

Töö nr: DP-08/12-2020

## **Soinaste külas asuvate Jaani ja Leetsi maaüksuste ja lähiala detailplaneering**

**Asukoht:**

Jaani ja Leetsi maaüksused, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu maakond

**Koostamise korraldaja:**

Kambja Vallavalistus

**Huvitatud isik:**

Respo Haagised AS

Ain Antons

*ain@respo.ee*

**Planeerija:**

Olja Fomina

*olja.fomina@ruumi.ee* (MB 006852)

Egle Heero

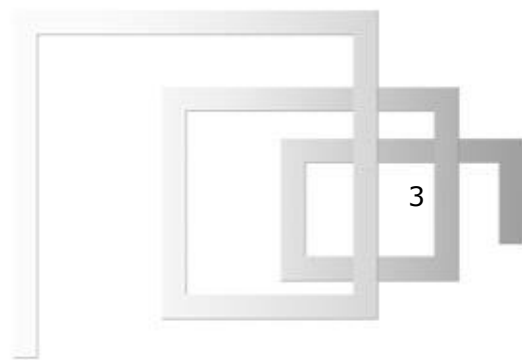
*egle.heero@ruumi.ee* (MB 005405)

Tartu 2026

## SISUKORD

<b>A</b>	<b>SELETUSKIRI</b>	<b>4</b>
1	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	4
2	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
3	Asukoht	5
4	Piirangud	5
5	Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
6	Planeeritava maa-ala lähiümbruse funktsionaalsed seosed	7
7	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ehituslikud seosed	8
8	Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja üldplaneeringu muutmise ja planeeringulahenduse põhjendus	9
9	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	13
10	Kruntide ehitusõigus	14
11	Kruntide hoonestusala piiritlemine	15
12	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	16
13	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	17
14	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	18
	14.1 Veevarustus- ja tuletõrjevvevarustus	19
	14.2 Kanalisatsioon ja sademevesi	20
	14.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus	21
	14.4 Soojavarustus	22
	14.5 Gaasivarustus	22
	14.6 Sidevarustus	22
15	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	22
16	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	24
17	Asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	24
18	Radooniriski vähendamise võimalused	28
19	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	29
20	Servituutide vajaduse määramine	29
21	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	32
22	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	32
23	Planeeringu rakendamine	33

<b>B</b>	<b>KOOKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE</b>	<b>35</b>
<b>C</b>	<b>JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID</b>	<b>37</b>
	Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:10000
	Joonis 2. Olemasolev olukord	M 1:1000
	Joonis 3. Kontakvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
	Joonis 4. Põhijoonis	M 1:1000
	Joonis 5. Tehnovõrkude joonis	M 1:1000
	Joonis 6. Illustratsioon	skeem
<b>D</b>	<b>LISAD</b>	<b>38</b>



## A SELETUSKIRI

### 1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja Vallavolikogu 21.09.2021 otsus nr 159 „Soinaste külas asuvate Jaani ja Leetsi maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mitteamalgatamine“. Planeeringu koostamise käigus muutus algne planeeringu lahendus oluliselt, kuid Vallavalitsus leidis, et menetlust on võimalik jätkata muutunud lahendusega, mistõttu kinnitati Kambja Vallavolikogu 27.08.2025 otsusega nr 57 detailplaneeringule täiendatud lähteseisukohad.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalust muuta maaüksuse sihtotstarvet maatulundusmaast ärimaaks, tootmismaaks, elamumaaks, sotsiaalmaaks ja transpordimaaks ning ehitusõiguse ning arhitektuursete tingimuste määramist äri- ja tootmishoonete (sh rajatiste) projekteerimiseks ja ehitamiseks ning elamute projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks anda lahendus planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsude rajamiseks, parkimiskorralduse lahendamiseks, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringuala asub Soinaste külas ning on suurusega ca 8,9 ha. Planeeritav ala hõlmab Jaani (k/ü 94901:007:1641, maatulundusmaa 100%, 54549 m<sup>2</sup>) ja Leetsi (k/ü 94901:007:1640, maatulundusmaa 100%, 30211 m<sup>2</sup>) maaüksuseid ning osaliselt lähialana Tõrvandi tee lõik 4 (k/ü 28301:001:1720, transpordimaa 100%), Tõrvandi tee lõik 5 (k/ü 28301:001:0183, transpordimaa 100%), Tõrvandi tee lõik 6 (k/ü 94901:006:0096, transpordimaa 100%), Puu tee (k/ü 94901:007:0710, transpordimaa 100%) ja Tamme tänava lõik 2 (k/ü 28301:001:2169) maaüksuseid.

Käesoleval ajal Jaani ja Leetsi kinnistutel kehtestatud detailplaneeringud puuduvad. Jaani ja Leetsi kinnistud jäävad Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51 kehtestatud „Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas“ alale. Kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on tegemist tiheasustusalaga, millele on määratud elamumaa maakasutuse juhtfunktsioon. Detailplaneering sisaldab üldplaneeringu lahenduse muutmise ettepanekut. Osaliselt säilib üldplaneeringu järgne maakasutus elamumaa.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on maa-ala plaan tehnovõrkudega täpsusastmega 1:500. Koostaja: Tartu Maakorralduse OÜ, MTR: EEG000168, töö nr: KE-8549, 15.03.2021.

### 2 Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Rahandusministeeriumi 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Kambja valla endise Ülenurme valla territooriumi osa üldplaneering (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13. 11. 2018 otsusega nr 51);
- Kambja valla üldplaneering (algatatud Kambja Vallavolikogu 23.04.2019 otsusega nr 72);

- Kesanurme detailplaneering (kehtestatud 23.08.2005 otsusega nr 86);
- Soinaste küla Kiivi ja Kiire maaüksuste detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 07.03.2006 otsusega nr 20);
- Tõrvandi aleviku ja Soinaste küla Leetsi ja Pumbametsa kinnistute detailplaneering (kehtestatud 18.02.2003 otsusega nr 9);
- Ääre maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 12.12.2006, otsusega nr 111);
- Soinaste külas asuva Juhani maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 26.05.2020 otsusega nr 110);
- Tõrvandi alevikus Tamme tn 35 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 20.04.2010 otsusega nr 14);
- Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord (Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47);
- Kambja valla arengukava 2023-2030 (Kambja Vallavolikogu 19.10.2022 määrus nr 20);
- Kambja valla energia- ja kliimakava (Consultare OÜ, Nomine Consult OÜ, 2022);
- Kambja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023–2035 (Kambja Vallavolikogu 17.01.2024 määrus nr 1);
- Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri (Kambja Vallavolikogu 28.08.2018 määrus nr 36);
- Ülenurme valla heakorraeeskiri (Ülenurme Vallavolikogu 22.05.2007 määrus nr 13);
- KSH eelhinnang (Ruumi Grupp OÜ, 2020)
- Künnapuu arenduse vee- ja kanalisatsioonitorustik. (Keskkond & Partnerid OÜ, töö nr 024/2022. Lisa 1);
- Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Kambja Vallavolikogu 16.11.2022 määrus nr 21);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Tee projekteerimise normid (Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71);
- Ruumilise planeerimise leppemärgid (Rahandusministeerium, 2013);
- Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Muud asjakohased standardid, määrused ja seadused.

### 3 Asukoht

Jaani (k/ü 94901:007:1641, pindala 54549 m<sup>2</sup>) ja Leetsi (k/ü 94901:007:1640, pindala 30211 m<sup>2</sup>) maaüksused asuvad Tartu maakonnas Kambja vallas Soinaste külas Tamme tänava (9490066) ja Tõrvandi tee (9490089) vahelisel alal. Üldplaneeringu kohaselt piirneb planeeringuala põhjast maatulundusmaaga ja vähesel määral elumumaadega. Idast piirneb planeeringuala äri- ja tootmismaadega. Planeeringualast lõunas on elumaa ja läänes Tõrvandi tee, mille ääres on elumaa ja osaliselt maatulundusmaa. Planeeritava ala suurus kokku koos lähialaga on ca 8,9 ha.

### 4 Piirangud

Planeeringualal on Tõrvandi teest ja Tamme tänavast tulenev tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m (lähtuvalt ehitusseadustikust § 71, lg 3, vastu võetud

11.02.2015). Leetsi maaüksuse ääres Tõrvandi teel on sideehitise kaitsevöönd ulatusega 10 meetrit ning Leetsi maaüksusele ulatub väga väikesel määral elektripaigaldise kaitsevöönd ulatusega 1 m (lähtuvalt määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 14 lg 1 ja § 10 lg 1, vastu võetud 25.06.2015). Planeeringualal ega lähiumbruses ei paikne kultuurimälestisi, kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Lähim registreeritud III kaitsekategooria taimeliikide kasvukoht jääb planeeringualast ca 400 m kaugusele edelasse.

## 5 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualaks olevad Jaani ja Leetsi maaüksused asuvad Kambja vallas, Soinaste küla lõunaosas. Üldplaneeringu kohaselt on olemasolevate kinnistute juhtotstarve elamumaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2). Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringuala on hoonestamata. Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Tamme tänavalt ja Tõrvandi teelt. Olemasolevad kinnistusesed teed ja platsid puuduvad.

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga. Maapind langeb kergelt lõuna suunas, suurim kõrguste vahe maaüksuse põhjapiiri ja lõunapiiri vahel on ca 2,4 m. Ala madalaim koht asub planeeringuala lõunaosas ja kõrgeim planeeringuala põhjaosas. Planeeringuala on endine põllumaa, hetkel kasutuses discgolfi rajana, mistõttu on ala üpris hoolitsetud. Kõrghaljastusest on alal valdavalt noored kased, aga ka üksikuid teisi puu ja põõsaliike. Ala lääneosas on viljapuid. Kuna valdavalt on tegemist noorte kiirekasvuliste puudega, siis väärtuslik haljastus puudub. Planeeringuala lõunaosas on üksikud väiksemad varikatused/kasvuhood.

Planeeringualal olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad. Lähim alajaam on Leetsi (Veeriku), aadressiga Tõrvandi tee 28 (k/ü 94901:007:0732), mis asub Leetsi kinnistust üle tee. Teine lähedal asuv alajaam on Tuule (Veeriku), aadressiga Tamme tn 25a (k/ü 94901:007:1746), mis on linnulennult ca 320 m kaugusel. Uus alajaam on planeeritud ka Juhani (k/ü 94901:007:1642) kinnistu kagunurka. Vee- ja kanalisatsioonitorustikud on Tõrvandi teel. Lisaks Rehepapi teel ja selle pikendusena oleval Tamme tänaval, kust Juhani detailplaneeringuga on planeeritud perspektiivne vee- ja kanalisatsioonivarustus tervele Tamme tänavale. Planeeringuala juures olevas Tamme tänava osas on olemas vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning gaasitrass. Telekommunikatsiooni trass on Tõrvandi teel ning Rehepapi teel ja selle pikendusena oleval Tamme tänaval, planeeringuala juures olevas Tamme tänava osas aga puudub. Tänavavalgustus on välja ehitatud Tõrvandi tee läänepoolsele küljele.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Planeeringualal on Kesk-Devoni ladestiku settekivimid, Aruküla kihistu (D<sub>2</sub>ar). See koosneb peamiselt peeneteralisest liivakivist, mis vaheldub õhemate savi, aleuoliidi ja domeriidi kompleksidega.

## 6 Planeeritava maa-ala lähiümbruse funktsionaalsed seosed

Soinaste küla piirneb põhjast Tartu linnaga. Planeeringuala asub Tartu kesklinnast ca 7 km kaugusel ja linnapiirist ca 2 km kaugusel. Lõunast piirneb Soinaste küla Ülenurme ja Tõrvandi alevikega. Planeeringualale lähim kõrvalmaantee on ca 450 m põhja suunas 22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee. Lähim põhimaantee on planeeringualast ida suunas olev 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, planeeringualast ca 1,5 km kaugusel.

Planeeringualast ida suunas (planeeringuala ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahel) on suured äri- ja tootmismaa alad. Planeeringualast lõunasse, loodesse ja edelasse jäävad väikeelamualad. Läänest ja põhjast on planeeringuala valdavalt ümbritsetud maatulundusmaaga. Piirkonna peamiseks maakasutuse funktsioonideks on tootmismaa, maatulundusmaa ja elamumaa. Piirinaabrid on toodud allolevas tabelis.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Lähiaadress ja tunnus	Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve	Katastriüksuse juhtotstarve üldplaneeringus
Juhani (k/ü 94901:007:1642)	Tootmismaa 100%	Äri- ja tootmismaa
Tamme tänava lõik 2 (k/ü 28301:001:2169)	Transpordimaa 100%	Transpordimaa
Tamme tn 35 (k/ü 28301:001:1144)	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%	Äri- ja tootmismaa
Tamme tn 35a (k/ü 28301:001:1145)	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%	Äri- ja tootmismaa
Tombi tn 1 (k/ü 94901:007:0198)	Elamumaa 100%	Elamumaa
Tombi tn 3 (k/ü 94901:007:0199)	Elamumaa 100%	Elamumaa
Tõrvandi tee 13 (k/ü 94901:007:1099)	Elamumaa 100%	Elamumaa
Tõrvandi tee lõik 3 (k/ü 94901:007:0092)	Transpordimaa 100%	Transpordimaa
Puu tee (k/ü 94901:007:0710)	Transpordimaa 100%	Transpordimaa
Tõrvandi tee lõik 4 (k/ü 28301:001:1720)	Transpordimaa 100%	Transpordimaa
Tõrvandi tee lõik 6 (k/ü 94901:006:0096)	Transpordimaa 100%	Transpordimaa
Tõrvandi tee lõik 5 (k/ü 28301:001:0183)	Transpordimaa 100%	Transpordimaa
Linnavere tee 24 (k/ü 94901:006:0141)	Maatulundusmaa 100%	Maatulundusmaa
Pesa tn 21 (k/ü 94901:006:0682)	Maatulundusmaa 95% Tootmismaa 5%	Elamumaa

Planeeringualale on juurdepääs nii Tamme tänavalt kui ka Tõrvandi teelt. Mõlemad on kohalikud avalikult kasutatavad kõvakattega teed. Ühendus Tartuga on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Rehepapi tee kaudu. Rehepapi tee ja selle pikendusena oleva Tamme tänava ääres on ka eraldi jalakäijate- ja jalgrattatee, mis on katkematus ühenduses nii Tartu, Tõrvandi kui ka Ülenurmega. Tamme tänaval ja Tõrvandi teel eraldi väljaehitatud jalgteed puuduvad.

Lähim ühistranspordipeatus on Papli tänaval „Tõrvandi“, mis asub planeeringualast ca 1 km kaugusel. Lisaks on üks ühistranspordipeatus ka Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel

planeeringualast ca 1,8 km kaugusel. Planeeringualale lähim asula keskus on Tõrvandis, ja sellest natuke suurem Ülenurmes. Planeeringualast kagus asub lähim lasteaed ning toidupood, mõlemad ca 1 km. Lähim kool on planeeringualast idas ca 2 km kaugusel. Lähim apteek ja raamatukogu asuvad ca 800 m kaugusel lõunas. Lennujaam on ca 2,5 km kaugusel lõuna suunas.

## 7 Planeeritava maa-ala lähiümbruse ehituslikud seosed

Planeeringualast idas olevad lähimad maaüksused on hetkel hoonestamata, seal paikneb Respo Haagiste laoplatz. Sellest edasi asub Respo Haagiste kahekorruseline tootmishoone. Tegemist on tüüpilise laohoonega, millel on väikese kahepoolse kaldega katus ning fassaad kaetud profileeritud metalliga. Planeeringualast kagus, teisel pool Tamme tänavat on samuti madalamad, kahepoolsete madalakaldeliste katustega ja metallist fassaadidega tootmis- ja laohooned. Lähiümbruses paiknevad äri- ja tootmishooned on üldjoontes ca 450-8500 m<sup>2</sup> ehitisealuste pindaladega, kõrgusega ca 7.5-11 m ja 1-3 korruselised. Tamme tänav ääres ühtset ehitusjoont või hoonestusviisi väljakujunenud ei ole. Planeeringualast läänes on maaüksused osaliselt hoonestatud üksikelanutega ning osaliselt hoonestamata maatulundusmaa. Põhjapool olevad maaüksused on hoonestamata.

Elamupiirkonnas domineerivad üksikelanud, valdavalt 30-45° kahepoolse katusekaldega kahekorruselised hooned. Selgelt ühtset arhitektuurilist stiili välja kujunenud ei ole. Ehitisregistri andmete kohaselt on piirkonnas katusekatteks kasutatud nii katusekivi, plekki kui ka bituumen- või rullmaterjali. Fassaadi viimistlusena on kasutatud valdavalt puitvoodrit, tellist ja krohvi. Elamute kõrgus jääb 6-9 m vahele ja ehitisealused pinnad on valdavalt 150-230 m<sup>2</sup>. Maa- ja Ruumiameti andmete kohaselt üksikelanu kruntide suurused jäävad valdavalt vahemikku 1600-2500 m<sup>2</sup>. Lähimate ridaelanute (Tehnopargi teel) katusekalle on kehtiva Tara, Taraääre ja Aiaääre maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu järgi 0-20°.

Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud 10 detailplaneeringut. Planeeringute peamiseks eesmärgiks on olnud elamu-, äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine. Enamus neist on hoonestatud. Planeeringutega määratud põhilised ehitustingimused ja arhitektuurinõuded kontaktvööndi äri- ja tootmismaa kruntide osas on olnud üldjoontes järgnevad: krundi suurused 3700-36000 m<sup>2</sup>, ehitisealune pind 1600-10000 m<sup>2</sup>, suurim lubatud hoonete arv krundil 2-4, suurim lubatud korruselisus 2-3, lubatud maksimaalne kõrgus 12-16 m, katusekalle 0-12° ja 0-20°. Elamumaa kruntide osas: krundi suurused ca 1000-3300 m<sup>2</sup>, ehitisealune pind ca 220-1100 m<sup>2</sup>, suurim lubatud hoonete arv krundil 1-3, suurim lubatud korruselisus 1,5-2, lubatud maksimaalne kõrgus 8-10 m, katusekalle 15-45°, 20-45° ja 30-45°. Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs ning lähiümbruses kehtestatud planeeringute nimetused, numbrid ja põhilahendused on esitatud joonisel 3.

Lähtuvalt valla üldplaneeringust domineerib Kambja vallas madalam ja suurte ehitisealuste pindadega tootmishoonestus ja üldplaneering suunab hoidma tootmishoonestust kuni 12 m kõrgusena, kuid see ei ole fikseeritud parameeter (üldplaneeringu kohaselt tuleb enam kui 12 m kõrguse äri- ja tootmishoone ehitamiseks koostada detailplaneering). Koostatavas detailplaneeringus on tootmishoonete kõrgus tootmistehnoloogiast tulenevalt ja efektiivse ruumikasutuse saavutamiseks planeeritud kuni 14 m. Selline kõrgus ei ole aga vajalik kogu hoonestuse osas, vaid peamiselt automaatlao ruumide osas. Üle 12 m kõrguse hoone osa

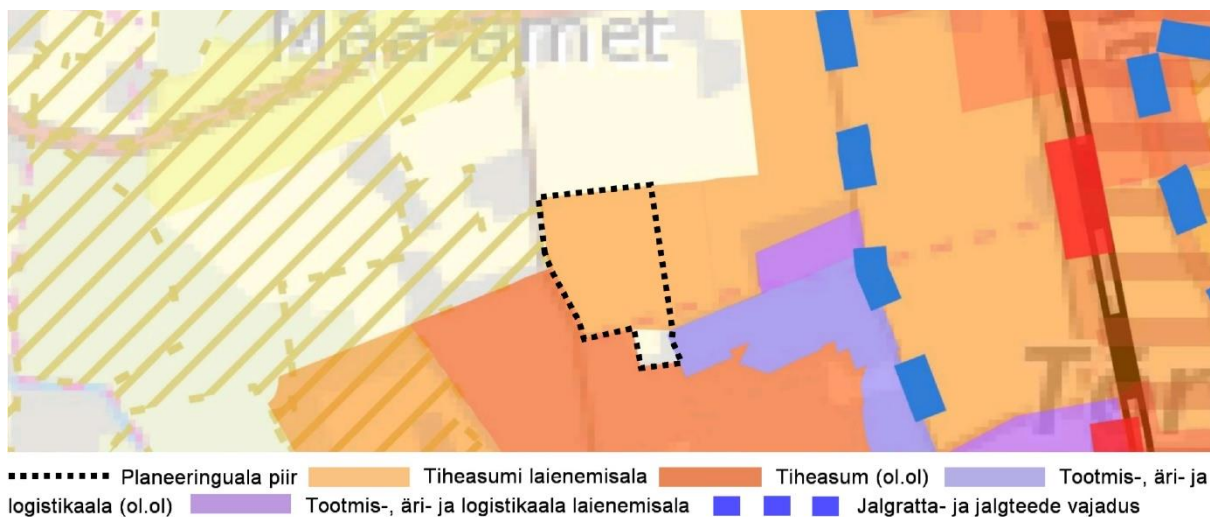


täpsem asukoht selgub edasise projekteerimise käigus.

## 8 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele ja üldplaneeringu muutmise ja planeeringulahenduse põhjendus

Kambja valla arengukavas 2023–2030 on välja toodud ühe eesmärgina töökohtade loomine valla territooriumil ja olemasolevate tööstusparkide arendamine. Arengukavas seatud üldiste põhimõtete, valla arengu põhisuundade ja strateegiliste eesmärkidega kavandatav tegevus vastuollu ei lähe.

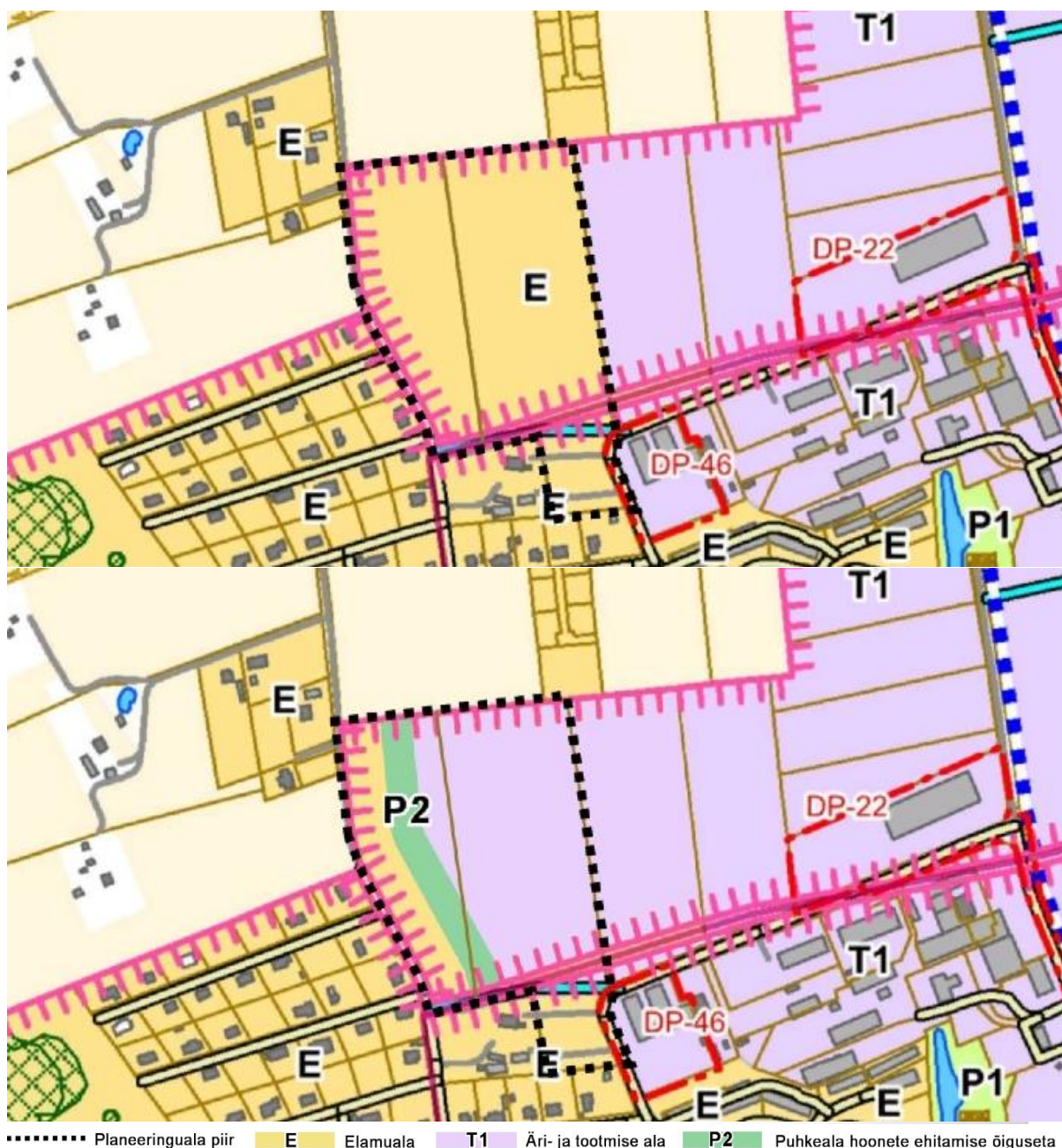
Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on planeeringuala näidatud tiheasumi laienemisalana ja Soinaste piirkond märgitud kui maakondliku tähtsusega tootmis-, äri- ja logistikaala. Maakonnaplaneeringu põhijoonise kohaselt on planeeringuala ümbritsetud samuti tiheasumi laienemisalaga, olemasoleva tiheasumiga, nn valge alaga ning olemasoleva tootmis-, äri- ja logistikaalaga. Tiheasum vastavalt maakonnaplaneeringule on olemasoleva kompaktse asustusega territooriumi osa koos kompaktse asustuse arenguks kavandatava piiritletud maa-alaga, kus ruumiline areng toimub linliku struktuuriga alale omase ruumikasutusega. See on eelistatud ala uute hoonete kavandamiseks. Tiheasumi laienemisalal tuleb järgida kompaktse hoonestuse põhimõtet, mille eesmärk on tihendada olemasolevat hoonestust ja luua läbimõeldud ning multifunktsionaalne ruum. Linlikule struktuurile omane maakasutus hõlmab endas terviklikku elukeskkonda, mis hõlmab nii elukohtade, vajalike teenuste, töökohtade kui ka vaba aja veetmise võimaluste olemasolu ja paiknemist üksteise lähedal. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse linlikule struktuurile omane hoonestus arvestades maakonnaplaneeringu tingimustega. Tiheasumi laienemisalale on lubatud ka äri- ja tootmismaade planeerimine, seega planeeringulahendus on kooskõlas Tartu maakonnaplaneeringuga.



**Skeem 1.** Väljavõte maakonnaplaneeringust.

Koostatavas Kambja valla üldplaneeringus on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamu maa-ala. Koostatav detailplaneering on seega osaliselt vastuolus koostatava üldplaneeringuga, kuid kuna koostatava üldplaneeringu lahendus võib enne kehtestamist veel muutuda, siis detailplaneeringu koostamisel lähtutakse eelkõige kehtivast üldplaneeringust.

Kehtiva Kambja valla endise Ülenurme valla territooriumi osa üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusalal ja on määratud elamualaks. Planeeringuala on hetkel välja arendamata, samuti puudub seal selgelt eristuv elukeskkond. Varasemalt on tegemist olnud maatulundusmaaga, kuid sellel eesmärgil ala enam ei kasutata. Detailplaneeringuga muudetakse osa maast elualaks ja osa äri- ja toomisalaks. Maa-alale ei ole planeeritud olulise keskkonnamõjuga tootmistegevust. Üldplaneeringu kohaselt on lubatud määratud maakasutuse juhtfunktsiooni osas kõrvakasutust kuni 25% ulatuses. Detailplaneeringuga on kavandatud üldplaneeringu kohast maakasutust 40%-l planeeringualast ja kõrvalekalle maakasutuse juhtfunktsiooni osas on 60% ulatuses planeeringualast, seega tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Väljavõte üldplaneeringust ja üldplaneeringu muutmise ettepanek on esitatud skeemil nr 2.



**Skeem 2.** Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek. Ülemisel pildil kehtiv üldplaneering ja alumisel pildil üldplaneeringu muutmise ettepanek. Planeeringuala on tähistatud punktiirjoonega.

Üldplaneeringus on välja toodud, et tiheasustusala arendamisel tuleb lähtuda eesmärgist luua või hoida ruumiliselt terviklikku elukeskkonda ning tagada selle ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, eristuv iseloom ja ühendatus. Mitmeotstarbeliste alade kavandamine piirkonda aitab luua paremat elukeskkonda, toetab majanduslikku arengut ja vähendab pendelrännet, sest tootmise - ja äritegevuse laiendamise kaudu uute kodulähedaste töökohtade loomine elamumaade lähedal loob võimaluse samas piirkonnas nii elada kui ka töötada. Ainult elamualade planeerimine Tartu lähiümbrusesse kätkeb endas ohtu piirkonna muutumiseks nn magalarajooniks (monofunktsionaalsus). Säästliku maakasutuse üheks põhimõtteks on olemasoleva asustuse tihendamine, mitte liikumine lagealadele või loodusesse. Planeeringuala asub juba väljakujunenud hoonestusega piirkonnas, kus on olemas varustus igapäevaste teenustega ning vajalik infrastruktuur, seega planeeringu elluviimine toetab asustuse tihendamise põhimõtet. Planeeritud maakasutus haakub olemasoleva ümbritseva ruumikasutusega, ühelt poolt olemasolevate elamutega ja teiselt poolt äri- ja tootmisega. Planeeringuala piirneb idast ja kagust tootmismaadega ning planeeringualale osaliselt tootmis- ja ärimaa juhtotstarbe määramine seob tootmisalad ühtseks tervikuks ning maa juhtotstarve on keskkonda sobilik (skeem 2). Tootmishoone planeeritakse olemasoleva kompleksi jätkuna ja seotakse olemasoleva infrastruktuuriga. Tegemist on tootmisala laiendamise loogilise jätkuga.

Maa juhtotstarbe muutmine on vajalik seoses Respo Haagised AS tegevuse ümber korraldamisega. Praegune tootmiskorraldus olemasolevates hoonetes eeldab materjalide ja detailide transportimist üle Tamme tänava. Eesmärgiks on aga luua terviklik selgete piiridega tootmis- ja ärimaa ala, mis võimaldab omavahel seotud tootmisprotsessid koondada ühele poole Tamme tänavat. Selleks on otstarbekas kogu tootmiseks vajalik tööprotsess ja transport koondada kokku tootmiseks mõeldud piiritletud maa-alale, mis ei puutuks kokku tavaliiklejaga. Piirkonda ainult elamualade planeerimisel kasvaks tulevikus Tamme tänava ja lähiümbruse liikluskorrumus veelgi rohkem. Tootmise koondamine ühele poole Tamme tänavat vähendab riske, mis võiksid liikluses tekkida, kui jääks alles vajadus transportida tooteid ja materjale üle Tamme tänava. Kuivõrd maavajadus tootmise laiendamiseks on konkreetsetes asukohas, siis eemal asuvad tootmismaad ei paku tekkinud maavajadusele lahendust, sest ei külgne olemasoleva tootmismaa. Tootmise koondamine ühele poole tänavat ja laiendamine olemasolevas asukohas ei ole ainult majanduslikult otstarbekas, vaid järgib ka säästliku maakasutuse põhimõtteid. Ühtse kompleksi rajamisel on tootmisprotsess sujuvam ja loogilisem vähendades materjalimahukust ja süsinikuheidet tooteühiku kohta, samuti vähendab sisetranspordi mahtu, mis omakorda panustab jätkusuutlikusse keskkonda ja arengusse.

Muutmaks detailplaneeringut üldplaneeringu eesmärkidega paremini haakuvaks, vastamaks paremini erinevate huvide tasakaalule ja leevendamaks võimalikke visuaalseid vms häiringuid on algset planeeringulahendust, kus kogu planeeringuala oli kavas muuta äri- ja tootmismaa muudetud ning äri- ja tootmismaa mahtu on vähendatud 60%-le. Äri- ja tootmismaa hoonestusala on viidud elamualadest maksimaalselt kaugele. Hoonestuse kõrgust on vähendatud 18-lt 14-le (vt ka ptk 7 lõik 4) ning kavandatud äri- ja tootmismaadega ja elamumaade vahele arvestatava laiusega puhveralad. Lisaks kannavad mingil määral eraldava puhvri rolli ka vahel paiknevad sõiduteed.

Planeeringulahendus sobib olemasolevasse keskkonda, sest toob kokku, samas eraldades olemasolevad elamualad ja tootmismaa, jätkates loogilise tervikuna olemasoleva tootmismaa

laiendamist ühelt poolt ning elamuala laiendamist teiselt poolt. Planeeringuala ruumiline struktuur on kavandatud n-ö ülemineku tsoonidena. Planeeringuala lõunaossa kavandatud üksikelamud haakuvad kõrval olevate üksikelamutega moodustades ühtse hoonestusstruktuuri ja tänavajoone. Seejärel on kavandatud äri ja tootmismaa parkimine ja alles seejärel võimalikult kaugele äri- ja tootmismaa hoonestus. Planeeringuala lääneossa on kavandatud ridaelamud, mis sobivad elumupiirkonda, kuid aitavad samas moodustada eraldava joone äri- ja tootmismaa ning olemasolevate elamumaade vahele. Seejärel on planeeritud puhverala, siis laoplatz ja alles siis äri- ja tootmishoonestus. Idasuunas on äri- ja tootmishoonestus kavandatud olemasolevale tootmisele ja krundi piirile võimalikult lähedale. Põhjasuunas on tundlikke alasid vähem, seega on sinna kavandatud 50 m laiune puhver ja seejärel äri-ja tootmise hoonestusala. Planeeritud äri- ja tootmismaa hoonestusala ning planeeritud elamumaa kruntide hoonestusala vaheline kaugus lõunaküljel on ca 60-65 m ja lääneküljel ca 85–135 m. Planeeritud äri- ja tootmismaa hoonestusala ning olemasolevate elamute vaheline kaugus lõunaküljel on ca 75-175 m, lääneküljel ca 145-200 m ja põhjaküljel ca 130-135 m.

Planeeringu realiseerimisel on ka positiivne mõju piirkonna elukvaliteedile. Kavandatud on suur roheala, mida saab kasutada vabaajategevuste harrastamiseks. Ridaelamute ja üksikelamute ümbrus heakorrestatakse. Rajatakse loogiline ühendatud teedevõrk, mille kõrval on kavandatud jalgtee ja tänavavalgustus, mis suurendab turvalisust. Kavandatav Tamme tänav läbimurre parandab piirkonna liikumisvõimalusi. Luuakse juurde kodulähedasi töökohti. Seega detailplaneeringu realiseerimine parandab piirkonna elukvaliteeti.

Üldplaneeringu kohaselt on tootmisalade planeerimisel vaja arvestada, et reserveeritud alale mahuks ka kaitsehaljastus. Käesolevas planeeringus on välja pakutud lisaks äri-ja tootmismaa planeeritud haljastusele veel lisaks eraldi ca 1 ha suurusel sotsiaalmaa krundil olev kaitsehaljastusega puhverala elamute ja tootmismaa vahel (POS 12). See on ka piiriks tootmisalade ja elamualade vahel, selgelt eristades ühte funktsiooni teisest, samas toimides ka avaliku haljasalana. Olemasolevatele juba väljaehitatud kruntidele mõjuvad tootmismaa laiendusele puhveralana ka planeeritud ridaelamud. Arvestades planeeritud elamumaade mahtu oleks üldplaneeringu järgi sotsiaalmaa kavandamise nõue ca 0.2 ha mahus, seega nõutust tunduvalt suurema sotsiaalmaa planeerimise puhul on põhjendatud sellest osale muldvalli ja kaitsehaljastuse rajamine. Muldvall ei takista haljasala kasutamist elanikkonna poolt. Muldvalli parameetreid ja selle haljastust saab planeerida nii, et see oleks lisaks kasutatav piknikualana, kelgumäena, jooksurajana või maastikurattarajana vms. Põhijoonisel on näidatud võimaliku jalutusraja illustratiivne paiknemine. Selle juurde saab rajada ka istumiskohtasid. Seega muldvalli projekti koostamisel tuleks konsulteerida ka kohaliku kogukonnaga. Vajadusel on võimalik muldvalli lühendada ja kavandada ka mänguväljaku krundi POS 12 põhja- või lõunaküljele.

Planeeritud krundijaotus, kruntide suurused, ehitusõigus ja arhitektuuri näitajad sobivad olemasolevasse keskkonda. Planeeringuala hoonestamisega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist ega piirkonnale mitteomast hoonestuslaadi ega ületata eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Eeltoodust tulenevalt on planeeringulahendus kooskõlas valla üldisemate arengusuundadega ning planeeritud hoonestus on keskkonda sobilik.

Üldplaneeringus välja toodud olulisemad tingimused on järgnevad:

- Väikeelamumaa aladel peab elamukrundi miinimumsuurus olema 1000 m<sup>2</sup>;
- Kolme elamuühikuga ridaelamu suurus peab olema minimaalselt 1800 m<sup>2</sup>, iga järgneva elamuühikuga lisandub 500 m<sup>2</sup>;
- Elamualadel on kuni 5000 m<sup>2</sup> suuruse krundi lubatud täisehituse protsent 30%;
- Projekteeritavad üksikelamud võivad olla 9 m kõrgused ja tootmishoonestust suunav üldplaneering hoidma kuni 12 m kõrgusena;
- Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda, et sellises mahus elamuühikute planeerimisel moodustaks avalikult kasutatav haljasala detailplaneeringu alast ca 10%;
- Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt.

## 9 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Jaani ja osa Leetsi maaüksusest liidetakse üheks äri- ja tootmismaa krundiks (POS 11). Planeeringuala lääneosas olev ala jagatakse ca 2300 m<sup>2</sup> suurusteks elamumaa kruntideks (POS 1-6) ja lõunaosas olev ala 1176 - 1446 m<sup>2</sup> suurusteks elamumaa kruntideks (POS 7-10). Lisaks on planeeritud transpordimaa krundid (POS 13-16) ja sotsiaalmaa krunt (POS 12). Planeeritavad krundi piirid, pindala ja sihtotstarve on toodud põhijoonisel (joonis 4). Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud põhijoonisel ning alljärgnevas tabelis.

Tabel 2. Kruntide moodustamine

Planeeringueelne			Planeeringujärgne		
Aadress	Pindala	Sihtotstarve*	Aadress	Pindala	Sihtotstarve*
Leetsi 94901:007:1640	30 211 m <sup>2</sup>	M 100%	POS 1	2300 m <sup>2</sup>	ER 100%
			POS 2	2300 m <sup>2</sup>	ER 100%
			POS 3	2300 m <sup>2</sup>	ER 100%
			POS 4	2300 m <sup>2</sup>	ER 100%
			POS 5	2300 m <sup>2</sup>	ER 100%
			POS 6	2300 m <sup>2</sup>	ER 100%
			POS 16	1115 m <sup>2</sup>	LT 100%
Jaani 94901:007:1641	54 549 m <sup>2</sup>	M 100%	POS 7	1299 m <sup>2</sup>	EP 100%
			POS 8	1176 m <sup>2</sup>	EP 100%
			POS 9	1190 m <sup>2</sup>	EP 100%
			POS 10	1446 m <sup>2</sup>	EP 100%
			POS 13	706 m <sup>2</sup>	LT 100%
			POS 15	223 m <sup>2</sup>	LT 100%
Leetsi 94901:007:1640	30 211 m <sup>2</sup>	M 100%	POS 11	51 537 m <sup>2</sup>	ÄK, ÄV, ÄB 20% TT, TL, TH, TK 80%
Jaani 94901:007:1641	54 549 m <sup>2</sup>	M 100%	POS 12	9878 m <sup>2</sup>	HP, HL 100%
			POS 14	2390 m <sup>2</sup>	LT 100%

\*M – maatulundusmaa, ER – ridaelamu maa, EP – üksikelamu maa, ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄV – väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa, ÄB –

kontori- ja büroohoone maa, TT – tootmishoone maa, TL – laohoone maa, TH – hulgikaubanduse maa, TK – logistikakeskuse maa, HP – haljasala maa, HL – looduslik maa, LT – tee- ja tänavamaa.

## 10 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Käesoleva planeeringuga seatakse ehitusõigus kuni nelja tootmis- ja ärihoone ehitamiseks, kuue ridaelamu, nelja üksikelamu ning kahe sõidutee ehitamiseks. Tootmishoonete eesmärk on haagiste ja mobiilsete elamute tootmine ja ladustamine. Planeeritud hooneid on lubatud ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt maksimaalsele ehitisealusele pinnale.

**Tabel 3.** Ehitusõigus POS 11

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Äri- ja tootmismaa 100 %
Maksimaalne hoonete arv krundil	4
Suurim lubatud korruselisus	3
Suurim lubatud kõrgus (EH2000)	79.90
Suurim lubatud kõrgus maapinnast	14 m
Minimaalne tulepüsivusklass	TP 2*
Suurim lubatud ehitistealune pind	12 000 m <sup>2</sup>
Suurim täisehituse protsent	22%

\* Tulepüsivusklass tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus, vastavalt kehtivatele normidele.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on POS 11 planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 12310 – kaubandushooned
- 12330 – teenindushooned
- 12514 – toiduainetetööstuse hoone
- 12515 – ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone
- 12516 – kergtööstuse hoone
- 12517 – puidutööstuse hoone
- 12518 – masina- ja seadmetööstuse hoone
- 12519 – muu tööstushoone
- 12521 – toiduainete laohoone
- 12525 – külmhoone
- 12529 – muu laohoone
- 12714 – teraviljakuivati
- 12715 – loomasööda hoidla
- 12719 – muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone
- 24223 – laoplatz või laoväljak
- 23029 – muu energiatööstuse rajatis
- 12200 – büroohooned

Laoplatsti ehitamisel on soovitatav kasutada vett läbilaskvaid pinnakattematerjale.

**Tabel 4.** Ehitusõigus POS 1-POS 6

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%
Maksimaalne hoonete arv krundil	1 + 1
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud kõrgus (EH2000)	Vt. ehitusõiguse tabel põhijoonisel (joonis 4)
Suurim lubatud kõrgus maapinnast	8 m
Minimaalne tulepüsivusklass	TP 3
Suurim lubatud ehitistealune pind	500 m <sup>2</sup>
Suurim täisehituse protsent	22%

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on POS 1-6 planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 11221 - ridaelamu
- 12744 – elamu, kooli vms abihoone

Parkla ehitamisel kasutada vett läbilaskvaid pinnakattematerjale.

**Tabel 5.** Ehitusõigus POS 7-POS 10

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%
Maksimaalne hoonete arv krundil	1 + 1
Suurim lubatud korruselisus	2
Suurim lubatud kõrgus (EH2000)	Vt. ehitusõiguse tabel põhijoonisel (joonis 4)
Suurim lubatud kõrgus maapinnast	8 m
Minimaalne tulepüsivusklass	TP 3
Suurim lubatud ehitistealune pind	350 - 430 m <sup>2</sup> Vt. ehitusõiguse tabel põhijoonisel (joonis 4)
Suurim täisehituse protsent	30%

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on POS 7-10 planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 12744 – elamu, kooli vms abihoone

Alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused väikeehitised jäävad ehitisealuse pinna sisse, lisaks põhi- ja abihoonetele on lubatud püstitada maksimaalselt 1 väikeehitis.

## 11 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hooneid on lubatud ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt maksimaalsele ehitisealusele pinnale. Hoonestusalast välja jäävatele aladele on hoonete ja



rajatiste püstitamine keelatud, kuid on lubatud katta kõvakattega. Alla 20 m<sup>2</sup> rajatise (nt jalgrataste varjualused, prügimajad) on lubatud ehitada väljapoole hoonestusala, kuid seejuures tuleb arvestada krundi suurimat lubatud ehitisealust pinda ja tuleohutusnõudeid.

Hoonestusalade kavandamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, kujadest ja planeeringualal olevatest piirangutest. Hoonestusalade minimaalne kaugus tänavamaa poolsetest krundi piiridest on 7 m ning ülejäänud kohtades üldjuhul 4 m krundi piirist. Tootmismaa hoonestusala on kavandatud ridaelamutest võimalikult kaugele, idapoolse krundi piiri vastu. Tootmismaa ja elamumaa vahel peab olema puhverhaljastus vähemalt 30 m. Kavandatud hoonestusala piiritlemine, selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pind ning paiknemine lahendatakse ehitusprojektiga.

## 12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuursete tingimuste määramisel on arvestatud üldplaneeringuga ja piirkonnas asuvate hoonetega. Lisaks on arhitektuursete tingimuste määramisel lähtutud kontaktvööndi ehituslikust analüüsist peatükk 7. Tootmishooned on valdavalt väikese katusekaldega, metallist fassaadiga. Ridaelamuid lähipiirkonnas ei ole. Üksikelamuid on mitmesuguseid, läbivat ja selget arhitektuurset stiili pole välja kujunenud.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoonete võimalik asukoht planeeritaval hoonestusalal. Kohustuslikku ehitusjoont pole määratud. Kavandatavate hoonete täpne suurus, asukoht ja arhitektuuriline lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

**Tabel 6.** Arhitektuurinõuded POS 1 – POS 6

Katusekalle	0 - 15°
Katusetüüp	Lamekatus, viilkatus, kelpkatus, kaldkatus
Katusekatte materjal	Katusekivi, plekk, bituumen, PVC, rullmaterjal
Välisviimistluse materjalid	Kivi, puit, klaas, krohv, betoon

**Tabel 7.** Arhitektuurinõuded POS 7 – POS 10

Katusekalle	20 - 40°
Katusetüüp	Lamekatus, viilkatus, kelpkatus, kaldkatus
Katusekatte materjal	Katusekivi, plekk, bituumen, PVC, rullmaterjal
Välisviimistluse materjalid	Kivi, puit, klaas, krohv, betoon

**Tabel 8.** Arhitektuurinõuded POS 11

Katusekalle	0 - 15°
Katusetüüp	Lamekatus, viilkatus, kaldkatus
Katusekatte materjal	Plekk, bituumen, PVC, rullmaterjal



Välisviimistluse materjalid	Kivi, puit, klaas, krohv, betoon, plekk, fassaadiplaadid
-----------------------------	--

Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava järgi. Arhitektuur peab olema planeeritavas keskkonda sobiv, heatasemeline, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi järgiv, ohutu inimesele, varale ja keskkonnale. Hooned liigendada nii mahuliselt kui ka fassaadi poolest. Välisviimistluse materjalide valikul kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale, neid omavahel kombineerides. Palki ja imiteerivaid materjale (nt plastvooder) kasutada pole lubatud. Kõik krundil paiknevad hooned peavad olema loogilise arhitektuurse lahendusega ja moodustama ühtse terviku. Võimalusel valida ühes hoonetegrupis sama katusekalle. Abihoonete püstitamisel tuleb need lahendada lähtuvalt põhihoone arhitektuursest stiilist. Kõik ridaelamud tuleb lahendada arhitektuuriliselt ühes võtmes.

Kahekorruselise hoonemahu puhul kavandada üksikelamu teine korrus katusealusena.

Ridaelamute paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et hoone oleks paralleelselt Tõrvandi teega. Üksikelamud paigutada risti- või paralleelselt planeeritud teega krundil POS 13. Lisaks tuleb lähtuda krundil paiknevatest kitsendustest ning tuleohutusnõuetest tulenevatest tingimustest.

Hoonete  $\pm 0.00$  sidumine lahendada lähtuvalt hoone suurimast lubatud absoluutkõrgusest, mis on määratud arvestades hoonetusala aluse maapinna kõrgeimat punkti ja sokli kõrguse vahemikku ca 0.3-0.5 m.

### 13 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tamme tänav on avaliku kasutusega kõrvaltänav. Tõrvandi tee on osaliselt avaliku kasutusega ja osaliselt eraomandis olev jaotustänav. Tõrvandi tee eraomandis olevate lõikude (Tõrvandi tee lõik 4, k/ü 28301:001:1720 ja Tõrvandi tee lõik 6, k/ü 94901:006:0096) kasutamiseks on planeeritud sõlmida servituudilepingud või määratakse teelõigud avalikuks kasutamiseks. Maakonnaplaneeringu kohaselt ei ole käesoleva planeeringu alale kergliiklusteed planeeritud küll aga on kergliiklustee koridor näidatud kõrvolevale alale.

Planeeringuga kavandatakse kaks uut avalikku sõiduteed ja kolm uut avalikku kõnniteed: Tamme tänava läbimurre (sõidutee ja kõnnitee POS 14), Tamme tänava kõnnitee (POS 15), juurdepääsutee üksikelamutele (sõidutee POS 13) ja lisaks Tõrvandi tee kõnnitee (osaliselt POS 16 ja osaliselt Puu teel). Tamme tänava läbimurre on vajalik nii juurdepääsuks POS 11 ja POS 7-10 kruntidele kui ka otsemaks juurdepääsuks kohalikele elanikele, sh kergliiklejatele. Tamme tänava läbimurde laiuseks on planeeritud 12 m, seejuures sõidutee minimaalseks laiuseks arvestada 6 m ja kõnnitee minimaalseks laiuseks 2 m. Juurdepääsutee POS 13 laiuseks on planeeritud 5 m. Tamme tänava läbimurdel olev ja ridaelamute ees paiknev kõnnitee tuleb omavahel siduda. Tõrvandi tee ridaelamute ees paiknev kõnnitee on planeeritud rajada osaliselt olemasolevale avalikult kasutatavale transpordimaale (Puu tee, k/ü 94901:007:0710) ja osaliselt krundile POS 16, selle laiuseks on arvestatud minimaalselt 2 m. Planeeritud teed (POS 13-16) antakse üle vallale ja määratakse avalikku kasutusse. Laiema võrgustikuga planeeritud kergliiklustee seotud ei ole, kuid perspektiivis on võimalik siduda näiteks Tamme tänava kaudu. Liiklusohutuse tagamiseks ei tohiks kergliiklusteed kruntide mahasõitudel katkestada, vaid mahasõidu peab lahendama üle kergliiklustee. Teed tuleb

rajada asfaltkattega. Sõiduteede ning kõnniteede täpne paiknemine lahendada projekteerimise käigus.

Elamukruntide POS 1-6 juurdepääs toimub Tõrvandi teelt kahepeale jagatud juurdepääsudena. Raskeveokite juurdepääs äri- ja tootmismaa krundile POS 11 on planeeritud Nupu tänavalt, vältimaks raskeveokite liiklust elamualade vahel. Sõiduautode juurdepääs ja parkimine äri- ja tootmisalale on planeeritud Tamme tänava läbimurdelt POS 14. Juurdepääsud elamukruntidele POS 7-10 tuleb lahendada POS 13 juurdepääsutee kaudu, teistel külgedel on mahasõidu rajamise keelualad (vt joonis 4).

Võttes aluseks standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on põhijoonisele (joonis 4) kantud nähtavuskolmnurgad projektkiirusel 30 km/h ja 50 km/h, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Planeeringualal ei paikne nähtavuskolmnurgas kõrghaljastust ega muid likvideerimist vajavaid objekte. Põhijoonisel on toodud soovituslikud juurdepääsud elamukruntidele ning äri- ja tootmismaa krundile. Lisaks on esitatud põhimõtteline juurdepääsutee lahendus koos parkimisega.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Kuigi vastavalt Eesti Standardile „Linnatänavad“ EVS 843:2016 tuleb äri- ja tootmismaa parkimiskohtade arv suurem, on maaüksuse omaniku vajadusi arvestades planeeritud minimaalselt 74 parkimiskohta, vajadusel lisada parkimiskohti edasise projekteerimise käigus. Väiksem parkimisvajadus tuleneb sellest, et 50% hoonestusest on planeeritud laohooneks ning tootmishoones on tootmisprotsess suures ulatuses automatiseeritud. Ridaelamutele on lähtuvalt standardist planeeritud iga sektsiooni kohta kaks parkimiskohta. Lisaks on iga ridaelamu krundi kohta planeeritud üks lisanduv parkimiskoht külalistele, seega kokku 54 parkimiskohta. Standardi kohaselt tuleb eramute arendamisel tagada 3 parkimiskohta, seega kokku 12 parkimiskohta. Parkimine lahendada kinnistuseselt. Ridaelamute ning äri- ja tootmishoonete projekteerimise käigus lahendada ka jalgrataste parkimine lähtuvalt linnatänavate standardist. Jalgrataste hoiustamise võimalus võib olla kas kinnistul või näiteks ridaelamuboksi siseselt.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Tamme tänava läbimurdele POS 14 tänava kaitsevöönd laiusena 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast ja juurdepääsuteele POS 13 tänavakaitsevöönd laiusena 6 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringus kavandatava parkla ja Tamme tänava läbimurde rajamisega kaasneb mõningane liiklussageduse kasv Tamme tänavale, kuid tootmisega seotud transport on kavandatud Nupu tänava kaudu. Tõrvandi teel toimub mõningane liiklussageduse kasv seoses uute ridaelamute planeerimisega.

## 14 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritavatel maa-aladel olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 5), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus kui on selgunud hoonestuse täpne asukoht. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada. Ridaelamute tehnovõrkude planeerimisel on arvestatud ühise tehnoruumi olemasoluga. Juhul kui ühine tehnoruum puudub, tuleb tehnovõrkudega liitumistel arvestada iga boksiga eraldi.

Tehnovõrkude ligikaudne ulatus on esitatud tabelis 9. Uute tehnovõrkude pikkused on

arvestatud ühenduskohast olemasolevaga kuni hoonestusalani. Planeeritud tehnovõrkude rajamise täpne ulatus selgub tehnovõrkude projekteerimise käigus.

**Tabel 9.** Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrgu nimetus	Planeeringu algatamise eelse tehnovõrgu ulatus	Planeeringuga kavandatava tehnovõrgu ulatus
Maakaabel (sh perspektiivne)	Olemasolevad liitumised puuduvad	726 m
Tänavavalgustuse kaabel		295 m
Sidekanalisatsioon		590 m
Gaasitorustik		332 m
Veetorustik (sh varemplaneeritud)		1342 m
Kanalisatsioonitorustik (sh varemplaneeritud)		1317 m
Sadevetekanaliseerimise torustik		615 m

#### 14.1 Veevarustus- ja tuletõrjeveevarustus

Veevarustuse planeerimisel on lähtutud Tartu Veevärk AS poolt 16.05.2023 väljastatud tehnilistest tingimustest 23ARE-2-DT-14. Planeeringuala veevarustusega tagamiseks on planeeritud veetoru POS 14 ja POS 13 tänavamaale, mis on ühendatud Puu tee De 110 ja Tamme tänava De 225 veetorudega. POS 7- 10 ühendused on planeeritud POS 13 veetorust. POS 11 ühendus on planeeritud POS 14 asuvast planeeritud veetorust. POS 1-6 ühendused on planeeritud Tõrvandi teel asuvast veetorust, millest osa on olemasolev ja osa varem planeeritud Künnapuu arenduse raames. Veetoru ringistamine on planeeritud Künnapuu tee (De 160) ja Pesa tänava (De 160) veetorudega, mille ühendamise toimub Paju maaüksuse (k/ü 94901:006:0182) ja 22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee kaudu. Tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Projekteerimisel kasutada kehtivaid ehitusnorme ja eeskirju ning lähtuda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise ja projekteerimise tehnilistest tüüptingimustest. Liitumispunktide asukoht näha ette avalikult kasutatavale maale ja neile tuleb tagada juurdepääs hooldustehnikaga. Planeeringuala ligikaudne vee tarbimine on arvestatud 20 m<sup>3</sup> ööpäevas. Krundisisesed veetorustikud ja täpne veetarbimise kogus täpsustakse edasise projekteerimise käigus. Planeeritava ala joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruses nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ toodule. Terviklik veevarustuse lahendus ja ringistamine on näidatud tehnovõrkude joonisel nr 5 asuval skeemil nr 1.

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on aluseks siseministri määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded,

tingimused ning kord“, vastu võetud 18.02.2021 ja standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Lähtuvalt määrusest peavad tuletõrjeveega varustatud hooned paiknema veevõtukohest kuni 200 m kaugusel. Tuletõrjeveevõrgustuse jaoks ühisveevõrgist tagatud vooluhulk on 10 l/s. Lähimad olemasolevad hüdrandid paiknevad Tõrvandi tee ja Puu tee ristumiskohas ja Tamme tänaval. Planeeringuala tuletõrjevõrgi lahendatakse olemasolevate hüdrantide baasil. Hüdrantide asukoht on näidatud tehnoorkude joonisel nr 5 (skeem nr 1).

Tootmishoone tulekustutusvee täpne vajaminev vooluhulk selgub hoone projekteerimisel. Kui kustutusvee vajadus ületab hüdrantide baasil võimaldava veevooluhulga, siis tuleb rajada veevõtu lisavõimalused, näiteks mahutid või tiik. Tootmishoone peab olema varustatud automaatse tuletõrje signalisatsioonisüsteemiga.

#### 14.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Reoveekanaliseerimise ja sademevee planeerimisel on lähtutud Tartu Veevärk AS poolt 16.05.2023 väljastatud tehnilistest tingimustest 23ARE-2-DT-14. Reovee eesvooluks on Ratasepa maaüksusel (k/ü 94901:007:1843) paiknev reoveekanaliseerimise torustik (De 250). Reoveekanaliseerimise torustik on planeeritud Puu teelt kuni Ratasepa maaüksuseni ja transpordimaale POS 13. POS 7-10 reovesi juhitakse POS 13 planeeritud torustikku. POS 11 reovesi juhitakse POS 14 asuvasse planeeritud torustikku. POS 1- 6 ühendused on planeeritud Tõrvandi teel asuvasse kanalisatsioonitorustikku, millest osa on olemasolev ja osa varem planeeritud Künnapuu arenduse raames. Reoveekanaliseerimise projekteerimisel tuleb arvestada Puu teel asuva reoveekanaliseerimise kõrgusega. Tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Igale krundile planeerida eraldi ühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust. Vajadusel tõsta detailplaneeringuala maapinda. Projekteerimisel kasutada kehtivaid ehitusnorme ja eeskirju ning lähtuda ühisveevõrgi ja -kanaliseerimisega liitumise ja projekteerimise tehnilistest tüüptingimustest. Liitumispunktide asukoht näha ette avalikult kasutatavale maale ja neile tuleb tagada juurdepääs hooldustehnikaga. Planeeringualalt ärajuhitava reovee kogus on maksimaalselt ca 20 m<sup>3</sup> ööpäevas. Krundisisesed kanalisatsioonitorustikud ja täpne reovee kogus täpsustakse edasise projekteerimise käigus. Terviklik kanalisatsioonitorustike lahendus on näidatud tehnoorkude joonisel asuval skeemil nr 1.

Planeeringuala sajuvesi immutada osaliselt krundisiseselt ja osaliselt suunata kraavidesse (joonis 5). Planeeringualal tuleb suurendada sademevee viibeaga, viibeaja projekteerimisel arvutada sõltuvalt konkreetsest lahendusest, vee kogusest ja põhjavee tasemest viibeaja vajadus. Lahendus tuleb teha selliselt, et oleks välistatud valinguvihma aegne uputus allavoolu paiknevatel kinnistutel ja teedel ning naaberkinnistutel. Valinguvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis ja vooluhulga reguleerimiseks tuleb vajadusel rajada vooluhulga reguleeriv maht (immutuskassetid, imbkaevud, puhvermahutid vms). Planeeringualalt sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikult väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Sademevee käitlemise täpne lahendus ning hoonete lähiümbruse drenaažisüsteem anda edasise projekteerimise käigus. Arvestada, et allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

Üksikelmute POS 7-10 sademevesi immutatakse pinnasesse. Lisaks sademevee immutamisele tuleks seda maksimaalselt ka oma krundi piires ära kasutada. Selleks tuleb võimalusel sademevett katustelt kokku koguda ja juhtida mahutisse. Ridaelamute POS 1-6 sademevesi on samuti planeeritud immutada võimalikult palju pinnasesse ja juhtida kraavisüsteemi. Kruntide POS 1-4 liigvesi suunatakse drenitoruga läbi krundi POS 12, POS 11 paiknevasse kraavi ja kruntide POS 5-6 liigvesi on planeeritud drenitoruga suunata otse Tamme tänava läbimurde äärde planeeritud kraavi (vt joonis 5). Tootmismaa POS 11 äärealadele on planeeritud kraavid, kuhu juhitakse parklast kokku kogutud sademevesi. Lisaks on joonisel 5 näidatud võimalik immutusala asukoht (nt looduslik või tehiskäik taimestatud nõgu või veesilm, kuhu sademevesi ajutiselt koguneb ja ajapikku pinnasesse imbub), mis tuleb projekteerida kui selgub, et kinnistule on vajalik suurem sademevee viibeaeg. Sõidutee POS 14 sademevesi on planeeritud juhtida külkaldega tänava ääres olemasse kraavi. Planeeritud sademevee kraavid ühendatakse läbi truubi Juhani maaüksusel (k/ü 94901:007:1642) paikneva kraaviga kustkohast liigub vesi edasi Tamme tn 10a (k/ü 94901:007:1849) ja Nupu tn 4 (k/ü 28301:001:0138) piiril olemasse kaevu ja sealt edasi Rehepapi tee sademeveekollektorisse või imbub kraavidest viivitusega pinnasesse.

Parkla ja muu võimaliku õlireostusega platside rajamisel tuleb sademevee puhastamiseks kasutada I-klassi liiva- ja õlipüüdnurki. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku on keelatud.

#### 14.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ poolt 23.11.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 432407. Planeeringuala elektrivarustus on ette nähtud Leetsi: (Veeriku) alajaamast. Toide on planeeritud sealt mööda 15/0,4 kV maakaableid liitumiskilpideni. Planeeritavate hoonete elektriga varustamiseks on kavandatud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud ühe- ja kahekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Kogu elektrivõrgu väljaehitamine peab toimuma vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele ning tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Transpordimaale POS 14 on planeeritud perspektiivsete 15/0,4 kV maakaablite koridor.

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Valgustid (näiteks parklas asuvad prožektorid) ei tohi olla suunatud nii, et need pimestaks liiklejaid) ja ei tohi olla häirivad ümbritsevate elamute suunas. Vältida tuleb valgusreostuse tekitamist.

Tänavavalgustus on planeeritud transpordimaa kruntidele POS 13 ja POS 14. Krundile POS 15 planeeritud tänavavalgustus on perspektiivne.

#### 14.4 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Perspektiivselt kaugkütte piirkonna laienemisel kaaluda liitumist kaugküttega. Hoonete soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on taastuvenergia kasutamine ning kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused (maaküte, õhk-vesi küttesüsteem jne), mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Detailplaneeringu lahenduses maakütte projekteerimist ja rajamist ette ei nähta, kuid see pole keelatud. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud, soovitatavalt hoone konstruktsiooni osana, maapealsed raamid on keelatud. Päikesepaneelide kasutamisel peab olema tagatud, et need ei häiriks liiklust.

#### 14.5 Gaasivarustus

Lähtuvalt Raadimõisa Gaas OÜ poolt 22.02.2023 väljastatud tehnilistest lähteandmetest on võimalik gaasivarustuse tagamiseks liituda Tamme tänaval oleva gaasitoruga (B-kategooria, läbimõõt De110). Gaasi peatorustik on planeeritud transpordimaale POS 14, igale kinnistule on ette nähtud peatorustikust eraldi väljavõte. Lisaks on planeeritud pikendada gaasi peatorustikku Tõrvandi teel, et tagada ka kruntide POS 1 ja POS 2 gaasivarustus. Arvestada, et võimalik maksimaalne võimsus on 100-145 m<sup>3</sup>/h. Krundisisene gaasivarustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

#### 14.6 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS poolt 28.11.2022 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37462075. Ridaelamute POS 1-6 ja üksikelamute POS 7-10 ühendamise sidevõrguga on planeeritud sidekaevust TVI-23 4-avalise multitoruga kuni planeeritud sidekaevudeni (KKS2 PL), millest tehakse igale krundile eraldi hargnemised 2-avaliste multitorudega. Vajadusel paigaldada sidekaeve juurde. Iga ridaelamu tehnoruumi tuleb paigaldada 2-avaline multitoru. Juhul kui ühine tehnoruum puudub, siis tuleb igale boksile rajada eraldi multitoru. Üksikelamutele tuleb samuti paigaldada 2-avaline multitoru. Igasse ridaelamu boksi peab jõudma optiline kaabel. Bokside ja eramajade sisevõrgud ehitada vähemalt CAT5E kaabliga. Kasutada 1/32 splitterit ning magistraalkaablina kasutada 48 kiulist singlemode optilist kaablit ja majadesse paigaldada 24 kiulised optilised kaablid. Kogu rajatav sidekanal peab olema elektriliselt tuvastatav.

POS 11 sidevarustus lahendatakse ettevõttesisese võrguga, uut liitumist ei planeerita.

Krundisisesed sidekaablid ja -torustikud lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

### 15 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kogu planeeringualal esineb kõrghaljastust. Planeeritava ala kõrghaljastus on suures osas isetekkeline ja lähtuvalt puistu hindamise metoodikast on tegemist peamiselt III väärtusklassi (ja ka madalama klassi) haljastusega. Enamasti on tegu kaskede ja natuke vähemal määral remmelgatega, rohkem on veel pajusid ja viirpuid. Alal esineb üksikuid väiksemaid pihlakaid, õunapuid, kuuski, mände. Tõrvandi tee ääres on mõned väikesed tammed. Üksikuid liike võib esineda rohkem.



**Fotod 1-2.** Näiteid planeeringualal olevast haljastusest

Väärtuslikuma ja vähemväärtuslikuma haljastuse eristamiseks on soovitatav tellida dendroloogiline hinnang. Kuna ala on ajutiselt kasutuses discgolfi pargina, siis suur osa alast on niidetud. Kambja valla üldplaneeringu kohaselt tuleb käesolevas planeeringus olevas ulatuses elamuühikute planeerimisel ette näha planeeringualast ca 10% suurune haljasala. Käesolevas planeeringus on see sotsiaalmaa krunt POS 12. See 30 m laiune haljastatud puhverala täidab nii kaitsehaljastuse, avaliku ruumi kui ka puhvri eesmärgi äri- ja tootmismaa visuaalseks eraldamiseks elamukruntidest.

Sotsiaalmaal, elamumaadel ja krundi POS 11 põhjaosas tuleb võimalikult suur osa olemasolevast haljastusest säilitada. Põhijoonisel eraldi välja toodud tootmismaal ja sotsiaalmaal asuv haljastus, mis tuleb kindlasti säilitada. Puid tohib likvideerida hoonestusala ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede, tehnoarajatiste, parkimiskohtade vms rajatiste püstitamiseks ja muldvalli rajamiseks. Lubatud on ka ebatervete isendite likvideerimine. Ehitustööde ajal tuleb kasutusele võtta olemasolevate säilitatavate puude kaitsemeetmed.

Muutmaks elumupiirkond visuaalselt esteetilisemaks ja eraldamaks seda paremini tootmismaaast, tuleb rajada mitmetasandiline looduslik puhver. Esimeseks tasandiks sobib haljastatud muldvall, mille peale on omakorda rajatud mitmerindeline haljastus. Haljastuses kaaluda nii heitlehiste kui ka igihaljaste taimede kasutamist. Taimede istutamisel ja istikute valikul tuleb juhinduda standardist EVS 939-2:2020 "Ilupuude ja põõsaste istikute kvaliteedinõuded", et tagada võimalikult kiire varjestuse tekkimine. Enne muldvalli ja kaitsehaljastuse rajamist tuleb koostada vastav projekt ja kooskõlastada see Kambja Vallavalitsusega.

Uushaljastust võib rajada kogu planeeringuala piires. Müralevikut ja õhusaastet aitab leevendada mitmerindeline haljastus, sh okaspuude kasutamine. Tootmishoone piirdeaiale võib kasvama panna ka ronitaimi, et visuaalset häiringut vähendada. Uushaljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega, taimede istutusvahedega ning teede ristumiskohtades nähtavusega. Soovitatavalt kõrghaljastust mitte planeerida hoonele lähemale kui 5 m. Elamukruntide haljastuse täpsemal planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt.

Äri- ja tootmismaa krundi minimaalne haljastuse protsent on 10%, sellest vähemalt 5% peab olema kõrghaljastus. Kõrghaljastusega elamukruntidel tuleb olemasolev väärtuslik

kõrghaljastus säilitada väljaspool detailplaneeringu määratud hoonestusala vähemalt 70% ulatuses, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraieid. Soovituslikult kavandada täiendavat kõrghaljastus äri- ja tootmismaa krundi POS 11 põhja- ja lõunaossa Pesa elamurajooni, Tõrvandi tee 13 elamu ja uute üksikelamu kruntide varjestuseks. Lisaks on kavandatud täiendavat kõrghaljastust uute ridaelamute parkimisala liigendamiseks. Põhijoonisel on näidatud võimalik uue kõrghaljastuse paiknemine. Täpne asukoht, kus haljastus säilitatakse või uus rajatakse selgub projekteerimise käigus.

Krundi piiramiseks äri- ja tootmismaal on lubatud rajada kõrgusega kuni 2,1 m läbipaistvaid metallpiirdeid. Elamukruntide piiramiseks on lubatud rajada kõrgusega 1,2-1,5 m puitaedasid või läbipaistvaid metallpiirdeid. Piirdeaia rajamine krundi piirile pole lubatud kruntide POS 1-6 Tõrvandi tee poolsel küljel, kus piirdega on lubatud ümbritseda vaid ridaelamute õueala. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga ning järgima ümbruses juba välja kujunenud tavasid. Lubatud on ka hekkide rajamine või piirdeaia ja hekkide omavaheline kombineerimine. Piirdeaed või hekid ei tohi varjata teede ristumiskohas liiklejate nähtavust ega paikneda nähtavuskolmnurkades. Piirete kaugus transpordimaa poolsetest külgedest minimaalselt 2 m. Kruntide POS 7-8 piirdeaed tuleb rajada 3 m sissepoole transpordimaaga POS 14 piirnevas küljes, et tagada nähtavus ristmikul. Avausteta müüride ja plankaedade rajamine on keelatud. Väravad ei tohi avaneda üle tänavajoone. Põhijoonisel on antud soovituslik piirdeaedade paiknemine.

Planeeringuala heakorra tagamisel tuleb järgida Ülenurme Vallavolikogu 22.05.2007 määruses nr 13 „Ülenurme valla heakorraeeskiri“ sätestatud nõudeid.

## 16 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringualal maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt hoone all ja ümbruses, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel. Lubatud on krundi POS 12 reljeefi muutmise muldvalli rajamiseks. Põhjendatud juhul ja kooskõlas kohaliku omavalitsusega on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Krundi täitmist eraldi ette ei nähta. Tasandus ja koorimistöödel väljatulevat pinnast võib kasutada krundi haljasala kujundamisel. Vajadusel tuleb täitepinna ära vedada.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Selleks tuleks koostada vastavasisuline projekt. Seejuures tuleb tagada sademevee äravool hoonest eemale ja tagada, et sadevesi ei voolaks naaberkruntidele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist. Sademeveed osaliselt immutada haljasaladel ja osaliselt suunata kraavidesse.

## 17 Asjakohaste mõjude hindamine ja keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõjuhindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Küll aga tuleb planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõike 6 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (edaspidi KSH). KSH algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda selle kohta



eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat (antud juhul infrastruktuuri ehitamine ja kasutamine) ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruks nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb eelhindang anda, kui arendatakse muuhulgas elurajooni.

Planeeritava maa-alal kavandatava tegevuse kohta on koostatud KSH eelhindang, eesmärgiga välja selgitada, kas detailplaneeringu koostamisel on vajalik KSH läbiviimine. KSH eelhindang on koostatud algsele lähteülesandele, kus oli planeeritud praegusest suurem tootmishoone (ehitisealuse pinnaga 20 000 m<sup>2</sup>, kõrgusega 18 m, sh kuumtsinkimistehas). Praegu on detailplaneeringus potentsiaalset keskkonda mõjutavat tegevust planeeritud vähem (ehitisealune pind kuni 12 000 m<sup>2</sup>, kõrgus kuni 14 m, kuumtsinkimist ei tule). Eelhindangu käigus jõuti tulemusele, et arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni, piirkonna arengusuundi, kavandatava tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Vastavalt KeHJS § 2<sup>2</sup> on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimesetervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Keskkonnatingimustega arvestamine on antud juhul igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus. Kaalutluste tulemusena otsustas Kambja Vallavolikogu mitte algatada KSH-d.

Planeeringulahenduse koostamisel on kaalutud järgmisi võimalikke planeeringuga seotud majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid, mille võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed (elamutega piirnevatel aladel peab oluline keskkonnahäiring jääma territooriumi piiresse):

- Majanduslikud, kultuurilised ja sotsiaalsed mõjud – Soinaste küla rahvaarv on tugevas kasvutrendis, mis viitab kasvavale huvile piirkonnas elamise vastu ning vajadusele uute elamukruntide ja ka töökohtade järele. Võimaluste tagamine tootmisettevõtete jätkuvaks arenguks ja töötajate arvu kasvatamiseks toetab piirkonna teenusepakkujate (toitlustajad, majutusasutused, kauplused jne) arengut. Tiheasustuses mitmeotstarbeliste alade kavandamine aitab toetada majanduslikku arengut ja vähendab sundliikumisi. Planeeringuga on kavandatud piirkonda 28 elamuühikut ja üks tootmisühik. Logistiliselt on nii kavandatud elamud kui ka tootmine heas asukohas parandades piirkonna sidusust. Tootmise koondamine kompaktselt kokku ühele poole teed vähendab transpordist tulenevat saastet ja liiklusrumina ning on kooskõlas looduslike ressursse säästva ja kestlikku majandusarengut toetavate põhimõtetega. Taristu arendamine ehk kavandatavad kõnniteed koos valgustusega ja Tamme tänava läbimurre parandavad igapäevase liikumise mugavust ja ohutust ning suurendavad seeläbi elamumaade atraktiivsust ja tõstes kinnisvara väärtust. Planeeringu elluviimisega ehitatakse välja tehnovõrgud, mis teeb ka ümbritsevate alade arendamise lihtsamaks. Teatud määral võib aga ka olemasolevate teeäärsete elamumaade atraktiivsus langeda, kuna looduslik ala asendub tehniliku keskkonnaga. Planeeringuala on eraomandis ja sellel ei ole muid kultuurilisi ega sotsiaalseid objekte, mis oleks kohalikele elanikele olulised. Alale on maaomaniku loal rajatud ajutine discgolfi park, kuid Kambja valda rajatakse peagi uus 20-rajaline discgolfi

park, mistõttu piirkonna discgolfi huvilistele vajalik võimalus säilib. Lisaks on kavandatud planeeringuga ca 1 ha sotsiaalmaad, mis võib pakkuda tulevikus uusi puhke- ja vabaaja veetmise võimalusi ning kooskõismisvõimalusi.

- Maastikuilme ja looduskeskkond – Planeeringuala hoonestamine toob endaga kaasa keskkonna ja maastikuilme muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Kavandatava tegevuse realiseerimisel kohaliku maastiku looduslikkus väheneb, kuid seejuures on oluline, et planeeringuala pole üldkasutatav maa, määratletud väärtusliku maastikuna, väärtusliku põllumajandusmaana ega muus osas tundlik maa-ala. Lähipiirkond on juba suuremas osas hoonestatud, seega laiemas plaanis on tegemist pigem keskkonda sobiva muutusega. Mõju on teatud mõttes ka positiivne kuna tiheasustusalal olev seni kasutusest väljas ala heakorrastatakse ja hoonestatakse. Planeeritud tegevusest tuleneva negatiivse visuaalse mõju vähendamiseks on ette nähtud haljastuse säilitamine üldplaneeringus nõutud mahus ja lisaks ka täiendava haljastuse ning puhverhaljastuse rajamine. Kuna planeeringuga asendub senine looduslikus seisundis ala tehisliku alaga, siis tuleb tähelepanu pöörata elurikkuse kao vähendamisele suunatud meetmete rakendamisele. Elurikkuse suurendamiseks võib kaasa aidata ka näiteks teatud alade vähesem niitmine, okste koristamata jätmine, pesakastide paigaldamine, hekkide rajamine, muruplatside asemele lillealade külvamine jne. Arhitektuur ja kavandatud väliruum peab olema kõrgetasemeline ja planeeritavasse keskkonda sobiv.;
- Valgus, soojus, kiirgus ja lõhn – Olulised valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnaallikad puuduvad, kuid planeeritud tegevusega kaasneb teatav (tänavavalgustuse rajamine, tootmisterritooriumi valgustus ja elamute valgustus) valguse emissioon. Eelistada tuleks valgust alla suunavaid ja krundi äärest sissepoole suunavaid lahendusi. Teatud määral aitab valgust varjata ka planeeringualale kavandatud uushaljastus, sh just kruntide perimeetrisse kavandatud haljastus. Kaasaegse korrektselt projekteeritud ja ehitatud valgustuslahenduse korral ei ole oodata valgusreostuse teket. Vältida tootmisterritooriumi ülemäärast valgustamist. Kõrvalkinnistutel paikneva analoogse tootmistegevuse osas koostas OÜ Hendrikson & Co 2024. aastal õhusaasteloa vajaduse hinnangu, millest selgus, et erinevate tootmistegevuste käigus eralduvad summaarsed heitekogused jäävad allapoole kehtestatud künnisväärtuseid ja õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik. Kavandatava tegevusega ei tohi põhjustada keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispäärid“ lisa 1 kehtestatud saasteainete piir- või sihtväärtuste ületamist välisõhus ja keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 81 „Lõhnaaine esinemise hindamise kord, hindamisele esitatavad nõuded ja lõhnaaine esinemise häiringutasemes“ kehtestatud lõhna häiringutaseme ületamist.;
- Mürä ja vibratsioon - Kavandatava tegevuse realiseerimisega ei põhjustata ümbruskonnas välismürä normväärtuste ületamisi ning olulised vibratsiooniallikad puuduvad. Tootmistegevus on viidud planeeringuala piires elamutest võimalikult kaugele. Olemasolevaga analoogne tootmistegevus hakkab toimuma tootmishoone sees ja ei ole alust eeldada, et tegevus võiks häirida lähipiirkonna elanikke öhtusel, öisel ja/või puhkeajal. Kõrvalkinnistutel paikneva analoogse tootmistegevuse müra mõõtmistel tootmisruumides ei ole tuvastatud ülenormatiivset müra. Teatud määral aitab planeeringualal tekkivat võimalikku müra leevendada planeeritud puhverala, koos muldvalli ja mitmerindelise haljastusega. Haljastus aitab vähendada kajade levikut ja leevendada psühholoogiliselt tajutavat müra. Tootmisterritooriumil on võimalik kasutada

müra neelavaid paneele seintel või katustel, kui müra peegeldub näiteks hoonetelt tagasi. Müratõkkeseinte puhul tuleb paigutada müratõke võimalikult müraallika lähedale. Hoonete tehniliste seadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega. Arvestada tuleb sotsiaalministri 12.11.2025 määrusega nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“. Eeldatavalt ei ole kavandatud tegevusega seotud transpordivahendite liikumine kuigi tihe, seetõttu liikluse müra taseme üldine suurenemine ei ole oluline. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid, aga sellisel juhul on tegu lühiajalise ja mööduva mõjuga. Müraallika valdaja peab tagama, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasest ületavat müra. Planeeringuala liikluse, ehitus- ja kasutusaegne müra ei tohi ületada lähedal asuvatel müratundlikel maa-aladel keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud mürataseme normatiive. Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel müratundlikel maa-aladel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määruses nr 71 sätestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha päevadel kella 07.00-19.00. Ehitus- ja kasutusaegne vibratsioon ei tohi ületada läheduses asuvates elamutes sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ §3 kehtestatud piirväärtusi.;

- Pinnas ja veestik - Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, mis tähendab, et tegemist on kõrge reostusohutlikkusega alaga. Seetõttu on reovesi kavandatud juhtida ühiskanalisatsiooni, et saasteained ei jõuaks põhjavette. Parklasse kogunev vesi tuleb enne sademeveekanalisatsiooni suunamist puhastada õli- ja liivapüüduriga. Planeeringuala veevarustus tagatakse ühisveevärgist. Reostusohu vältimiseks tuleb tagada nõuetekohane keskkonnatingimusi arvestav reovee ja veevarustuse lahendus, sh tuleb tagada vajalik ruumivajadus tagamaks nõuetekohased kujud. Tootmistega ei teki tehnoloogilist heitvett. Kemikaalide pinnasse sattumise vältimiseks väljaspool tootmishooneid kemikaale ei ladustata. Kavandatava arendustegevusega rajatavad suure ehitisealuse pinnaga hooned ja laoplatsid võivad mõjutada sademevee kogunemist ja käitumist piirkonnas. Sademevee käitlemisel on soovitatav maksimaalselt kasutada looduslähedasi viibeaega suurendavaid lahendusi ja kavandada sademevee kogumilahendused. Minimeerida tuleb vett läbilaskmatute pindade osakaalu.;
- Jäätmed - Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Tekkivad jäätmed tuleb üle anda jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele. Rakendama peab jäätmete sorteerimist vastavalt Keskkonnaministri 03.06.2022 määrusele nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale (määrus nr 5, 19.04.2011). Tavapärasest suurem jäätmete teke on seotud ka ehitustöödega. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma

jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks.;

- Liiklus - Kavandatava tegevuse elluviimine suurendab liikluskoormust planeeringualal ja naabruses paiknevatel teedel. Samas ei saa seda pidada antud ala asukohta silmas pidades oluliseks ning olulist liiklusrõhku ja liiklusest põhjustatud õhusaaste tasemete tõusu eeldatavalt ei kaasne. Tamme tänavale ja Tõrvandi teele raskeveokite liiklust ei planeerita. Planeeringuga kavandatakse uued kõnniteed, mis muudavad jalakäijate liikumise ohutumaks. Tamme tänavala läbilõike planeerimine muudab piirkonna elanike igapäevase liiklemise mugavamaks. Kuna juurdepääsused planeeringualale on mitu, siis jaotub liikluskoormus ka erinevas kohas paiknevate ristumiskohtade vahel.
- Energiakasutus - Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Rakendada tuleb energia ja kütuse tõhusat kasutamist ja kasutada parimaid võimalikke tehnoloogiaid.;
- Õnnetuste esinemine - Kavandatava tegevusega kaasneda võivateks õnnetusteks on kemikaalide lekkimine ja tuleoht. Väljaspool tootmishooneid kemikaale ei ladustata. Tuleõnnetusohu minimeerimine toimub peamiselt hoonete projekteerimise faasis asjakohaste tuleohutusmeetmete projekteerimise, hädaolukorra lahendamise plaani koostamise ja rakendamise teel. Õnnetuste esinemine ja nende tagajärjel avalduvate mõjude esinemine on vähetõenäoline.;
- Ehitustegevus - Teatav negatiivne lühiajaline mõju võib esineda ka ehitustegevuse käigus (nt mõju pinnasele ja taimestikule, ehitusjäätmete teke, vibratsioon, müra, tolmu, jäätmed jms). Ehituse käigus avaldatakse negatiivset mõju pinnasele, kuid need mõjud on lokaalsed ja lühiajalised. Kaevanditest eemaldatud pinnast on soovitatav kasutada osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Kaevetöödest ülejääva kaevis kasutamiseks planeeringualast väljaspool, tuleb esitada taotlus Keskkonnaametile ja saada vastav luba (maapõueseaduse § 97 lg 1 alusel on vaja Keskkonnaameti luba ehitamisel üle jääva kaevis tarbimisel või võõrandamise juhtudel, kui kaevis kogus on suurem kui 5000 kuupmeetrit). Ehitustegevuse käigus tuleb kinni pidada headest tavadest ja kõikidest kehtestatud keskkonnakaitselistest nõuetest, ette näha piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevustest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Tuleb järgida, et hoone ja tehnovõrkude rajamise käigus oleks mõjutatud võimalikult väike maa-ala ning vältida reostuste tekkimist.
- Kliimamuutused - Seoses kliimamuutustega sagenevad järjest enam ekstreemsed ilmastikuolud, sh tormid, valingvihmad, üleujutused ja äärmuslikud temperatuurid. Sellest tulenevalt on oluline: säilitada olemasolevat väärtuslikku haljastust ja looduslikku pinnarelieefi; uute hoonete ehitamisel ja rajatiste püstitamisel tuleb tähelepanu pöörata nende vastupidavusele äärmuslike ilmastikuolude puhul; tuleb tagada säästlike sademeveesüsteemide kasutamine sh sademevee korduvkasutamine, viibeaja suurendamine ja drenivate pinnakatete kasutamine.

## 18 Radooniriski vähendamise võimalused

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne õhust raskem gaas. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Peamine

radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Suitsetamine muudab radooniprobleemi oluliselt hullemaks, sest suitsu enda mõjule lisanduvad suitsuosakestele kinnitunud radooni tütarproduktide emiteeritud kiirgus ja radoonist tulenev kiirgus.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile (2023) on planeeringualal keskmise või madala radoonisisaldusega pinnas (30-50 kBq/m<sup>3</sup>). Radooniriski levilate kaardil on märgitud radooniohtlikud alad, mis annavad piirkondade üldise iseloomustuse. Radoonisisaldus võib varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade tagant üpriski oluliselt ning seetõttu tuleb planeeritaval maa-alal ka enne eluhoonete ehitamist kindlaks teha pinnase radooniriski suurus ning tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vajadusel hoonete projekteerimisel EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Hoonete elu-, puhke- ja tööruumides peab aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m<sup>3</sup>. Soovitav on teha pinnase mõõtmine enne hoone projekteerimist ja pärast ehitamist mõne aasta pärast uuesti.

Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleks kasutusele võtta järgmisi meetmed:

- tagada tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- tagada hoones nõuetekohane ventilatsioon ja regulaarne tuulutamine;
- esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimise vastava kilega;
- hea ehituskvaliteet ja kvaliteetsete materjalide kasutamine.

## 19 Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30. märtsi 2017. a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab elamutel olema 8 m. Ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Juhul, kui abihoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritavad tootmishooned VI kasutusviisiga ja ridaelamud ning üksikelamud I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoonete kasutusviisile, korruselisusele ja töötajate arvule määratud äri- ja tootmishoonetele TP2 ja eluhoonetele TP3. Ehitiste täpsed tulepüsivusklassid määratakse edasise projekteerimise käigus.

Päästemeeskonnale tuleb tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästetehnikaga, arvestades EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ toodud nõudeid.

## 20 Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid on esitatud tabelis 10 ning on näidatud joonistel 2, 4 ja 5.

Tabel 10. Olemasolevad servituudid

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
Jaani (k/ü 94901:007:1641) Leetsi (k/ü 94901:007:1640)	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise (maakaabelliini) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks.
Jaani (k/ü 94901:007:1641) Leetsi (k/ü 94901:007:1640)	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks.
Jaani (k/ü 94901:007:1641)	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus veetorustiku ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks ja korrashoiuks.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 11). Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituudialad on näidatud planeeringu joonistel 4 ja 5.

Tabel 11. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
POS 1, POS 2, POS 11, POS 12	Sademevee-kanalisatsioonivaldaja	Isiklik kasutusõigus. Sadeveetoru valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat sadeveetoru.
POS 3, POS 4, POS 11, POS 12	Sademevee-kanalisatsioonivaldaja	Isiklik kasutusõigus. Sadeveetoru valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat sadeveetoru.
POS 5, POS 6	Sademevee-kanalisatsioonivaldaja	Isiklik kasutusõigus. Sadeveetoru valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat sadeveetoru.
Juhani maaüksus (k/ü 94901:007:1642)	Sademevee-kanalisatsioonivaldaja	Isiklik kasutusõigus. Sadeveetoru valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat sadeveetoru.
Tõrvandi tee lõik 4 (k/ü 28301:001:1720)	POS 1-16/Kambja vald	Reaalservituut (teeservituut) või sundvalduse seadmine avaliku juurdepääsu võimaldamiseks.

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
Tõrvandi tee lõik 6 (k/ü 94901:006:0096)	POS 1-16/Kambja vald	Reaalservituut (teeservituut) või sundvalduse seadmine avaliku juurdepääsu võimaldamiseks.
POS 1	POS 2	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.
POS 2	POS 1	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.
POS 3	POS 4	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.
POS 4	POS 3	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.
POS 5	POS 6	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.
POS 6	POS 5	Reaalservituut (teeservituut) kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsu võimaldamiseks.
Paju (k/ü 94901:006:0182)	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus. Veevõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat veetoru.
Ratasepa (k/ü 94901:007:1843)	Kanalisatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus. Kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitoru.
POS 5	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise (õhuliini) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks.
Tõrvandi tee lõik 4 (k/ü 28301:001:1720)	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise (elektrikaabli) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks.
Tõrvandi tee lõik 4 (k/ü 28301:001:1720)	Sidevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus. Sidevõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat veetoru.
Tõrvandi tee lõik 4 (k/ü 28301:001:1720)	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus. Veevõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat veetoru.
Tõrvandi tee lõik 4 (k/ü 28301:001:1720)	Kanalisatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus. Kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitoru.

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
Tõrvandi tee lõik 4 (k/ü 28301:001:1720)	Gaasivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus. Gaasivõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitoru.

## 21 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud tänava kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikuga;
- tegevuspiirangud elektri kaabelliinide kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas seaduses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud gaasitorustiku kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud sidekommunikatsiooni kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga.

## 22 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“ EVS 809-1:2002. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed on:

- tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus, varjuliste alade vältimine;
- konkreetsed ja selgelt eristuvad juurdepääsud piirkonnale;
- tagumiste juurdepääsude vältimine krundile ja hoonetele;
- laoplatsid ja elamukrundid eraldada piirdeaedadega;
- korrashoid, sh sotsiaalmaa korrashoid ja selge kujundus;
- tänavavalgustus, kõnniteed, suunaviidad tekitavad turvatunde;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.
- vastupidavate ehitismaterjalide, ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissebustumise riski;



## 23 Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

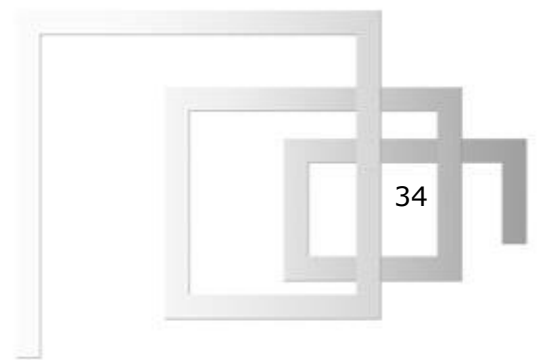
Arendaja kohustus on teostada esmalt detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud. Arendaja tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike avalikult kasutatavate teede ja nendega seotud rajatiste (sh sõidutee, kõnnitee, välisvalgustus, kaitsehaljastusega muldvall, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus ja vastavasisulisel lepingus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Rajatiste väljaehitamine on detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise tingimuseks (enne hoonetele ehituslubasid ei väljastata). Arendajal on kohustus muldvall ja kaitsehaljastus rajada enne äri- ja tootmishoonetele ehitusloa väljastamist. Planeeritud avalikult kasutatava tee üleandmise vallale ja avaliku kasutuse tingimused määratakse samuti Kambja valla ja arendaja vahelise vastavasisulise lepinguga. Vastavasisuline leping sõlmitakse Kambja valla ja arendaja vahel enne detailplaneeringu kehtestamist. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse arendaja, võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes. Servituutide kanded kinnistusraamatus peavad olema olemas enne ehituslubade väljastamist. Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundivaldaja poolt. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Kambja vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Kui planeeringuala realiseerimisega ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel (Kambja Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks. Planeeringut on lubatud realiseerida etappide kaupa.

Planeeringu elluviimise orienteeruv järjekord:

1. Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine.
2. Vajalike servituutide seadmine.
3. Avalikult kasutatavate teede, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine, ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine. Ehituslubade väljastamine ja planeeritud teede, tehnovõrkude, rajatiste ehitamine ning kasutusloa saamine.
4. Planeeringujärgsete hoonete ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine, ehituslubade taotlemine ja väljastamine. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltel. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkinnistute omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise

käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.



## B KOOKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite ja tehnovõrgu valdajatega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 12.

Tabel 12. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Koostöö				
Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Elektrilevi OÜ	22.08.2023	Eraldi lehtedel, lk	Maie Erik, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
Märkused: Kooskõlastatud tingimustel - Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
2	Raadamõisa Gaas OÜ	24.08.2023	Eraldi lehtedel, lk	Toomas Ruusmaa, müügijuht
Märkused: -				
3	Telia Eesti AS	28.08.2023	Eraldi lehtedel, lk	Kaino Ütt-Ütti, Telia Eesti AS volitatud esindaja
Märkused: Projekt kooskõlastatakse märkustega.				
4	AS Tartu Veevärk	12.09.2023	Eraldi lehtedel, lk	Peeter Pindma, arendusjuht
Märkused: Üle vaadatud 23ARE-3-DP-16.				
5	Ratasepa mü omanik	19.09.2023	Eraldi lehtedel, lk	Tambet Kibal, Tiina Pikk
Märkused: Olen nõus, et detailplaneeringuga nähakse ette kanalisatsioonitorustiku rajamine Ratasepa maaüksuse lääne osasse kuni seal olemasoleva kanalisatsioonikaevuni vastavalt allolevale skeemile ja planeeringu tehnovõrkude joonisele (joonis 5).				
6	Paju mü omanik	10.10.2023	Eraldi lehtedel, lk	Aiki Laaneots, Kadi Laaneots
Märkused: Olen nõus, et detailplaneeringuga nähakse ette veetorustiku rajamine Paju maaüksuse ida osasse Tõrvandi tee äärde vastavalt allolevale skeemile ja planeeringu tehnovõrkude joonisele (joonis 5).				
7	Tõrvandi tee lõik 4 mü omanik	15.04.2024	Eraldi lehtedel, lk	Virgo Vutt, Airi Undrits
Märkused: Sisu on välja toodud servituutide seadmise lepingus.				

Kooskõlastused				
Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi

1	Päästeamet	06.06.2024	Eraldi lehtedel, lk	Gennadi Apevalov, Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo peainspektor
Märkused: Kooskõlastatud.				
2	Terviseamet	30.12.2025	Eraldi lehtedel, lk	Aira Varblane, vaneminspektor
<p>Märkused: Amet tutvus esitatud planeeringu materjalidega ning märgib järgmist: Äri- ja tootmismaade ja elamumaade vahele on kavandatud arvestatava laiusega puhveralad; Veevarustuse planeerimisel lähtutakse Tartu Veevärk AS poolt väljastatud tehnilistest tingimustest ning juhime tähelepanu, et planeeritava ala joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruses nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ toodule; Planeeringu seletuskirjas on käsitletud radooni, müra, vibratsiooni ja valgusreostuse mõju ning välja toodud vähendamise meetmeid. Müra osas on planeeringu seletuskirjas hinnatud, et rajataval tootmisalal hakkab tootmistegevus toimuma tootmishoone sees ja ei ole alust eeldada, et tegevus võiks häirida lähipiirkonna elanikke öhtusel, öisel ja/või puhkeajal arvestades, et kõrval kinnistutel paikneva analoogse tootmistegevuse müra mõõtmistel tootmisruumides ei ole tuvastatud ülenormatiivset müra; Amet soovib täiendavalt juhtida tähelepanu, et hoonetes tuleb arvestada sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“; Planeeringu seletuskirjas radooni käsitlevas peatükis viidatakse standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, kuid see ei ole enam kehtiv. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Tulenevalt eeltoodust kooskõlastab amet PlanS § 133 lõike 1 alusel Kambja vallas Soinaste külas asuvate Jaani ja Leetsi maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu.</p>				

## **C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID**

---

Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:10000
Joonis 2. Olemasolev olukord	M 1:1000
Joonis 3. Kontakvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000
Joonis 4. Põhijoonis	M 1:1000
Joonis 5. Tehnovõrkude joonis	M 1:1000
Joonis 6. Illustratsioon	skeem

## D LISAD

1. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek (30.09.2020)
2. Soinaste külas Jaani ja Leetsi maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (16.12.2020)
3. Kambja Vallavalitsuse kiri nr 6-1/41-3 „Seisukoha küsimine Soinaste külas asuvate Jaani ja Leetsi maaüksuste detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise eelnõule“ (04.02.2021)
4. Põllumajandus- ja Toiduameti kiri nr 6.2-1/1297-1 „Seisukoht Soinaste külas asuvate Jaani ja Leetsi maaüksuste detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise eelnõule“ (10.02.2021)
5. Keskkonnaameti kiri nr 6-5/21/2499-2 „Seisukoht Jaani ja Leetsi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“ (25.02.2021)
6. Leping nr 12-17/48 detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja Kambja valla tehnilise taristu rajamise rahaliseks toetamiseks (19.08.2021)
7. Kambja Vallavolikogu otsus nr 159 „Soinaste külas asuvate Jaani ja Leetsi maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mitteamalgatamine“ (21.09.2021)
8. Soinaste külas asuvate Jaani (kü tunnus 94901:007:1641) ja Leetsi (kü tunnus 94901:007:1640) maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne (21.09.2021)
9. Detailplaneeringu koostamise algatamise teade Kambja valla veebilehel (21.09.2021)
10. Detailplaneeringu koostamise algatamise teade piirinaabritele (18.10.2021)
11. Detailplaneeringu koostamise algatamise teade Ametlikes Teadaannetes (18.10.2021)
12. Detailplaneeringu koostamise algatamise teade Postimehes (18.10.2021)
13. Detailplaneeringu koostamise algatamise teade Kambja Valla Sõnumites nr 9 (268) (22.10.2021)
14. Planeeringuala lähipiirkonna elanike vaie (13.10.2021)
15. Planeeringuala lähipiirkonna elaniku vaie (15.10.2021)
16. Planeeringuala lähipiirkonna elaniku vaie (18.10.2021)
17. Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava arutelu teade (02.02.2022)
18. Seisukoht detailplaneeringu eskiislahendusele (14.02.2022)
19. Seisukoht detailplaneeringu eskiislahendusele nr 1/22 (14.02.2022)
20. Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll (15.02.2022)
21. AS Respo Haagised seisukohad arvamustele (24.03.2022)

22. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu protokoll (12.05.2022)
23. Kambja Vallavalitsuse kiri nr 6-1/41-13 „Kambja Vallavalitsuse seisukoht esitatud seisukohtadele“ (23.05.2022)
24. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 432407 (23.11.2022)
25. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 37462075 (28.11.2022)
26. Raadimõisa Gaas OÜ tehnilised lähteandmed (22.02.2023)
27. AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-14 (16.05.2023)
28. Elektrilevi OÜ projekti kooskõlastus nr 6603816782 (22.08.2023)
29. Raadimõisa Gaas OÜ projekti kooskõlastus (24.08.2023)
30. Telia Eesti AS projekti kooskõlastus nr 38192852 (28.08.2023)
31. AS Tartu Veevärk AS projekti kooskõlastus nr 23ARE-3-DP-16 (12.09.2023)
32. Ratasepa maaüksuse omanike nõusolek (19.09.2023)
33. Paju maaüksuse omanike nõusolek (10.10.2023)
34. Tõrvandi tee lõik 4 servituutide seadmise leping (15.04.2024)
35. Kambja Vallavalitsuse kiri nr 6-1/41-17 „Detailplaneeringu edastamine kooskõlastamiseks“ (04.06.2024)
36. Päästeameti kooskõlastus (06.06.2024)
37. Keskkonnaameti kiri nr 6-2/25/4600-2 „Jaani ja Leetsi maaüksuste detailplaneering“ (25.03.2025)
38. Maa- ja Ruumiameti kiri nr 6-3/25/4142-3 „Ettepanekud Kambja vallas Soinaste külas Jaani ja Leetsi detailplaneeringu lähteseisukohtade kohta“ (23.04.2025)
39. Kambja Vallavalitsuse kiri nr 6-1/41-33 „Teade detailplaneeringu avaliku arutelu edasilükkamisest“ (07.05.2025)
40. Kambja Vallavalitsuse kiri nr 6-1/41-35 „Jaani ja Leetsi maaüksuste detailplaneeringu eelnõu avalikustamise järgse avaliku arutelu toimumise teade (21.05.2025)
41. Vallavalitsuse seisukohad esitatud arvamustele (29.05.2025)
42. Soinaste külas asuvate Jaani ja Leetsi maaüksuste detailplaneeringu avaliku väljapaneku järgse avaliku arutelu protokoll (04.06.2025)
43. Kambja Vallavolikogu otsus nr 57 „Soinaste külas asuvate Jaani ja Leetsi maaüksuste detailplaneeringu täiendatud lähteseisukohtade kinnitamine“ (27.08.2025)
44. Soinaste külas asuvate Jaani ja Leetsi maaüksuste detailplaneeringu lähteseisukohad (27.08.2025)
45. Detailplaneeringu täiendatud lähteseisukohtade kinnitamise teade Kambja valla veebilehel (03.09.2025)
46. Maa- ja Ruumiameti kiri nr 6-3/25/4142-7 „Jaani ja Leetsi maaüksuste ja lähiala detailplaneeringust“ (24.11.2025)

47. Terviseameti kooskõlastus (30.12.2025)