikluskorralduslik ja parkimisalane lahendus jne) üleandmine tasuta või tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine valla kasuks.

Lepingus täpsustatakse muu hulgas ka krundi Pos 8 üleandmise tingimused kohalikule omavalitsusele.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel (katastriüksusteks jagamine).

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt tehnilistele projektidele ning planeeringuala valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

5. Joonised

- 5.1. Situatsiooniskeem
- 5.2. Olemasolev olukord
- 5.3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
- 5.4. Põhijoonis
- 5.5. Tehnovõrkude planeering
- 5.6. Tehnovõrkude skeem
- 5.7. Kitsendused ja maakasutus

6. Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel. Kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Elektrilevi OÜ	Nr 6394817183 03.10.2018	Tatjana Borševitskaja	lisad	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt allkirjastatud digit.
2.	AS Tartu Veevärk	nr 942 13.11.2018	Peeter Pindma	lisad	joonis 5 Üle vaadatud
3.	Raadimõisa Gaas OÜ	13.11.2017	Toomas Ruusmaa allkirjast. digit	lisad	joonis 5 Kooskõlastatud allkirjastatud digit.
4.	Päästeameti Lõuna Päästkeskus Ohutusjärelvalve büroo	nr K-ML/50 13.11.2018	Marko Lempu Ohutusjärelvalve büroo nõunik	lisad	Kooskõlastatud allkirjastatud digit
5.	Maanteeamet	Nr 15-2/18/ 317122-4 18.12.2018	Marten Leiten Planeeringute menetlemise osak juhataja	lisad	Kooskõlastatud Lisatud täiendavad asjaolud, mida on oluline planeeringu elluviimisel arvestada (lisatud selkirja pt. 4.14) allkirjast. digitaalselt
6.	Põllumajandusamet Tartu keskus	Nr 14.2-1/ 4573 08.02.2019	Hannes Puu Tartu keskuse juhataja	lisad	Kooskõlastatud tingimustel: kanda tehnoov joonisele dreanaažikollektori rekonstrueerimine; seoses MP seadusega (01.01.19) lisada sel.kirja pt. 4.12 viited määrustele ja seadusesätetele, mida vastava seaduse ja seadusesättega reguleeritakse. allkirjast. digitaalselt Planeerija poolt täiendatud tehnoov joonist ja seletuskirja pt 4.6.4 ja 4.12.

7. Lisad