



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
Juhatuselise liige

TARTU 2018

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	8
4.6.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
4.6.1.	Üldosa	9
4.6.2.	Elektrivarustus, tänavavalgustus	10
4.6.3.	Veevarustus. Tuletõrjevesi.	10
4.6.4.	Reovee- ja sademeveekanaliseerimine	10
4.6.5.	Soojarvarustus	11
4.6.6.	Sidevarustus	11
4.7.	Tabel 2 Tehnovõrkude rajamine	11
4.8.	Tabel 3. Servituutide vajaduse määramine	12
4.9.	Keskkonnatingimuste seadmine	12
4.10.	Arhitektuurinõuded ehitistele	13
4.11.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
4.12.	Muud seadustest jt õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused	13
4.13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
4.14.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	14
5.	Joonised	16
5.1.	Situatsiooniskeem	17
5.2.	Olemasolev olukord	18
5.3.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	19
5.4.	Põhijoonis	20
5.5.	Tehnovõrkude planeering	21
5.6.	Tehnovõrkude skeem	22
5.7.	Kitsendused ja maakasutus	23
5.8.	Illustratiivjoonis	24
6.	Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel. Kokkuvõte	25
7.	Lisad	26
7.1.	Kambja Vallavalitsuse 08. 06. 2018 korraldus nr 453 detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta. Lähteseisukohad	27
7.2.	Katastriüksuse plaan	32
7.3.	Väljavõte ajalehest „Postimees“ 21.06.18: Teade detailplaneeringu algatamise kohta	33
7.4.	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 307046 22.01.2018	34
7.5.	Maanteeameti kiri 11.07.2018 nr 15-2/18/31722-2 seisukohtade väljastamise kohta	37
7.6.	AS Emajõe Veevärk tehnil. 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	
7.9.	AS Emajõe Veevärk otsus	
7.10.	Raadimõisa Gaas OÜ kooskõlastus	

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;
 - Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed;
 - Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused;
 - 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).
-
- Tartu maakonnaplaneeringu kohaselt on planeeringualale kavandatud tipp tehnoloogia (teadusmahukad) ettevõtted. Tartu maakonna teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“ ei määra planeeringualale juhtfunktsiooni.
 - Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ olulisimaks eesmärgiks on roheline võrgustiku ja väärtuslike maade määratlemine ning selle kaudu asustust ja maakasutust suunavate keskkonnatingimuste seadmine tagamaks loodus- ja keskkonnakaitsele põhjendatum ruumistruktuur Tartumaal. Nimetatud strateegilise dokumendi järgi ei ulatu planeeringualale väärtuslikke maastikke, roheline võrgustiku elemente ega loodushoiu objekte.
 - 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 detailplaneeringu koostamisel tuleb 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.

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 külgnab (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 paneeringuala jääb maa- ja tiheasustusala piirile. Lähimad kaubandus- ja teenindusettevõtted 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 „Situatsiooniskeem“, 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, kirdeedela 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

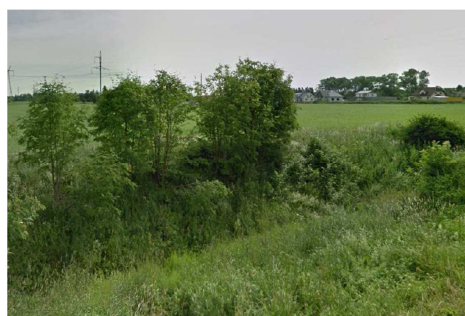


Foto 2- kraaviäärne haljastus

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 **drenaažitorustik**.

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 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 alaliigina) 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 6. 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. Hoonestuslasse tuleb paigutada ka rajatised, mille püstitamisel peavad olema tagatud tuleohutuskujud. 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 hoonestusalade seotus krundi piiridega, hoone soovituslik asukoht krundil ja juurde-

pääsukoht 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 tehnoorkudega 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 suurus 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 kõrgusega tuuakse välja korruste arv, rajatiste kõrgus ja sügavus jäävad esitamata.

Lubatud suurimale hoonete arvule krundil lisanduvad rajatised, mille arv pole piiratud.

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 hooneid.

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).

4.4. Liikluskorralduse põhimõtted

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

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 käsitletakse endiselt riigiteena.

Riigiteel avalikult kasutatava teena on kaitsevöönd, mille lauseks on EhS §71 p 2 alusel mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m.

EhS §70 lg 2 sätestab keelatud tegevusi tee kui ehitise kaitsevööndisse, sh ehitusloa kohustuslike teiste ehitiste rajamist. Vastavalt EhS §70 lg 3 võib riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.

EhS §72 lg 1 sätestab keelatud tegevused, sealhulgas liiklejat häiriva valgustusseade või teabe- ja reklaamivahendi paigaldamist ning veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustöö tegemist jm. EhS § 72 lg 2 on välja toodud tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustus lubada 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.

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

Juurdepääs planeeringualale tagatakse ala kagunurgast asfaltkattega riigiteelt nr 22125 Erika-Kandiküla km-l 0,632 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 nihutamisega planeeritava maaüksuse poole (0,95-2,6 m) nihkub teekaitsevööndi piir. Riigitee äärne kraav tuleb liigse läheduse tõttu teele osaliselt täita.

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.

Tee transpordimaa krundil Pos 8 lõpeb ümberpööramisplatsiga tagasipöörete teostamiseks sõiduautodele ja hooldus- või päästeteenistuse autodele. Teemaa ristlõiked on kujutatud joonisel 4, mille 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.

Planeeritava alaga külgneva riigitee 22125 Erika-Kandiküla km 0,600-0,749 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2017.a. 933 a/ööp. Arvestatud 6 uue elamukrundi lisandumine ei mõjuta oluliselt liiklussageduse kasvu riigiteel. Ristmiku kavandamine ca 15-17 m kaugusele Laikasküla planeeringuga 2009.a. planeeritud ristmikust teisel pool riigiteed aitab nn. nihutatud harudega hajutada ristumiskoha läbilaskevõimele tekkivat koormust.

Riigitee kaitsevööndisse hoonestust ei kavandata. Teeäärse kraavi (maaparandussüsteemi eesvoolu) ehituskeeluvööndist 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 punkt 5.2.7, tabelist 2.14 ja 2.17 külgnähtavus ja nähtavuskaugused projektkiirusel 70 km/h rahuldaval tasemel, kus nähtavuskolmnurgas nähtavuse ulatus vasakule ja paremale on 200 m. Tagatud külgnähtavus, nähtavuskaugused ja vaba ruumi nõue on esitatud joonisel 6.

Üldjuhul riigitealusele maale tehnovõrke ei kavandata. Kuna avalikes huvides on kohati vajalik ühistrasside kavandamine riigitealusele maale, on tehnovõrgud kavandatud kinnistule võimalikult lähedal. Riigitealusele maale tehnovõrkude paigutamise korral tuleb taotleda Maanteeametilt nõusolek ning nõuded projektide koostamiseks (EhS §99 lg 3).

Riigiteega ristuvad maa-alused tehnovõrgud tuleb paigutada kinnisel meetodil.

Eelnevalt Laikasküla detailplaneeringuga on tehnovõrgud kavandatud teekaitsevööndisse, seetõttu näeb käesolev detailplaneering samuti tehnovõrkude (sh. elektriühenduse) osalise 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. Kokkuleppel Kambja Vallavalitsusega on võimalik anda tee üle valla omandisse ning määrata avalikult kasutatavaks teeks. Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku vallavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

Kavandatavate teede täpsed kõrgusarvud leitakse edasise projekteerimise käigus, ka võib täpsustamisele minna sõidutee jt tee-elementide laius kavandatud teekoridori piires.

Teed projekteerida selliselt, et oleks tagatud sademeveete ärajuhtimine.

Teede (ka. jalgteed) katteks kasutada freesasfalti.

Parkimine lahendatakse krundisiselt. Väljaspool krunte on parkimine keelatud.

Parklakohtade arvutamisel tuginetakse Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, kasutades vajaliku arvu parkimiskohtade leidmiseks nimetatud juhises toodud tabelit 9.2, kus arvestused toimuvad väikeelamute ala normide kohaselt: parkimiskohtade arv krundil (P) leitakse suletud brutopinna (A) ja parkimisnormatiivi (n) korrutisena, so 2- 3 kohta. Parkimisplatsi asukoht krundil lahendatakse hoone projektiga.

Parkla katend lahendada selliselt, et parklaalalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele ja oleks tolmuva. Soovitav kasutada murukivi, kivitarketti, graniitsõelmed, kärgekivi vm).

4.5. Haljastus ja heakorrastus

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

Et tegemist on maaparandussüsteemi maa-alaga, esineb haljastamise osas teatud piiranguid. Vastavalt maaparandusseaduse §45 lõikele 5 välja antud 25.07.2003.a. Põllumajandus-

ministri määruse 75 § 19 lg 1 ja 2 maaparandussüsteemi maa-ala hooldamise kohta kehtestatud üldnõuetest on sätestatud, et drenaažisüsteemi maa-alale ei tohi istutada puittaimi. **Erandjuhul** võib haljastamisel kasutada kitsama juurestikuga taimi, istutades need kuni 1m sügavusele ja drenaažitorustikust minimaalselt 10 m kaugusele.

Haljastamissoovi korral asendada kuivendussüsteemi savitoru toruga, milles pole pilusid ja auke, kust juured võiks tungida kollektorisse, või rajatakse kollektor asukohta, kuhu pole planeeritud kõrghaljastust. Jälgida ka rajatavatest tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid.

Kehtiva Ülenurme valla üldplaneeringu 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 soovitavalt 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 omaniku /kasutaja poolt heintaimede niitmine kevadest sügiseni.
- 4) piirdeaia (sh. hekiga) on lubatud piirata õueala või kogu krunt mööda krundipiiri. Piire peab oma tüübilt ja värvitoonilt sobituma ümbritseva keskkonnaga; piirde kõrguseks on lubatud kuni 1,5 m, piirdena on lubatud kasutada puit- või vörkaeda, 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.

Üldjuhul riigiteeralusele maale tehnovõrke ei kavandata. Riigitee alusele maale tehnovõrkude paigutamise korral tuleb taotleda Maanteeametilt 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 0,4kV maakaabliga ja 10 kV maakaabli ühendusega Eerika tee ääres asuvast lähimast liinimastist.

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. Tuletõrjevesi

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 elamupiirkonna 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 sademeveekanalisatsioon

Reoveekanalisatsioon seotakse samuti Laikasküla detailplaneeringus kavandatud kanalisatsioonisüsteemiga, kus eesvooluks on Laikasküla detailplaneeringus Laikasküla kinnistule planeeritud reoveepumpla ja sellesse suubuv isevoolne kanalisatsioonitorustik.

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

Planeeringu rakendamise eeltingimuseks on:

- Laikasküla planeeringuga kavandatud kanalisatsioonirajatiste valmis ehitamine (ka 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.

Sademeveekanalisatsioon

Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolev drenaažisüsteem.

Planeeringuala sademevesi juhitakse planeeritud sadeveetorustikku, mille eesvooluks on planeeringualal asuv kraav, mis on ühtlasi ka maaparandussüsteemi eesvool. Sademeveerajatised peavad vastama kehtivatele standarditele, torustike projekteerimisel kasutada vastavat sertifikaati omavaid materjale.

Lisaks immutada sademevesi krundisisesele haljasaladele. Lubamatu on sademevee juhtimine naaberkruntidele, sh. tänava maa-aladele. Drenaaži- ja sademevee juhtimine olmekanaliseerimisitorustikku on rangelt keelatud.

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.

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
sademeveekanalis.	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 3	elektriõhuliin - Elektrilevi OÜ sademeveetorustik - valdaja	tehnovõrgu servituut tehnovõrgu servituut
Pistriku tee 1 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
Remmelga kü krundil: Pos 1-6 gaasitoru	gaasiühendus - Raadimõisa Gaas	tehnovõrgu servituut

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

4.9. Keskkonnatingimuste seadmine

- Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid juhitaks selleks ettenähtud sademeveetorustikku. 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 kontrolli-mise 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.
- Ehituslubasid hoonetele ei väljastata enne, kui krundi piirini on välja ehitatud ja kasutusloa saanud ühiskanalisatsioon ja –veevärk ning kvartalisine tärnavaru.
- 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 ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ja leevendavate meetmete rakendamise kohustus seisneb Arendajal kulud kannab Arendaja. Vaatamata asjaolule, et detailplaneeringuga on hoonestus kavandatud riigiteest ca 35 m kaugusele, on oluline roll elamute projekteerimisel, paigutamaks otstarbekalt ruumid. 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 müratakistust, kasutades ehitusmaterjalidena helikindlaid materjale jm,
- Ühiskanalisatsiooniga tagatakse reoveekogumise süsteemi laitmatu funktsioneerimine.

4.10. Arhitektuurinõuded ehitistele

Arvestada olemasolevate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlemisega.

Ehitusseadustiku §7 kohaselt tuleb ehitistele projektteerida ja 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 abihoonete 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 paralleelne juurdepääsuteega.

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

Lubatud katusekattematerjalid: 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 valgustus, sotsiaalse kontrolli tagavad vaated naaberkruntidelt (naabrivalve) 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 (hoonete ehitamine, haljastuse rajamine jm) 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, esitab rajatud drenaažitorustik kitsenduse drenaažitorude säilitamise suhtes, kindlustamaks normaalne kuivendusrežiim. Vajalik on säilitada maaparandussüsteemi toimimine planeeringualal nii ehitamise käigus kui peale ehitust. Hoonete rajamine kinnistule ei tohi halvendada maaparandussüsteemi seisundit. Drenaažitorustiku katkestamisel hoone vundamendiga rajada uus torustiku lõik väljapoole hoone vundamenti. Naaberkinnistute kuivenduse toimimiseks tuleb planeeringualale ehitiste rajamisel tekkivad võimalikud kuivendudreenide kahjustused kõrvaldada kahjustatud dreeneid sulgemisega sette- ja veetihedalt. Eesvooluna tegutseva kraaviga kitsendavad maakasutust eesvoolu ehituskeeluvöönd ja kalda piiranguvöönd. Piirangute seadmise eesmärgiks on tagada eesvoolu kaldal asuvate looduskoostrukste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Looduskaitseaduse (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 hooned ja rajatisi. Ehituskeeld ei laiene piirdeaedadele ja maa-kaabelliinile; 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.

4.12.3. Krundivaldaja tegevust piiratakse tehnoorkude 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

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist tuleb valmis ehitada (kuni katteni) arendusega seotud teed (eelkõige krunt Pos 7), vajadusel kõrvaldada nähtavust piiravad takistused (puu, põõsas, liiklusele ohtlik rajatis).

Planeeringu elluviimisel juhib Maanteeamet tähelepanu vajadusele arvestada järgnevaga:

- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks;
- Riigitee ristumiskoha ümberehitamisel taotleda EhS §99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks, planeeringus esitatud ristumiskoha lahendus täpsustub projekteerimise järgmises staadiumis. Kui KOV annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS §27 alusel, kaasatakse Maanteeamet menetlusse, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste, sh riigitee ristumiskoha väljaehitamiseks.

Tee-ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p 2).

- Maanteeamet riigitee omanikuna ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringualal.

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

Kambja vald ja planeeringust huvitatud isik on sõlminud kokkuleppe, mille kohaselt huvitatud isik kannab kõik detailplaneeringu koostamisega kaasnevad kulud: ehitab välja avaliku ruumi ja tehnilise taristu, kui väljaehitamise vajadus on tingitud võrguettevõtte nõuetest. Maaomanik võib seada vajadusel valla kasuks hoidumisservituudi enne detailplaneeringu kehtestamist. Kasutuslube ei väljastata enne, kui tehniline taristu (maaüksuste suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnoorkud 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 tehnoorkude ja –rajatiste ehitamiseks vajalikke rahalisi vahendeid.

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse kohustuste üleandmiseks notariaalse kokkuleppe kinnisaja arendamise ja vajadusel reaalkoormatise seadmise lepingu või

isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu kohta. Notariaalses kokkuleppes lepitakse 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 KOV-le.

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

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdajate poolt.

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 Veevõrk	13.11.2017 nr 942	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.					
5.					

7. Lisad