



Soinaste külas asuva Sõnajala tn 24 (kü tunnus 94901:006:0219) krundi ja lähiala detailplaneering

Töö nr 020-25
Versioon 28.04.2025

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Kambja Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

Rando Sirelpuu

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ruum Raamis OÜ
Mob: +372 5698 3956
ruum.raamis@gmail.com

Sisukord

SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	6
2.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus	7
2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	8
2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse kaalutlused ja valiku põhjendused	9
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETPANEK.....	9
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
3.2 Krundi hoonestusala	10
3.3 Krundi ehitusõigus.....	10
3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	10
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	10
3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	11
3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	11
3.9 Tuleohutus	11
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	12
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine.....	12
3.12 Servituudi seadmise vajadus	14
3.13 Planeeringu elluviimine.....	14
3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	14
3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped	15
KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	17
JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID	19

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on lähtedokumentiks Kambja Vallavolikogu 19.03.2025 otsus nr 12 „Soinaste külas asuva Sõnajala tn 24 (kü tunnus 94901:006:0219) krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda 100% elamumaa sihtotstarbega Sõnajala tn 24 krundile ehitusõiguse määramist olemasolevale üksikelamule juurdeehituse tegemiseks ja abihoone projekteerimiseks ning ehitamiseks.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohases sisus kasutatud:

- „Tartumaa maakonnaplaneeringut 2030+“ (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- „Kambja valla üldplaneeringut endise Ülenurme valla territooriumi osas“ (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruannet;
- Koostamisel olevat „Kambja valla üldplaneeringut“ (valla kodulehel olevaid materjale vaadatud 09.04.2025);
- Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrust nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- Kambja Vallavolikogu 16.11.2022 määrust nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrust nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Metricus OÜ poolt märtsis 2025 koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 25G9558). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringualal kehtib Ülenurme Vallavolikogu 01.07.1997 otsusega nr 19 kehtestatud „Soinaste elamukvartali planeering“. Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks¹.

¹ Detailplaneeringu osaline muutmine läbi uue detailplaneeringu koostamise on võimalik vaadates koosmõjus planeerimisseaduse § 140 lõigetes 2, 7 ja 8 sätestatud. Planeerimisseadus § 140 lg 7 sätestab, et detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Teiseks sätestab planeerimisseadus § 140 lg 8, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 järgi võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Vaadates sätteid omavahelises koosmõjus, tuleb järeldada, et „sama planeeringuala“ tähistab just seda maa-ala osa, mille kohta soovitakse koostada uus detailplaneering. Kui uus detailplaneering kehtestatakse, muutub varasem detailplaneering kattuvus osas kehtetuks. Oluline on, et varem kehtestatud detailplaneeringust kehtima jääv osa oleks endiselt terviklahendusena elluviidav.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks loetakse ka planeerimismenetluses sõlmitavad lepingud.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringualaks on Sõnajala tn 24 maaüksus ja sellega piirnevad Sõnajala ning Jalaka tänava maa-alad. Planeeringuala pindala on kokku 4 622 m².

Sõnajala tn 24 maaüksuse (kt 94901:006:0219) pindala on 2 667 m² ja katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa 100%. Maaüksus on hoonestatud ühe ühekorruselise (kõrgus 5,5 m) üksikelamuga (ehr kood 120677537, ehitisealune pind 280,9 m²). Juurdepääs maaüksusele on Sõnajala tänavalt.

Sõnajala tn 24 maaüksus on heakorrastatud. Ala põhjaosas, kus maapinda on tõstetud (absoluutkõrgus ca 50,00-50,40 m), asub ilu- ja viljapuuaiad. Müljal maaüksusel on maapinna absoluutkõrgus ca 48,60-48,80 m.

Maaüksus on igast küljest piiratud piirdeaiaga (võrk- ja puitaed), sh on tänavapoolne ning Sõnajala tn 22 naabermaaüksuse poolne ala dubleeritud hekiga. Põhjapoolne piirdeaed ei asu maaüksuse piiril, kuna ala läbivad elektri maakaablid ja kaablitele on kaitsevööndi ulatuses määratud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks. Kitsendustega kaetud ala jääb väljaspoole aiaga piiratud territooriumi.

Maaüksusega piirnevad Sõnajala ja Jalaka tänavad on kahe-suunalise liiklusega. Asfaltkattega sõidutee laius mõlemal tänaval on ca 4,5-5 m. Sõnajala tänava ääres kõnniteed puuduvad, Jalaka tänaval on kergliiklusele eraldatud sõidutee idapoolsel alal teetõketega ca 1,4 m laiune ala.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel (vaadatud 08.04.2025) ei paikne planeeringualal looduskaitseaduse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte.

Põhjavesi on planeeringualal looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes².

Sõnajala tn 24 maaüksusel on olemas kõikide vajalike tehnovõrkude ühendused (ühisveevärk ja -kanalisatsioon, side (kaabliga), elekter). Küte on lokaalne (maasoojus + elekter, õhusoojus + elekter). Hoone katusele on paigaldatud ka päikesepaneelid.

Olemasolev olukord on nähtav joonisel nr 3.

² Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakendus (1:50 000 geoloogiline baaskaart, põhjavee kaitstuse teemakaart)

2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Soinaste külas Tartu linna ja Kambja valla piiril (vt joonised nr 1 ja 2 ning skeem 1).

Kambja valla osas (Soinaste külas) on mõjualas tegemist elamupiirkonnaga, kus domineerivad üksikelamud, v.a planeeringualast loodesse jääv veidi üle 3 ha suurune territoorium, kus asuvad äri- ja tootmishooned. Tartu linna jäävas osas on tegemist äri- ja tootmismaa piirkonnaga.



Skeem 1. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti fotolaost (kaldaerofoto lõunast, pildistuse aeg 2024-04-27). Planeeringuala orienteeruv asukoht on markeeritud punase joonega. Sinine joon tähistab Tartu linna ja Kambja valla piiri.

Mõjuala elamupiirkond on kujunenud mitmete aastate jooksul alates 2000ndate aastate algusest 1997 aastal kehtestatud „Soinaste elamukvartali planeeringu“ alusel. Kehtiva planeeringu materjalid ei ole säilinud, mistõttu ei ole võimalik anda ülevaadet planeeritud lahenduse täpsematest põhimõtetest ja nõuetest.

Elamukvartalisse jäävad üksikelamud on nii ühe- kui kahekorruselised, nende kuju ja mahud on eriilmelised. Elamute ehitisealune pind on enamasti üle 300 m². Abihoonete arv piirdub tavaliselt ühega (paljudel maaüksustel ei ole abihooneid üldse).

Planeeringualaks oleva maaüksusega piirnevas osas on Sõnajala tänava maa-ala võrdlemisi lai, 20 m. Sõnajala tn 24 tänavapoolne kinnisasja piir jääb sõiduteest veidi enam kui 10 m kaugusele. Elamu ise asub veel umbes 12 m kaugusel kinnisasja piirist, st jääb sõiduteest umbes 22 m kaugusele. Kuna sõidutee ja kinnisasjade vaheline ala on lai ja heakorrastatud muruala, jätab see mulje kui suurest eesaiast.

Kuigi Sõnajala tänava äärsed hooned on orienteeritud tänava suhtes kas risti või paralleelselt, ei moodusta need selget ehitusjoont. Sõnajala-Marani tänavate ristist alates (planeeringualast lõän-suunas) on Sõnajala tänava maa-ala oluliselt kitssem, umbes 12 m ja hooned asuvad sõiduteest umbes 8 m kaugusel ehk asukohas, kus planeeringualaga piirnevas osas on tänavamaa (muruala). Vaba ehitusjoon ei kohusta seadma planeeritavale juurdeehitusele rangeid nõudeid tänavapoolest piirist.

2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele

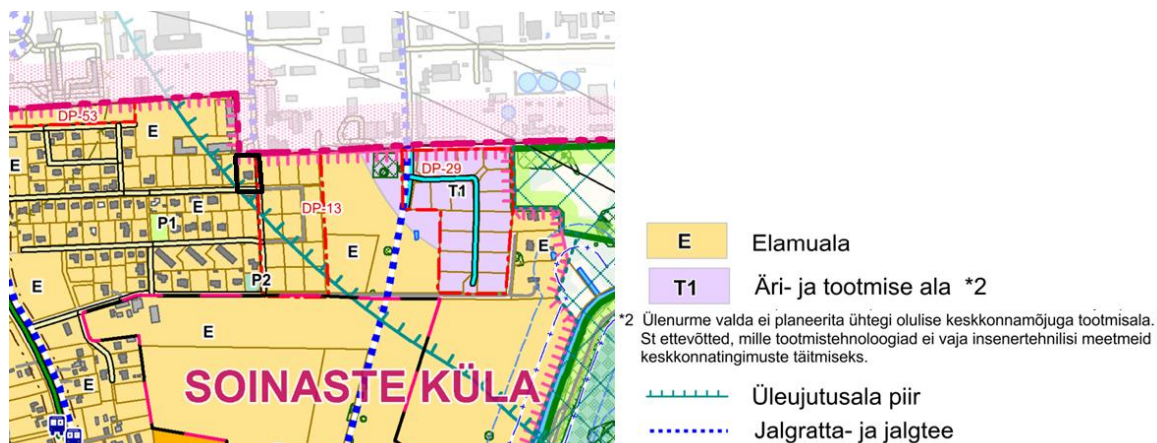
Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased kehtivad strateegilised planeerimisdokumendid on „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ (2019) ja „Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas“ (2018).

Kuna „Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ kehtestati hiljem kui kehtiv „Kambja valla üldplaneeringut endise Ülenurme valla territooriumi osas“ ning kuna maakonnaplaneering on eelkõige aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisel ja Kambja vallas on uus üldplaneering koostamisel, tuleb strateegiliste planeerimisdokumentide põhimõtetele vastavust vaadata paralleelselt nii kehtiva kui koostamisel oleva üldplaneeringu ning maakonnaplaneeringu sümbioosis.

Kehtivate strateegiliste planeerimisdokumentide (maakonnaplaneering ja valla üldplaneering) ning koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtted on välja toodud allpool.

„Tartumaa maakonnaplaneering 2030+“ kohaselt jääb Sõnajala tn 24 maaüksus olemasoleva tiheasumi alale. Tiheasum tähendab eelkõige hoonete püstitamiseks ja rekonstrueerimiseks mõistliku ulatusega maa-ala koos tänavavõrgul ja kruntidel ning üldkasutatavatel tehnovõrkudel põhineva ruumikorraldusega. Varem kavandatud elamupiirkond, kuhu planeeringuala jääb, vastab tiheasumi iseloomule ja on seega maakonnaplaneeringuga kooskõlas.

„Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas“ kohaselt (vt skeem 2) jääb planeeritav maaüksus elamualale. Maksimaalne lubatud täisehitus (sh nii elamu kui ka kõik teised abihooned ja kaetud rajatised) elamumaadel krundi suurusega kuni 5 000 m² on kuni 30%.



Skeem 2. Väljavõte „Kambja valla üldplaneeringu endise Ülenurme valla territooriumi osas“ põhikaardist. Planeeringuala on tähistatud musta joonega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk maakasutuse juhtotstarbe osas on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Planeeritud ehitisealune pind kavandatava elamu juurdeehituse teostamiseks ja abihoone ehitamiseks moodustab täisehituseks ca 22%, mis on üldplaneeringuga kooskõlas.

Koostamisel oleva uue „Kambja valla üldplaneeringu“ kohaselt jääb planeeringuala elamu maa-ala juhtotstarbega alale ja Soinaste küla tiheasustusalale. Kuna tegemist on juba hoonestatud maaüksusega, on asjakohane lähtuda määratud koormusindeksist, hoonete arvust ja arhitektuursetest, ehituslikest ning kujunduslikest tingimustest.

Koormusindeks (planeeritava ala pindala suhe elamuühikute (üksiklamu) arvu) on ette nähtud minimaalselt 350.

Hoonete arv on lubatud üks elamu ja kuni kaks abihoonet, sh mitteehtusloa kohustuslikud hooned.

Järgida tuleb olemasolevat või tänavaga paralleelset ehitusjoont.

Parkimiskohti tuleb kavandada minimaalselt kolm.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk maakasutuse juhtotstarbe osas on kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringuga. Kuna maaüksusel on ja säilib üks elamu, on täidetud ka koormusindeksi nõue. Kavandatav hoonete arv on vastavuses koostamisel olevas üldplaneeringus sätestatuga. Elamu juurdeehitus on kavandatud piirneva tänavaga paralleelselt.

2.4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid.

Planeeringulahenduse kaalutlused ja valiku põhjendused

Sõnajala tn 24 maaüksus asub 1997 aastal kehtestatud „Soinaste elamukvartali planeeringu“ alusel rajatud elamupiirkonnas. Nimetatud planeeringu kohaselt on moodustatud krundistruktuur, hoonestusalad, juurdepääsud, arhitektuursed nõuded jmt. Käesolevaks ajaks ei ole planeeringulahenduse materjalid säilinud ja lähtuda tuleb välja kujunenud ruumistruktuurist.

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta Sõnajala tn 24 maaüksuse varem planeeritud üldiseid põhimõtteid, st säilib ühekorruseline üksiklamu, juurdepääs Sõnajala tänavalt ja kõikide tehnovõrkude ühendused.

Planeeringuga kavandatakse elamule juurdeehitust. Kuna olemasoleva elamu ruumiprogramm on oma ajastu põhimõtete järgi tehtud ja ebafunktsiooniline, soovitakse kaaluda elamu ümberehitust, sh teostada liigendatud madala mahuna juurdeehitus, et täita suurema pere vajadusi. Juurdeehituse osasse kavandatakse ka garaaž vähemalt kahele autole (elektriautod vajavad Eesti kliimas talvel sisetingimusi). Ehitusõigus määratakse ka võimaliku abihoone ehitamiseks, mis seni on puudunud.

Juurdeehituse ja abihoone kavandamisel on lähtutud olemasoleva hoone ehitusjoonest Jalaka tänava ääres ja maksimaalsest võimalikust ehitusjoonest Sõnajala tänava ääres. Juurdeehituse Sõnajala tänava äärse osa pikkuse määramisel on arvestatud, et olemasoleva hoone ehitusjoonest tänava poole jääv pind võimaldaks minimaalselt kahe sõiduki garaažiruumi koos manööverdusala. See tagab olemasoleva juurdepääsu asukoha säilimise ja olemasoleva sõidukite teenindusala (sillutiskattega ala) sidumise uue hoonemahuga.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud krundiks on olemasolev katastriüksus. Detailplaneeringu lahendusega Sõnajala tn 24 maaüksuse piire ei muudeta ja säilib katastrisse kantud pindala 2 667 m².

3.2 Krundi hoonestusala

Hoonestusala on krundi osa, mille piiresse peab jääma ehitusõigusega määratud hoonestus. Võimalikud erinevad rajatised, nt jäätmemaja (jäätmete varjualune), mängumajad ja muud väikerajatised, võib ehitada väljaspoole hoonestusala (vt ka ptk 3.3).

Juurdeehituse ja abihoone kavandamiseks hoonestusala määramisel on lähtutud olemasoleva hoone ehitusjoonest Jalaka tänava ääres ning maksimaalsest võimalikust ehitusjoonest Sõnajala tänava ääres. Naabermaaüksuse Sõnalaja tn 22 poolt on arvestatud, et hoonestusala ei jääks olemasolevale naaberhoonele lähemale kui 8 m; põhjapoolt, et hoonestusala sisse ei jääks tehnovõrke kaitsevööndi ulatuses, sh et kaugus Jalaka tänav T73 maaüksusel olevast alajaamast oleks vähemalt 8 m.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.

3.3 Krundi ehitusõigus

Planeeritud krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Sõnajala tn 24 maaüksusel ette kaks hoonet: üks elamu (ehitise kasutamise otstarve 11101 – üksikelamu) ja üks abihoone (ehitise kasutamise otstarve 12744 - elamu abihoone). Rohkem hoonet, ka ehitusloakohustusega (ehitisealune pind 0–20 m², kõrgus kuni 5 m), ei ole lubatud.

Ehitusõiguses toodud hoonestusele lisaks on lubatud väikerajatiste (nt jäätmete varjualune, lehtla, laste mängumaja jmt) ehitamine. Rajatiste arv ei ole piiratud, aga kavandamisel peab arvestama, et lahendus moodustaks arhitektuurse ja ruumilise terviku.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb projekteerida hoonestusala piirides. Võimalikud rajatised võivad asuda ka väljaspool hoonestusala, kuid tagatud peavad olema tuleohutuspõhised ja tehnovõrkude töökindlus.

3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Sõnajala tn 24 maaüksusele juurdepääs säilib olemasolevast asukohast Sõnajala tänavalt. Eeldatavalt säilib juba välja ehitatud maaüksuse sisene parkimisala, mida laiendatakse uue hoonemahuni. Parkimisala tagab vähemalt kolme sõiduki parkimisvajaduse väliruumis. Planeeritud juurdeehituse garaažiosa tagab vähemalt kahe sõiduki parkimise hoone mahus.

Avalikel tänavamaadel (Sõnajala tänav ja Jalaka tänav) muudatusi ei kavandata.

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Olemasolevale elamule on kavandatud juurdeehitus selle läänepoolsele küljele. Juurdeehituse arhitektuur peab olema lahendatud olemasoleva elamuga sobivalt. Juurdeehitus kavandada soovitatavalt olemasolevast elamust (kõrgus 5,5 m) madalam ja/või välisviimistlusena liigendatult, et visuaalselt vähendada tekkiva hoonestuse tervikmahtu. Abihoone suurim lubatud kõrgus on 5 m.

Olemasolevat elamut on lubatud remontida ja teha juurdeehituseks vajalikke ümberehitusi. Soovi/vajaduse korral on lubatud ka rekonstrueerimine, mille korral tuleb lähtuda planeeritud ehitusõigusest ja arhitektuursetest nõuetest.

Ehitamisel kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetodeid. Hoonestuse rajamisel tuleb pidada silmas nii otseseid kui kaudseid energiatõhususe lahendusi ning taastuenergia rakendamise potentsiaali, sh passiivset päikeseenergia kasutamist. Seetõttu on projekteerimisel lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi ka juurdeehitusel ja abihoonel. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelide rajamine maapinnale pole lubatud.

Sõnajala tn 24 maaüksuse põhilised arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: üks maapealne korrus;
- Katusetüüp: kelpkatus, tasakatus, ühepoolse kaldega katus (vaid abihoonel);
- Katusekalle: 0-30 kraadi;
- Katusekatte materjalid: katuseplekk, katusekivi;
- Välisviimistlus: puit, kivi, tellis, krohv, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult), bituumen (vaid abihoonel). Keelatud on imiteerivate materjalide, sh ka plastvooder, kasutamine;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, kuid uue hoonemahu lühem külg peab olema Sõnajala tänavaga paralleelselt;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestades olemasoleva elamu vastavat kõrgust.

3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Sõnajala tn 24 maaüksus on heakorrastatud, rajatud on haljasalad ja sillutiskatttega liikumisteed. Maaüksus on piiratud puit- ja võrkaiaga, osaliselt dubleeritud hekiga.

Olemasolev juba välja ehitatud lahendus säilib. Vajadusel likvideeritakse uushoonestuse alla jäävad puud. Likvideeritavate puude asemele näha ette asendusistutused.

3.7 Tehnovõrkude ja -raajatiste asukohad

Sõnajala tn 24 maaüksus omab ühisvee ja -kanalisatsiooni, elektri ning sideliitumist. Sademevesi on lahendatud maaüksuse piires. Peamiseks kütteallikaks on maaküttepump. Planeeringuga ei kavandata tehnovõrkude liitumiste osas muudatusi. Planeeritud hoonemahtude tehnovõrkudega varustamine toimub maaüksuse siseselt olemasolevate liitumiste baasil, sh vajadusel teostades ümberehitused.

Joonistel nr 3 ja 4 on kajastatud Soinaste tn 24 maaüksust läbivate tehnovõrkude kaitsevööndid, mille osas on sõlmitud isiklikud kasutusõigused.

3.9 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt tuleohutusnõuetele³ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusala jääb normikohasele kaugusele naaberhoonetest.

Planeeringualale jääv olemasolev hoone ja kavandatud uus hoonestus liigitub tuleohutuse järgi I kasutusviisi (elamu ja elamu abihoone) alla⁴.

Vastavalt tuleohutuse seadusele peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Määruse nr 10⁵ kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Lähimad olemasolevad hüdrandid (vt joonis nr 4) asuvad Jalaka ja Käokeele tänavate ristmikul (olemasolevast elamust ja planeeritud juurdeehitusest ca 35-40 m kuni 80 m kaugusel) ning planeeringualast kirdes Jalaka tänav T73 maaüksusel (planeeritud hoonestusala ca 20 m kuni 110 m kaugusel). Olemasolevad hüdrandid paiknevad nõuetekohasel kaugusel.

Päästeautode juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega tänavatelt Sõnajala ja Jalaka.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada sel hetkel kehtivate normide ja nõuetega, sh vajadusel ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Tegemist on olemasoleva elamuga, kus juba rakendatakse peamisi kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid nagu territooriumi sulgemini piirdeaiaga, heakorrasstatud väliruum ja videovalve. Kuriteohirmu aitavad vähendada ala korrashoid ja jooksvad parandustööd; vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide (uksed, aknad, lukud) kasutus; headnaaberlikud suhted (naabrivalve).

3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringulahendus ei näe ette objektide rajamist, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

³ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

⁴ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

⁵ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

Kavandatud tegevus (olemasoleva elamu juurdeehitus ja abihoone ehitamine) ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju ega ole olemasolevale keskkonnale koormav.

Sõnajala tn 24 maaüksusel tekkiv sademevesi immutatakse lokaalselt, haljaspindade ulatus on selleks piisav. Soovitav on sademevett ka koguda ja kasutada nt kastmisveeks.

Olmejäätmete kogumine tuleb jätkuvalt lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja „Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale“. Ehitus- ja võimalikud lammutusjäätmed käidelda samuti vastavalt „Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale“.

Energiatõhususe saavutamiseks on lubatud kasutada päikesepaneele (nõuded on välja toodud ptk-s 3.5).

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi kohaselt on piirkonna Rn-riski klass keskmine või madal. Elamu siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond. Eeldatavalt puudub vajadus viia läbi radooniuuring. Kohalikul omavalitsusel on täpsema informatsiooni alusel õigus projekteerimise käigus nõuda radooniuuringi läbiviimist. Vajadusel tuleb kavandada ehituslikud meetmed vastavalt EVS-s 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Abihoone ja juurdeehituse ehitamine ei halvenda päikesevalguse kestust ehk insolatsiooni olemasolevas elamus ja naaberhoonetes (abihoone asetseb eeldatavalt hoovialal planeeringuala elamust ja ka naaberelamust eemal ning elamu juurdeehitus jääb naaberelamust (Sõnajala tn 22) idapoole).

Planeeritud hoonestuse kavandamisel, projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.

Olemasolevate tänavate liikluskoormus on madal. Juurdeehituse mahtu kavandatakse garaaž (tänavapoolsele külele), töö- ja abiruumid. Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused on seetõttu eeldatavalt tagatud ja piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Uute hoonete (hooneosade) kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata ka hoonete tehnoseadmetest tingitud müra normtasemete tagamisele (eelkõige öisel ajal). Hoonele tehnoseadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normatiividele. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest (sh naabermaaüksuse hooned) võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete valikul on

soovitav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalsed müraekraanid või mürasummutuskastid (hoone arhitektuuriga sobivalt).

Ehitustegevus tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmuda müra ja tolumine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- Müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokeerenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.12 Servituudi seadmise vajadus

Olemasolevatele elektri maakaablitele on seatud isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks. Planeeringulahendusest tulenevalt servituudi seadmise vajadus puudub.

3.13 Planeeringu elluviimine

3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu elluviimisega ei ole eeldadada kaasnevaid negatiivseid mõjusid, kuna tegemist on juba välja kujunenud keskkonnaga nii elamupiirkonnana (rajatud hoonestus, haljastus, tehniline taristu, elatakse igapäevaselt) kui Sõnajala tn 24 maaüksuse siseselt, kuna lisandub ainult olemasoleva hoone juurdeehitus ja üks abihoone.

Planeeringulahenduse elluviimisel ei suurene liikluskoormus, ei lisandu uut tehnilist taristut.

Positiivsena saab välja tuua elanike soovi mitte kolida (jääda elama Kambja valda) ja laiendada perele kitsaks jäänud tingimusi oma maaüksuse piires.

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned või rajatised (nt mälestised, XX sajandi arhitektuuripärandi objektid või pärandkultuuriobjektid). Planeeringuala ei asu kehtiva üldplaneeringu järgi miljööväärtuslikul hoonestusalal, mistõttu planeeringu elluviimisel mõju kultuuriväärtustele puudub.

Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte. Lähipiirkonnas asuv kaitseala ja kaitsealused objektid (vt joonis nr 2) jäävad piisavalt kaugele (alates ca 300 m) ning vastastikune mõju puudub.

Planeeringu elluviimine on seotud planeeringust huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, st majandusliku võimekusega, mis omakorda on seotud üldise majanduskeskkonnaga.

3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatav juurdeehitis ja abihoone ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab maaüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel. Ehitusprojekt(id) peab olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule. Kuna Sõnajala tn 24 maaüksusele on juba ehitatud elamu, rajatud on haljastus ja liikumisteed, olemas on tehnovõrkudega varustatus ning puudub servituutide seadmise vajadus, ei ole asjakohane planeeringuga seada juurdeehituse ja abihoone ehitamiseks elluviimise tingimusi.

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

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

[illegible]

JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID

- | | |
|--|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 10 000 |
| 2. Mõjuala analüüsi joonis | M 1 : 5 000 |
| 3. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 4. Põhijoonis | M 1 : 500 |
| 5. Ruumilised illustratsioonid (lisatakse enne vastuvõtmist) | |

Digitaalselt esitatud joonised ja illustratsioonid on eraldi failidena.