



**Tartu  
Arhitektuuribüroo®**

Tartu Arhitektuuribüroo OÜ  
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501  
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu  
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

## **Töö nr DP-17-18**

**Kambja vald  
Tõrvandi alevik**

# **NÄKI TEE 1 MAAÜKSUSE JA OSALISELT SALUSE KRUNDI DETAILPLANEERING**

**I köide**

Huvitatud isik: **Palmeks OÜ**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**  
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Janne Vaine**

**Tartu  
2019**

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

### I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
2.2. Kehtivad piirangud .....	4
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED .....	4
4. PLANEERINGU LAHENDUS.....	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	6
4.2. Krundi ehitusõigus .....	6
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	6
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	6
4.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
4.6. Vertikaalplaneerimine .....	8
4.7. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	8
4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	8
4.8.1. Veevarustus.....	8
4.8.2. Tuletõrje veevarustus.....	9
4.8.3. Kanalisatsioon .....	10
4.8.4. Sademevesi.....	10
4.8.5. Elektrivarustus .....	10
4.8.6. Välisvalgustus.....	11
4.8.7. Sidevarustus.....	11
4.8.8. Soojavarustus.....	11
4.8.9. Tehnovõrkude koondtabel.....	12
4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	13
4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	13
4.12. Servituutide määramise vajadus .....	13
4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine .....	14
4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
4.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded .....	14
4.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	15
4.17. Planeeringu rakendamise võimalused.....	15
5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	16

### II GRAAFILINE OSA

• Situatsiooniskeem M 1:5000	Joonis 1
• Olemasolev olukord M 1:500	Joonis 2
• Kontaktala plaan M 1:2000	Joonis 3
• Põhijoonis M 1:500	Joonis 4
• Tehnovõrgud M 1:500	Joonis 5
• Illustreeriv joonis	Joonis 6

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kambja Vallavalitsus.

### Alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Palmeks OÜ (registrikood 11135832), keda esindab juhatuse liige Aigar Palm.

### Eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on jagada Näki tee 1 krunt kolmeks kinnistuks, eraldada osa Saluse maaüksusest ning moodustada sellest täiendavalt üks kinnistu, seada ehitusõigus kolme üksikelamu rajamiseks.

### Lähtedokumendid

- Tõrvandi alevikus asuva Näki tee 1 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine (Kambja Vallavalitsuse 03.10.2018. a korraldus nr 646);

Lähteülesanne on kehtiv kaks aastat.

### Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud Geomel OÜ poolt mai 2018 koostatud geaalust täpsusastmega 1:500 (töö nr 020518-11).

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 16.07.2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/130);
- Kambja valla üldplaneeringu kehtestamine endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018. a otsusega nr 51);
- Tõrvandi aleviku Ratasepa maaüksuse detailplaneering;
- Tõrvandi aleviku Uus-Ilumäe maaüksuse detailplaneering.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu järgi paikneb planeeringuala kavandatud kompakitse hoonestusega alal (tiheasustusalal). Planeeringuala pindala on kokku ca 1,75 ha.

Detailplaneeringu ala moodustavate kruntide andmed on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala maaüksuste andmed

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve
Näki tee 1	28301:001:0099	13 044	elamumaa 100%
Saluse	28301:001:0100	68 995 (hõlmatud osaliselt, 4483 m <sup>2</sup> ulatuses)	maatulundusmaa 100%

Planeeritav maa-ala on hoonestamata. Rajatistest paiknevad planeeringualal Elektrilevi OÜ-le kuuluv kõrgepinge maakaabelliin ja Telia Eesti AS-i sidetrassid.

Planeeringuala piirneb põhja küljest asfaltkattega kohaliku teega, Näki teega (tee nr 9490103), mis on ühtlasi alevikusisene kaheasuunalise liiklusega tänav. Käiguteedena läbib planeeritavaid kinnistuid paar põhja-lõunasuunalist rada.

Näki tee 1 maaüksus on rohumaa, millele on tekkinud looduslik uuendus noorte puude ja kohatise võsaga. Saluse krundi osas esineb võsastunud ala enam.

Planeeringuala reljeef on visuaalsel vaatlusel küllaltki tasase iseloomuga, langusega ida suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 61,18 – 62,27 m.

Maa-ameti kaardirakendusele tuginedes paikneb planeeringualal III kategooria kaitsealuse liigi, kahelehine käärikeel (*Platanthera bifolia*), leiukoht (KLO9338657).

Detailplaneeringu alal levivad valdavalt kahkjad leetunud mullad, vähemal määral esineb ka gleistunud kahkjaid leetunud muldi.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

## 2.2. Kehtivad piirangud

- Tänav (Näki tee nr 9490103) kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 10 m;
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m;
- III kategooria kaitsealuse liigi leiukoht (*Platanthera bifolia*; keskkonnaregistri kood KLO9338657), mille puhul lähtuda Looduskaitseaduses toodud nõuetest.

## 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED

Planeeringuala asub Tartu linna piirist linnulennult ca 2,5 km kaugusel. Ala paiknemine tiheasustusosal, Tõrvandi aleviku keskuse lähedal, loob sinna soodsad elamisvõimalused, kus vajalikud teenused jäävad jalgsikäigu kaugusele.

Planeeringuala piirneb:  
põhjas:

- Näki tee lõik 1 kinnistuga  
(kt 28301:001:0091, sihtotstarve 100% transpordimaa);

idas:

- Näki kõnnitee kinnistuga  
(kt 94901:007:1517, sihtotstarve 100% transpordimaa);
- Aia tn 40 kinnistuga  
(kt 94901:007:1515, sihtotstarve 100% elamumaa);
- Iluvälja kinnistuga  
(kt 94901:001:0158, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);

lõunas:

- Ilumetsa kinnistuga  
(kt 94901:001:0160, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);

edelas:

- Aia tn 45 kinnistuga  
(kt 94901:001:0371, sihtotstarve 100% elamumaa);

läänes:

- Saluse kinnistuga  
(kt 28301:001:0100, sihtotstarve 100% elamumaa).

Planeeringuala kontaktvööndisse on üldplaneeringuga kavandatud elamumaad. Idas paiknevale alale on üksikelamutega piirkond välja ehitatud (alus: Uus-Ilumäe maaüksuse detailplaneering). Sealsete kruntide struktuur on korrapärane ja kinnistute suurused keskmiselt 1600 m<sup>2</sup>. Põhja suunas, teisel pool Näki teed paiknevale alale on 2006. a kehtestatud Tõrvandi aleviku Ratasepa maaüksuse detailplaneering. Vastavalt viimasele tööle on moodustatud kuus väikeelamumaa ja kaks transpordimaa sihtotstarbega krundi suurustega 390 – 2245 m<sup>2</sup>. Ratasepa planeeringualast läänes paiknevad ebakorrapärasemate krundi piiridega elamumaa kinnistud olemasolevate elu- ja abihoonetega. Antud kruntide suurused jäävad vahemikku 3366 – 3975 m<sup>2</sup>. Sealsete hoonete rajamisel on jälgitud valdavalt kruntide kagu-loode-suunalisi piire ning põhihoone paikneb krundi sügavuses. Planeeringualast läänes ja lõunas asuvad hoonestamata maatulundusmaad suurustega 1 kuni 6,9 ha.

Kontaktala üksikelamud on kuni kahekorruselised ja valdavalt kahepoolse 15-35<sup>o</sup> viilkatusega hooned, mille põhilise välisviimistluse materjalina on kasutatud krohvi ja puitlaudist, harvem kivi. Hooned paiknevad krundi juurdepääsutee poolsest piirist vähemalt 7 m kaugusel, valdavalt kaugemalgi.

Soodsate puhke- ja spordivõimaluste loomiseks on planeeringualast loode suunas asuvale metsaga kaetud maa-alale kavandatud piirkonna rekreatsiooniala.

Kontaktvööndisse jäävate tänavate koosseisus puuduvad kõnniteed, jalakäijad kasutavad liikumiseks sõidutee servaalasid, kuid vastavalt Kambja valla kehtivale üldplaneeringule on Näki tee põhjaküljele ette nähtud jalgratta- ja jalgteed, mis tagab perspektiivis jalakäijatele ja kergliiklejatele mugava ühenduse Tartu linna ja teiste lähiasulatega. Planeeringualast ca 1 km kaugusel idas asub tiheda liikluskoormusega Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee nr 2, mille kaudu toimub mugav liikumine erinevate linnade vahel.

Lähim planeeringuala piirkonda teenindav suurem kauplus on ca 700 m kaugusel asuv Tõrvandi Coop Konsum. Lähim üldhariduskool, Ülenurme Gümnaasium, jääb planeeritavast alast linnulennult ca 1,3 km kaugusele itta. Tõrvandi lasteaed Rüblik asub planeeringualast umbes 500 m kaugusel ja kavandatavast alast edelas, umbes 1 km kaugusel paikneb Tartu Lennujaam.

Tõrvandi ainus asulasisene bussipeatus asub planeeringualast ca 600 m kaugusel idas.

Planeeringualast lõuna suunas asub Lammassoo maaparandusobjekt.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel on lähtutud Kambja valla kehtivast üldplaneeringust, naaberalade situatsioonist, loodulikest iseärasustest ja huvitatud isiku soovidest.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on ära toodud joonisel 3.

## 4. PLANEERINGU LAHENDUS

Käesolev detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev ega too kaasa piirkonnale iseloomulike põhifunktsioonide muutusi.

### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kavandatud viis krunti. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Näki tee 1 maaüksus kolmeks üksikelamu maa krundiks (POS 1-3) ning eraldada Saluse katastriüksusest osa, millest moodustada üks maatulundusmaa kinnistu (POS 4). Perspektiivseks Näki tee laiendamiseks on planeeringuala põhjapoolsest küljest eraldatud üks tee ja tänava maa sihtotstarbega krunt (POS 5).

Planeeritavate kruntide piirid ja suurused on ära toodud joonisel 4.

### 4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealne pind;
- 4) hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus (katuseharja ja räästa absoluutkõrgus).

Krundi ehitusõigus on toodud tabelina joonisel 4.

### 4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatise. Väljaspoole hoonestusala on hoonete ja rajatiste püstitamine keelatud. Hoonestusala minimaalne kaugus naaberelamukruntide piiridest on minimaalselt neli meetrit ja kaugus tänava katendi servast 18 meetrit.

Ühtse tänavafondi loomiseks on elamumaa kruntide Näki tee poolsesse serva määratud kohustuslik ehitusjoon (Näki tee katendi servast ca 18 m, vt joonis 4). Planeeritud põhihoone põhimaht peab asetsema kohustuslikul ehitusjoonel, kuid hoonestamisega ei tohi tekkida olukord, kus looduses tekib tühja vahekrundi efekt, kuna üks maaomanik on ehitanud väikese hoone suure krundi serva ja tundub, et ehitamisel on üks maja vahele jäänud.

Kruntide hoonestusalade piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on antud joonisel 4. Planeeritud hoonestusalade sees on näidatud põhihoone soovituslik asukoht, mille paiknemine kohustuslikul ehitusjoonel täpsustatakse hoone projekti koostamise etapis.

### 4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala piirneb põhjaküljel Näki teega, avalikult kasutatava kohaliku tänavaga, millelt on elamukruntidele ette nähtud minimaalselt 3,5 m laiused juurdepääsuteed. Väljumine krundilt on lubatud nii parem- kui vasakpöörde võimalusega. Põhijoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoone projektiga.

Võimaliku perspektiivse tänavamaa laiendamise eesmärgil on planeeringuala põhjaküljest eraldatud tee ja tänavamaa sihtotstarbega krunt (POS 5), mis planeeringujärgselt on ette nähtud üle anda kohaliku omavalitsuse käsutusse.

Detailplaneeringuga on määratud tänava kaitsevööndi ulatus äärmise sõiduraja välimisest servast 8 m (vt joonis 4), et tagada teehoiu korraldamine, juurdepääs olemasolevatele tehnovõrkudele ning nähtavus elamukrundi juurdepääsuteede ja Näki tee ristumiskohtades.

Olemasoleva tee kõrgusarve detailplaneeringuga ei muudeta.

Kavandatud eluhoonete parkimine on lahendatud krundisisesele. Normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2.

**Tabel 2. Parkimiskohtade arv krundil**

<b>POS nr</b>	<b>Põhihoone lubatud kasutamise otstarve</b>	<b>Parkimismormatiiv (EVS 843:2016)</b>	<b>Planeeritud parkimiskohtade arv krundil</b>
1 – 3	11101 – üksikelamu	3	3

Juurdepääsud ja parkimisalad on soovitatav rajada vett läbilaskva katendiga.

Liikluslahendus on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

#### **4.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeritavad krundid on rohumaad, mida osaliselt katab loodusliku uuenduse tulemusel tekkinud puittaimestik ja võsa. Planeeringualal on lubatud väheväärtusliku võsa likvideerimine. Soovitatav on maksimaalselt säilitada elujõuline puittaimestik, et suurendada kruntide roheväärtust perspektiivse kõrghaljastuse näol. Vastavalt kehtivale Kambja valla detailplaneeringule on vajalik vähemalt 10% planeeritud elamumaa krundi pindalast täis istutada kõrghaljastust ja olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 50% ulatuses. Puittaimestiku likvideerimine on lubatud hoonestamise, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude (sh kaitsevööndid) rajamise asukohas.

Keskonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistu ja Maa-ameti kaardirakenduse järgi on planeeringualal registreeritud III kategooria kaitsealuse liigi, kahelehine käoheel (*Platanthera bifolia*), leiukoht (registrikood KLO9338657). Looduskaitseaduse § 55 lõike 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Vastavalt Keskonnaregistri andmetele on planeeringualal (POS 3 ja POS 4 ulatuses) registreeritud kahelehine käoheel oma kasvukoha piires levinud hajusalt.

Kahelehise käoheeli kasvukoht jääb POS 3 krundi ehitusalale. On vähetõenäoline, et ehituse käigus liigi kasvukoht krundil säilib, kuna ehitustegevusega kaasnevad kaevetööd ja maapinna mõningane tõstmine. Küll aga ei ole lokaalne mõju liigile hävitav, kuna osa populatsioonist säilib ehitustegevusest puutumatul POS 4 krundil, mistõttu on kaitstavat taimeliiki võimalik selle kasvukohas säilitada ja selle jätkusuutlikkus tagada.

Täiendava haljastuse rajamine planeeringujärgselt moodustatavatel elamukruntidel on soovitatav lahendada eraldi haljastusprojektidega.

Lisanduva kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Elamukruntidele on lubatud kuni 1,3 m kõrguse avaustega piirdeaia (nt metallvõrkaed, puitaed) rajamine. Kombineerituna piirdega on lubatud rajada maksimaalselt 1,5 m kõrgune hekk. Näki tee poolisel krundi piiril on piirdeaia ja/või heki rajamine keelatud tänava planeeritud kaitsevööndi ulatuses, et säilitada aastaringne juurdepääs olemasolevatele tehnovõrkudele (vt joonis 4). Tagada piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus antud asukohta.

Planeeritud elamukrundid peavad olema heakorrastatud ja maatulundusmaa krundil (POS 4) tagatud III kategooria kaitsealuse taimeliigi säilimine. Kahelelise käoquee kasvukohta on soovitatav ekstensiivselt hooldada, eelkõige üks-kaks korda aastas, kuid mitte enne juuli lõppu, et käpaliste seemned jõuaksid valmida.

#### **4.6. Vertikaalplaneerimine**

Käesolev detailplaneering soovib maapinna kõrguste muutmist nii palju kui vaja ja nii vähe kui võimalik. Elamukruntide maapinna tõstmisel on oluline jälgida, et kavandatavad kõrgusarvud ei ületaks olemasoleva tänava kõrgusi. Vertikaalplaneerimise vajadus tekib hoonete õuealal ja juurdepääsuteede ulatuses. Oluline on sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine hoonete ümbrusest, õuealalt ning juurdepääsuteede ja parkimisaladelt. Tulenevalt POS 2 - POS 4 kinnistute suurustest ei ole sademevee valgumise ohtu naaberkiinnistutele. POS 1 krundi puhul on vajalik tagada, et sademevesi ei valgugu Näki kõnnitee ja Aia tn 40 kruntidele.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse projekteerimise käigus.

#### **4.7. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded**

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Kavandatud hoonestusalad asuvad üksteisest ja naaberkiinnistute hoonetest vähemalt kaheksa meetri kaugusel. Lähim olemasolev hoone, abihoone, asub Aia tn 33 krundil, planeeritud POS 1 krundi hoonestusalast kaheksa meetri kaugusel.

Hoonestusalade vahelised kujad on kajastatud joonisel 4.

Planeeritud on rajada I kasutusviisiga hooned, milleks on üksikelamud. Üksikelamute tulepüsivusklass on TP3.

#### **4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

##### **4.8.1. Veevarustus**

###### Olemasolev olukord

Planeeringualal puudub veevarustus.

###### Planeeritud lahendus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS liitumistingimustele nr INF/608 (väljastatud 27.09.2018).

AS Tartu Veevärk on väljastanud liitumistingimused Näki tee 2, 4, 6 kinnistute ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks. Vastavalt väljastatud liitumistingimustele tuleb Näki teele alates Tõrvandi teest kuni kaugeima liidetava kinnistu ühenduskohani projekteerida vee- ja kanalisatsioonitorustik.

Näki tee 1 projekt tuleb Näki tee 2, 4, 6 kinnistute projektiga siduda. Kinnistu omanikel on vajalik teha tänavatorustiku osas projekti tellimisel koostööd.

Detailplaneeringu koostamisel on töös Näki tee 1, 2, 4, 6 veevarustuse välisvõrgu ja väliskanalisatsioonivõrgu projekt, mille alusel on veetrass kavandatud planeeringu tehnovõrkude joonisele (joonis 5).

Kinnistute veega varustamiseks on Näki teele planeeritud De 110 veetoru Tõrvandi teel asuvast De 110 veetorustikust. Tänavatorustik lõpetada otsakorgiga. Hargnemissõlme Tõrvandi tee veetoruga näha ette Näki tee suunale maa-alune siiber koos spindli pikendusvarda ja kapega.

Planeeringualale rajatavate elamute jaoks projekteerida tänavatorustikust sadulühendusega De 32 PE veeühendustorud. Ühendustorudele krundi piirist 0,3 – 1 m väljapoole projekteerida maakraanid.

Planeeritavatel kinnistutel on vajalik rajada hoonetesse AS Tartu Veevärk nõuetele vastav veemöödusõlm. Paigaldada ainult neid arvesteid, millel on Eesti standardiorganisatsiooni tüübikinnitus ja kehtiv taatus. Enne veemöödusõlme ei tohi veeühendustorule rajada ühtegi hargnemist.

Veetorustiku ringistamiseks on POS 1 krundile ette nähtud veetrass, mis on vajalik ühendada olemasoleva Aia tupiktäna torustikuga.

Kõik veetorustikud projekteerida PE survetorust. Torustik ja kõik detailid peavad vastama PN10 surveklassile.

#### **4.8.2. Tuletõrje veevarustus**

##### Olemasolev olukord

Planeeringualal puudub tuletõrje veevarustus.

##### Planeeritud lahendus

Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 812-6:2012 +A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Vajalik vooluhulk väliskustutuseks on 10 l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Vastavalt eelnevatele andmetele on vajaliku kustutusvee hulk 108 m<sup>3</sup>.

Vastavalt Maa-ameti vesivarustuse kaardirakendusele asub planeeringualale lähim tuletõrje hüdrant nr 6 (ID 14563, läbimõõt 110) planeeringualast idas, Ringtee tänaval. Olemasoleva hüdrandi teenindusraadius tagab kustutusvee planeeritud POS 1 krundile, kuid ei ulatu kõigile kavandatavatele hoonetele (POS 2-POS 3), mistõttu on vajalik ühisveevärgi torustikule planeerida täiendav hüdrant Näki tee serva.

Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrant, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm. Nõutav vooluhulk peab olema kättesaadav ühest tuletõrjehüdrandist.

Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast.

Tuletõrjehüdrandi tüübi valik, paigaldamine, tähistamine ja korrashoid peab vastama siseministri määrusele nr 37.

### 4.8.3. Kanalisatsioon

#### Olemasolev olukord

Planeeringualal puudub kanalisatsioonivarustus.

#### Planeeritud lahendus

Planeeringuala kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS liitumistingimustele nr INF/608 (väljastatud 27.09.2018).

Detailplaneeringu koostamisel on töös Näki tee 1, 2, 4, 6 veevarustuse välisvõrgu ja väliskanaliseerimisvõrgu projekt, mille alusel on kanalisatsioonitrass kavandatud planeeringu tehnoõrkude joonisele (joonis 5).

#### Peatorustik

Näki teele on planeeritud isevoolne kanalisatsioonitorustik De 200 alates Tõrvandi teel asuvast De 200 kanalisatsioonitorustikust.

Torustik projekteerida maksimaalsele võimalikule sügavusele ning minimaalse võimaliku kaldega.

Nõutav torumaterjal on PVC ning rõngasjäikus SN8. Kaevude vähim lubatud läbimõõt tänavatorustikul on De 560/500.

#### Ühendustorustik

Tänavatorustikust projekteerida ühendustorustik kuni kinnistutele rajatavate elamuteni. Ühenduskohtadesse tänavatorustikuga projekteerida kaev.

Ühendustorustik projekteerida De 160 ning hoone väljundid (hoonest esimese kaevuni) De 110 läbimõõduga torudest.

Ühendustorustiku kaevud projekteerida vähemalt De 400/315 läbimõõduga.

Kaev tuleb projekteerida torustiku igasse pöörde- ja hargnemiskohta. Kinnistu sees peab ühendustorustikul olema vähemalt üks kaev. Torustikud projekteerida SN8 rõngasjäikusega PVC torudest.

### 4.8.4. Sademevesi

#### Olemasolev olukord

Planeeringualal puudub sademeveetorustik.

#### Planeeritud lahendus

Planeeringuala sademevee lahendamisel on aluseks võetud Tartu Veevärk AS liitumistingimused nr INF/608 (väljastatud 27.08.2018).

Sademevesi immutada planeeritud kinnistutel pinnasesse.

Sademe- ja dreanaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

### 4.8.5 Elektrivarustus

#### Olemasolev olukord

Planeeringuala põhjakülge läbib Elektrilevi OÜ-le kuuluv olemasolev kõrgepinge maakaabelliin.

Leonhard Weiss Energy AS poolt on 2018-2019. a koostatud Näki tee 2, 4, 6 ja Ringtee 43a kinnistute elektriliitumise tööprojekt (joonised nr LP5458\_TP\_ELIV-4-01 ja LP5757\_TP\_ELIV-4-01), mille alusel on rajatud planeeringuala loodenurka elektriliitumine. Liitumise realiseerimine on

toimunud peale detailplaneeringu algatamist, mistõttu detailplaneeringu geoalusel antud lahendust olemasolevana kajastatud ei ole. Detailplaneeringu joonisel 5 on elektriliitumise projektis näidatud lahendus välja toodud varem projekteeritud elektrilahendusena.

#### Planeeritud lahendus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks Elektrilevi OÜ 09.11.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr 318862 ja Leonhard Weiss Energy AS poolt on 2018-2019. a koostatud Näki tee 2, 4, 6 ja Ringtee 43a kinnistute elektriliitumise tööprojekt (joonised nr LP5458\_TP\_ELV-4-01 ja LP5757\_TP\_ELV-4-01).

POS 1 - POS 3 kruntide elektrivarustuseks on Näki tee poolsele piirile ette nähtud üks kahekohaline ja üks ühekohaline liitumiskilp, mille toide on planeeritud 0,4 kV maakaabelliinidega Leonhard Weiss Energy AS-i poolt koostatud elektriliitumise projektis näidatud jaotuskilpidest JK48849 ja JK48850. Olemasolev POS 3 tänavaäärne liitumiskilp on ette nähtud ümber paigutada kavandatud krundi piirile. Liitumiskilbid on planeeritud transpordimaale, et tagada nende aastaringne vabalt teenindatavus. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud 0,4 kV maakaabliga.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Elektrikaablite ja -kilpide rajamisel tuleb tagada tehnovõrkude vahelised normipõhised (EVS 843:2016) kujad rööpkulgemisel.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

#### **4.8.6. Välisvalgustus**

Kruntide välisvalgustus lahendada vajaduse korral projekteerimise käigus.

#### **4.8.7. Sidevarustus**

##### Olemasolev olukord

Planeeringuala läbib põhjapiiril kaks sidetrassi. Vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele puudub planeeritaval alal sidekanal ja optika.

##### Planeeritud lahendus

Sidevarustuse planeerimisel on arvestatud Telia Eesti AS poolt 06.11.2018.a väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 31132807.

Planeeringuala keskele on kavandatud sidekaevust 101 100 mm sidetoru. Sidekaevu 101 olemasolevasse jätku paigaldada splitteri. Planeeritud sidekaevust on ette nähtud igasse hoonesse viia 50 mm sidetoru. Alates splitterist paigaldada igasse hoonesse 4-kiuline singlemode metalliga optiline kaabel. Otsastada kaablid nii hoones kui jätkus.

Eramajade sisevõrgud ehitada CAT5e/CAT6 kaabliga.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitise väljaehitamise ega omandamise kohustust.

#### **4.8.8. Soojavarustus**

##### Olemasolev olukord

Planeeringuala ei kuulu Tõrvandi aleviku kaugküttepiirkonda.

### Planeeritud lahendus

Soojavarustuse planeerimisel on arvestatud Raadimõisa Gaas OÜ 05.12.2018. a tehniliste lähteandmetega.

Planeeritud elamukruntide soojavarustus on võimalik lahendada kahel järgneval viisi:

- 1) vastavalt Raadimõisa Gaas OÜ poolt väljastatud tehnilistele lähteandmetele on planeeringualal perspektiivselt võimalik liituda olemasoleva gaasitoruga, mille lähim liitumispunkt asub Tõrvandi tee ja Ringtee tänava ristil. Olemasolev B-kategooria gaasitoru on läbimõõduga De 63.

Kavandatud kinnistutele on võimalik eraldada 20 m<sup>3</sup>/h.

Gaasitoru on planeeritud Näki tee serva kavandatud tee ja tänava maale (POS 5). Kahe kinnistu peale (POS 1-2) on ette nähtud üks rõhu redutseerimise sõlm, kokku 2GRK tk, eraldi väljavõttega igale kinnistule.

Gaasitorustik projekteerida vastavalt Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

- 2) lokaalselt (nt maakütte baasil).

Kütteliigi valik täpsustatakse hoone projektiga.

#### **4.8.9. Tehnovõrkude koondtabel**

Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 5 ning planeeritud tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht esitatud tabelis 3.

**Tabel 3. Tehnovõrkude koondtabel**

<b>Tehnovõrk</b>	<b>Olemasolevad tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</b>	<b>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</b>
Veetorustik	0	265
Kanalisatsioonitorustik	0	242
Madalpinge elektrikaabel	0	76 (varem projekteeritud – 334) <sup>1</sup>
Kõrgepingeline elektrikaabel	234	0
Sidekaabel	438	269
Sidekaev	1 tk	1 tk
Elektri liitumiskilp	0	2 tk (varem projekteeritud – 3 tk) <sup>2</sup>
Elektri jaotuskilp	0	0 (varem projekteeritud – 2 tk) <sup>3</sup>
Hüdrant	1 tk	1 tk
Gaasitorustik	0	236
Gaasitorustiku rõhu redutseerimis sõlm (GRK)	0	2 tk

<sup>1</sup> Vastavalt Näki tee 1 ning Näki tee 2, 4, 6 ja Ringtee 43a kinnistute elektriliitumise projektidele nr LP5458 ja LP5757

<sup>2</sup> Samas

<sup>3</sup> Samas

#### 4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõju hindamise ja riskianalüüsi vajadus puudub. Eluhoonete rajamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Tegevus on kooskõlas kehtiva Kambja valla üldplaneeringuga.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mida regulaarselt tühjendatakse. Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmetele. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Prügikonteinerid on vajalik paigaldada elamukrundile nii, et jäätmevedaja pääseb prügikonteinerile lähemale kui 10 m.

Planeeringualal paikneb Keskkonnaregistri kaitstavate loodusobjektide nimistusse kantud III kategooria kaitsealune liik, kahelehine käokeel (*Platanthera bifolia*; keskkonnaregistri kood KLO9338657). Tulenevalt Looduskaitseeaduse § 48 lg 3 tuleb tagada III kategooria liikide keskkonnaregistris registreeritud elupaikade alast vähemalt 10%. Kaitsealuse taimeliigi populatsiooni säilimine tagatakse POS 4 krundil, kuhu ei kavandata ehitustegevust ja säilitatakse isendite elujõulisus ning paljunemisevõime.

#### 4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeritud arhitektuurilised tingimused on kajastatud tabelis joonisel 4.

Detailplaneeringuga on määratud kohustuslik ehitusjoon. Varikatused, trepid jms võib väiksemas mahus ulatuda üle kohustusliku ehitusjoone.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Need peavad olema väärikad ja piirkonda sobivad ehk kooskõlas naabruses olevate hoonetega. Põhihoone ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning antud keskkonda sobivaid materjale.

Põhihoone katuseharja suund projekteerida paralleelselt tänavajoonega, hoone fassaad ehitada avaliku tee poole. Soovitav on põhihoone mahuliselt liigendada.

Hoonete +/- 0,00 määratakse projekteerimise etapis.

#### 4.12. Servituutide määramise vajadus

Tabelis 4 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 5.

Tabel 4. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Servituudi sisu
POS 1	Olemasolev elektri maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasoleva sidetrassi kaitsevöönd	Tagada sidetrassi hooldamise võimalus kaitsevööndi ulatuses
	Planeeritud sidetrass	Tagada sidevarustuse võimalus POS 2-POS 3 kruntidele

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
	Planeeritud veetrass	Tagada veevarustuse ringvõrgustik
	Planeeritud gaasitrass	Tagada gaasivarustuse võimalus POS 2 krundile
POS 2	Olemasolev elektri maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasoleva sidetrassi kaitsevöönd	Tagada sidetrassi hooldamise võimalus kaitsevööndi ulatuses
	Planeeritud sidetrass	Tagada sidevarustuse võimalus POS 1 ja POS 3 kruntidele
	Planeeritud sidekaev	Tagada sidekaevu hooldamise võimalus
POS 3	Olemasolev elektri maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev sidetrass	Tagada sidevarustuse võimalus
	Planeeritud sidekaev	Tagada sidekaevu hooldamise võimalus
POS 4	Olemasolev elektri maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev sidetrass	Tagada sidevarustuse võimalus ja sidetrassi hooldamise võimalus kaitsevööndi ulatuses

#### 4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

#### 4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Elamupiirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- rajada kruntidele konkreetset juurdepääsud;
- tagada maa-ala korrashoid;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ja väikevorme;
- kasutada tugevaid, vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ning lukke.

#### 4.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude ja III kategooria kaitsealuse taimeliigi kasvukohaga. Vastavates kaitsevööndites ja kasvukohas tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadustest, määrustest ja eeskirjadest.

Näki teele on planeeritud 8 m laiune teekaitsevöönd, milles tegutsemisel lähtuda Ehitusseadustikus toodud nõuetest.

#### **4.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

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

#### **4.17. Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele ning maakorralduslikele toimingutele.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt toimub kruntide moodustamine ja POS 5 krundi üleandmine kohalikule omavalitsusele.

Planeeringuala ehitusõigused realiseerib kavandatud kinnistu igakordne omanik, kuid enne elamute ehituslubade väljastamist on planeeringust huvitatud isik (edaspidi Arendaja) kohustatud omal kulul välja ehitama detailplaneeringukohased juurdepääsuteed (elamukrundi piirini) ja tehnorajatised planeeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Ehitatavatele hoonetele ei väljastata kasutusluba enne, kui need on ühendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuala kruntideks jagamine peab olema lõpetatud enne planeeringualale esimese hoone püstitamiseks vajaliku ehitusloa väljastamist.

## 5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

**Tabel 5.** Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

<b>Jrk</b>	<b>Kooskõlastav instants</b>	<b>Kuupäev ja nr</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja ametikoht</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht kaustas</b>	<b>Märkused</b>
1.	Telia Eesti AS	21.01.2019 nr 31481321	Kaino Ütt-Ütti volitatud esindaja	II köide, lisa 8	Tööde teostamisel lähtuda sideehitise kaitsevõõndis tegutsemise Eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
2.	Raadimõisa Gaas OÜ	22.01.2019	Toomas Ruusmaa juhatuse liige	II köide, lisa 7	
3.	Elektrilevi OÜ	29.01.2019 nr 8853811991	Tatjana Borševitskaja	II köide, lisa 9	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tehnilised tingimused 318862
4.	Tartu Veevärk AS	28.02.2019	Peeter Pindma	II köide, lisa 10	
5.	Päästeameti Lõuna päästekeskus				
6.	Keskkonnaamet				