

**Töö nr:** 135/22

**Asukoht:** Kambja vald, Laane küla, Lepikolaane

---

## **Lepikolaane maaüksuse ja lähiala DETAILPLANEERING**

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/  
(kutsetunnistus 219539)

Huvitatud isikud:

Alo Kiisholts  
Anne Kiisholts  
Märt Kiisholts

Planeeringu koostamise korraldaja:

Kambja Vallavalitsus

Tartu 2025

---

**SISUKORD**

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA. ....</b>	<b>3</b>
<b>3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID. ....</b>	<b>3</b>
<b>4. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS.....</b>	<b>3</b>
<b>5. PLANEERIMISE LAHENDUS .....</b>	<b>4</b>
5.1 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD .....	4
5.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS .....	5
5.3 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, VALITUD PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED .....	6
5.4 PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	7
5.5 KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	7
5.6 ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE .....	8
5.7 KRUNTIDE HOONESTUSALADE PIIRITLEMINE.....	9
5.8 TEE MAA-ALAD, LIIKLUS-JA PARKIMISKORRALDUS.....	9
5.9 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	10
5.10 EHITISTEVAHELISED KUJAD .....	10
5.11 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD.....	10
5.12 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS .....	14
5.13 ETTEPANEKUD KAITSE ALLA VÕETUD MAA-ALADE JA ÜSIKOBJEKTIDE KAITSEREŽIIMI TÄPSUSTAMISEKS, MUUTMISEKS VÕI LÕPETAMISEKS.....	15
5.14 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....	15
5.15 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	16
5.16 MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS .....	16
5.17 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	16
5.18 PLANEERINGU RAKENDAMISE MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED .....	17
<b>6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTJATEGA:.....</b>	<b>18</b>

## 1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Lepikolaane maaüksuse omanikud. Detailplaneeringu koostamine Lepikolaane maaüksusele ja lähialale on algatatud Kambja Vallavolikogu 24. augustil 2022 a. otsusega nr 60. Sama otsusega kinnitati ka lähteseisukohad ja põhjendati keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmist. Käesolev planeering on koostatud üksikelamute ja nende abihoonete ehitusõiguse määramiseks.

## 2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust maatulundusmaa sihtotstarbega Lepikolaane maaüksuse kruntimiseks eraldiseisvateks maaüksusteks ning elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Samuti kavandatakse planeeringualale juurdepääs Näki teelt.

Planeeringuala suurus on ca 5,8 ha.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

Nimi: Lepikolaane

kü tunnus: 28301:001:0414

pindala: 57493 m<sup>2</sup>

maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa.

## 3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

-Tartu maakonnaplaneering;

-Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas;

-Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;

-Kambja vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;

-Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

-Väike-Näki maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Kambja Vallavalitsuse 17.04.2024 korraldusega nr 227).

## 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Tartu Maakorralduse OÜ poolt detsembris 2022 a. koostatud Lepikolaane katastriüksuse geodeetiline alusplaan täpsusega M1:500, töö nr KE-8760.

## 5. Planeerimise lahendus

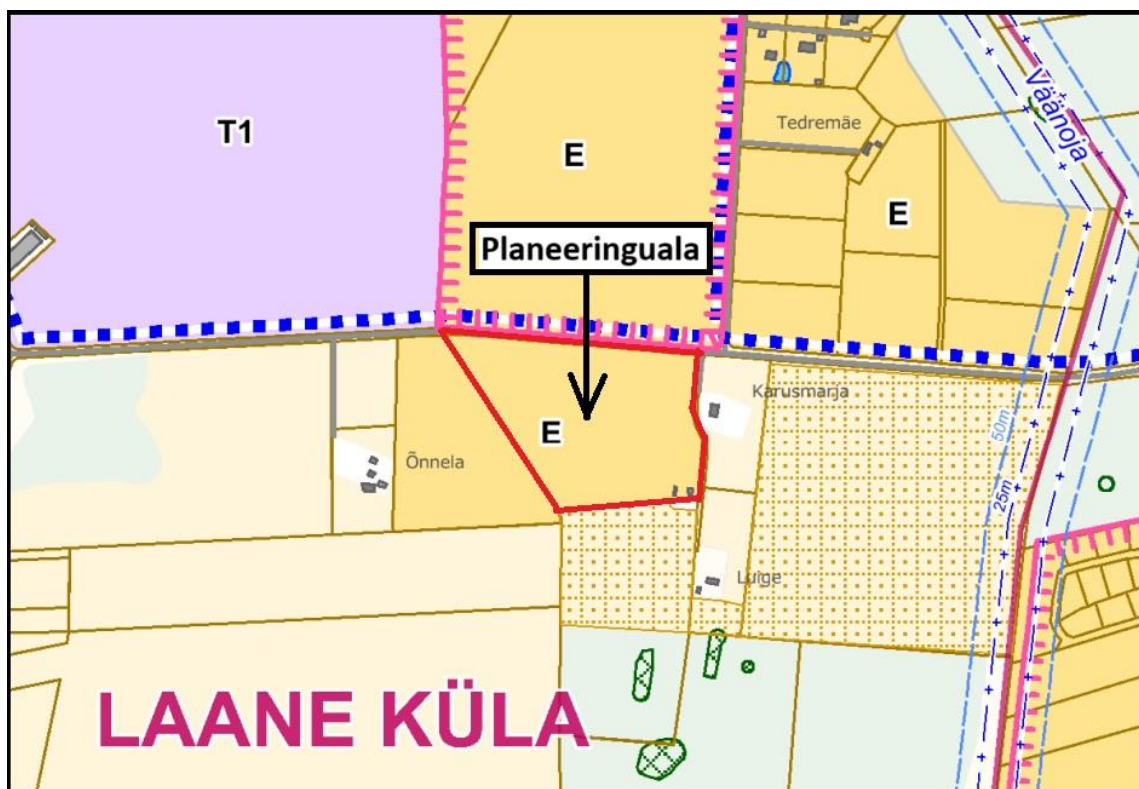
## 5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja vallas, Laane külas. Planeeringuala piirneb munitsipaalomandis oleva Näki teega.

Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt endise Ülenurme valla territooriumi osas on piirkonna maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamumaa ning maa-ala asub hajaasutuses. Hajaasutuses on ehitusõigust omava krundi minimaalne suurus 5000 m<sup>2</sup>. Üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist detailplaneeringu koostamise kohutusega alaga, kuid detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb asjaolust, et enam kui 5 krundi moodustamisel elamuehituse eesmärgil on kohustus koostada detailplaneering. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

## Väljavõtte üldplaneeringust

### Skeem 1



Väljavõte maa-ameti fotolao lehelt [www.maaamet.ee/fotoladu.ee](http://www.maaamet.ee/fotoladu.ee)

Foto 1



Planeeringualal asuvad lagununud kuur ja mõned metall konteinerid, ülejäänud maa-ala on kasutuses põllumaana. Lepikolaane maaüksusel on ka osaliselt kasvanud kõrghaljastus. Planeeringuala ümbritsevad ida ja lääne poolt elamud. Põhja poole jääb Väike-Näki detailplaneeringuala, mis samuti hoonestatakse. Lõuna poole jääb hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus. Planeeringuala lähipiirkonnas asuv hoonestus on valdavalt viilkatusega ühe- ja kahekorruselised üksikelamud ning nende abihooned.

Lähim bussipeatus „Näki“ asub Jõhvi-Tartu-Valga tee ääres ca 1,7 km kaugusel planeeringualast. Valla üldplaneering näeb ette perspektiivselt jalgratta ja jalgteed rajamise Näki tee äärde, kuid planeeringu koostamise ajaks seda rajatud ei ole.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

## 5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Lepikolaane maaüksus on üsna tasase reljeefiga ja kaldega lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 61.50-64.80.

Planeeringuala piirneb kohaliku teega nimetusega Näki tee (nr 9490103).

Tehnovõrkude ühendused planeeringualal puuduvad.

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti mullastiku kaardile on planeeringualal gleistumistunnustega leetunud mullastikuga ala LP(g). Detailplaneeringu koostamisel ei ole teada detailplaneeringu realiseerimist takistavaid pinnase omadustest tulenevaid tingimusi.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

### **5.3 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused**

Käesoleva planeeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude, juurdepääsu ja haljastuse lahendamine.

Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei kavandata üldplaneeringu muutmist.

Planeeritud ehitusõigus arvestab lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestuspõhimõtetega, st lähtutakse lähipiirkonna ehitusmahtudest, arhitektuurist ja looduse säästmise põhimõttest. Lisanduv hoonestustihedus on valitud hajaasustusse sobivalt, kuna elamukrundid on suuremad kui 5000m<sup>2</sup>.

Hoonete vahel on piisavalt ruumi kruntidele viljapuu aedade jms kõrghaljastuse rajamiseks.

Planeeringuala näol on tegemist kvaliteetse elukeskkonnaga nii püsiva elukoha kui suvekodu rajamise korral.

Samuti asub planeeringuala vallale kuuluva tee ääres, mis loob hea ühenduse sotsiaalse taristuga. Planeeringu realiseerimine toob piirkonda uued elanikud, mis on positiivne mõju ka majandusele.

Kokkuvõtvalt säilitab käesolev planeeringulahendus tasakaalu olemasoleva asustuse, lisanduvat elamute ning loodusliku keskkonna vahel.

## 5.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneering näeb ette planeeringualale kümne elumumaa krundi moodustamise. Juurdepääsutee rajamiseks moodustatakse kaks transpordimaa krundi ning üks krunt puurkaevu rajamiseks.

Elamukrundid on ette nähtud üksikelumute ja abihoonete ehitamiseks.

Planeeritavate elamukruntide suurused on suurusega üle 5000 m<sup>2</sup> ning täiendava üldkasutatava mänguala vms rajamine ei ole vajalik.

Kavandatavate elumute elanike puhke- ja virgestusalana ning laste mängualadena jäävad kasutusse elamukruntide aiad.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi pindalad
<b>Planeeringu eelne</b>		
Lepikolaane	Maatulundusmaa 100%	57493 m <sup>2</sup>
<b>Planeeringu järgne</b>		
Pos 1	Elumumaa 100% (EP)	5335 m <sup>2</sup>
Pos 2	Elumumaa 100% (EP)	5058 m <sup>2</sup>
Pos 3	Elumumaa 100% (EP)	5033 m <sup>2</sup>
Pos 4	Elumumaa 100% (EP)	5029 m <sup>2</sup>
Pos 5	Elumumaa 100% (EP)	5009 m <sup>2</sup>
Pos 6	Elumumaa 100% (EP)	5008 m <sup>2</sup>
Pos 7	Elumumaa 100% (EP)	5132 m <sup>2</sup>
Pos 8	Elumumaa 100% (EP)	5028 m <sup>2</sup>
Pos 9	Elumumaa 100% (EP)	5034 m <sup>2</sup>
Pos 10	Elumumaa 100% (EP)	5029 m <sup>2</sup>
Pos 11	Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV)	75 m <sup>2</sup>
Pos 12	Tee-ja tänava maa-ala 100% (LT)	4938 m <sup>2</sup>
Pos 13	Tee-ja tänava maa-ala 100% (LT)	1785 m <sup>2</sup>

Kruntide pindalad on planeeringus määratud ligikaudsena ja pindalaid võib täpsustada maakorraldustööde teostamisel.

## 5.5 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- suurim lubatud hoonete arv krundil;
- hoonete suurimad lubatud kõrgused;



- hoonete suurimad lubatud ehitisealused pindalad.

Kruntide ehitusõigused on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on näidatud hoonestusalad. Planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasle vastavalt iga krundi ehitusõigusele. Hoonestusalad on antud suuremana kui ettenähtud hoonete suurim lubatud ehitisealne pind, mis võimaldab vabamalt valida hoone(te) paiknemist ja luua huvitavat arhitektuuri. Hoonestusala kaugus planeeritava tee poolsest küljest min 7 m, Näki tee poolsest piirist min 20 m, teistest krundi piiridest min 4 m.

Elamukruntidele antakse ehitusõigus:

- ühe üksiklamu (kood 11101);
- kahe abihoone (kood 12744) ehitamiseks.

Lisaks on lubatud püstitada igale elamukrundile 1 kuni 20 m<sup>2</sup> suurune hoone.

Hoonestusala võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ja puid istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusala arvestades kitsendusi ja piiranguid.

Hoonete täpne paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

## 5.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuursed nõuded planeeringuala hoonetele on planeeringuga määratud järgmiselt:

### Arhitektuurinõuded hoonetele

Tabel 2

Pos nr	Pos 1-10	Pos 10-13
Krundi suurim lubatud ehitiste alune pind	400m <sup>2</sup> (elamu kuni 300 m <sup>2</sup> , abihoone ei tohi olla suurem kui elamu)	-
Lubatud korruselisus	elamul kuni 2 korrust (teine korrus katusealune), abihoone kuni 1 korrus, räästa kõrgus mitte üle 3,6 m maapinnast;	-
Katusekalde vahemik	15-30 kraadi	-
Katuse põhimahu harjajoone suund	paralleelselt planeeritava teega	-
Katuse tüüp	viilkatus, kelpkatus	-



Katusekatte materjal	katuseplekk, katusekivi	-
Katusekatte värvid	must, tumehall, pruun	-
Välisviimistluse materjalid	puut, kivi, krohv, klaas (soovituslikult kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning katmata palkmaja rajamine.	-
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata	-
Piirdeaed	Sobivalt hoonete arhitektuuriga. Kõrgus kuni 1,5 m. Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev). Piirdena lubatud kasutada ka hekki, kuid heki kõrgus ei tohi olla suurem kui 2m;	

Hoonete rajamisel tuleb jälgida, et kavandatavad hooned harmoneeruksid piirkonna ehituslaadiga ning oleksid ehitatud vastavalt heale ehitustavale.

### 5.7 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Planeeritud kruntidele on määratud hoonestusalad, mille piiresse on lubatud ehitada hooned. Hoonestusalade kaugus planeeritava tee poolsest küljest min 7 m, Näki tee poolsest piirist min 20 m, teistest krundi piiridest min 4 m. Kui normidele vastavat tuletõrje veevarustust ei rajata on hoonestusala kaugus krundi piirist min 20 m ehk hoonevaheline kaugus 40 m.

Põhijoonisel näidatud uushoonestusalad on seotud krundi piiridega. Hoonestusalade suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

### 5.8 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala piirneb Näki teega ja Luige teega, millelt on kavandatud ka planeeringualale juurdepääsud. Lisaks on planeeringuga kavandatud projekteerida ja rekonstrueerida olemasolev Luige tee kuni Lepikolaane kinnistu lõunapoolse osani.

Parkimine tuleb näidata hoone ehitusprojektis ning parkimine peab toimuma oma kinnistul. Kohalikult teel (Näki teel) parkimist ja tagurdamist ette ei nähta. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad (vt tabel 3).

#### Parkimine

Tabel 3

Ehitise otstarve	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Üksikelamu	3 kohta

Kõikidele kavandatavatele kruntidele tuleb juurdepääsud lahendada Pos 12 ja Pos 13 transpordimaadelt. Sõltuvalt hoonete täpsest paigutusest on lubatud projekteerimise käigus kruntide sissepääsude asukohti kavandatavatelt teedelt nihutada. Vallale kuuluvalt Näki teelt elamutele juurdepääsu teede rajamine ei ole lubatud. Planeeringuala sisesed teed Pos 12 ja Pos 13 on kavandatud kõvakattega (tolmuvaba kate, kivi, asfalt vms.)

Sõidusuunad ja juurdepääsud kruntidele on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

### 5.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala krundid tuleb vähemalt 10% ulatuses kruntide pindalast haljastada kõrghaljastusega. Haljastust on lubatud rajada planeeringus märgitud hoonestatavatele aladele.

Krunte ümbritsev piirdeaia kujundus ja aia tüüp määratakse hoone projekteerimise käigus, sobivana hoonete arhitektuurse lahendusega. Naaberkruntide vaheliste piiretena võib kasutada nii võrk-, puit- või metallaeda. Soovitav on hõredad piirdeaiaid kombineerida haljastusega. Täpsemad nõuded piirdeaiale on toodud Tabelis 2.

### 5.10 Ehitistevahelised kujud

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning planeeritud üksikelamute puhul on ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad üksteisest normatiivsel kaugusel.

Planeeringualale on kavandatud tuletõrje veevarustuseks veemahuti Pos 12 transpordimaale.

### 5.11 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude planeerimisel on aluseks võetud võrguettevõtjate väljastatud tehnilised tingimused.

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud planeeritud elamute veevarustus, reoveekanaliseerimine, elektri- ja sideühendused. Piirkonnas puuduvad võimalused

ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks. Seetõttu rajatakse veega varustamiseks puurkaev ja reovesi kanaliseeritakse lokaalselt. Kui piirkonda rajatakse tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonitorustikud, siis on maaomanikel kohustus liituda tsentraalsete torustikega

Kõik tehnovõrgud on planeeritud maa-alustena. Tehnovõrkude täpne paiknemine antakse täpsemalt vastavate projektiga.

### **Veevarustus**

Planeeringualale on ette nähtud puurkaevu rajamine (Pos 11). Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla 10 m<sup>3</sup>/d. Tulenevalt veetarbe hulgast taotletakse planeeringuga puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamist 10m-le. Vee tarbimisel üle 10m<sup>3</sup>/ööpäevas on vajalik taotleda vee erikasutusluba ehk veeluba (alus: veeseadus § 187 p 2).

### **Tuletõrje veevarustus**

Planeeringuga kavandatakse Pos 12 transpordimaale tuletõrje veevarustuseks maa-alune veemahuti ning teemaale hüdrant. Hüdrantide projekteerimisel tuleb tagada, et hooneteni oleks tagatud nõutav vahekaugus hüdrantidest (100m).

### **Reoveekanaliseatsioon**

Planeeritavate elamute kanalisatsioon kogutakse ja suunatakse igal krundil asuvasse bioloogilisse puhastisse ja seejärel immutatakse. Kanalisatsiooni täpne lahendus antakse vastava projektiga. Kõik rajatavad kanalisatsioonisüsteemid peavad vastama esitatavatele nõuetele ning nende lahendus tuleb kooskõlastada enne ehitamist kohaliku omavalitsuse jt pädevate asutustega. Arvestada tuleb Pos 11 asuva puurkaevu asukohaga ning tagada immutusala nõuetekohane kaugus puurkaevust.

### **Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhtimine. Drenaaž.**

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud juhtida hoonetest eemale ja loomulikult teel immutada. Elamukruntide sademevett on keelatud vertikaalplaneerimisega juhtida naaberkruntidele ja valla teele. Planeeritud tee sademevesi juhitakse tee äärde kavandatud kraavi. Väänoja äärsetel kruntidel on võimalik juhtida sademevesi ka otse kraavi.

Heit- ja sademevett ei ole lubatud juhtida pinnasesse puurkaevu sanitaarkaitsealal ega hooldusalal ja lähemal kui 50m sanitaarkaitseala- või hooldusala välispiirist.

Planeeringualale jääb Laane II maaparandussüsteem koodiga 2103920020050002.

Kui on vajalik tagada naaberkinnisasjadel maaparandussüsteemi säilimine, tuleb see ümber ehitada.

Vastavalt maaparandusseaduse § 47 lg 1 ja § 48 lg 1 alusel tuleb muu ehitise ja maaparandussüsteemil paikneva kinnisasja ehitusprojektid ning selle kinnisasja siht- või kasutusotstarbe muutmine kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga.

Ehitiste projekteerimisel tuleb lahendada drenaažitorustike likvideerimine, ümber juhtimine või säilitamine planeeringualal.

Tingimused projekti koostamiseks tuleb taotleda Maa- ja Ruumiametilt. Maaparandussüsteemil paikneva kinnisasja ehitusprojektid ning selle kinnisasja siht- või kasutusotstarbe muutmine kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga.

### **Soojavarustus**

Soojavarustus on planeeritud lokaalküttena. Planeeringualal on lubatud kasutada elektri, vedel-, tahke-, maa-, õhk- ja kõik alternatiivkütte allikad. Eelistatud on alternatiivkütteleallikad- maa- ja õhk soojus, päikesepatareid jms. Keelatud on kasutada õhku saastavaid küttekiirte nagu raskeõlid ja kivisüsi. Maakütet on lubatud paigaldada kogu elamukrundi ulatuses.

### **Elektrivõrk**

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (nr 431553) kavandatakse planeeringualale Pos 12 uus komplektalajaam. Alajaama asukoht nähakse ette võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide planeeritakse 10 kV maakaabelliiniga Külaveere:(Veeriku) alajaamast.

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on planeeritud maakaablitega. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Väljaspool detailplaneeringuala kulgevate kaablite trasside servituudi alad tuleb näidata ehitusprojektis. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

### **Telekommunikatsioonivõrk**

Vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 37534884.

Ehitada 4-avaline multitorustik alates sidekaevust 101 kuni planeeringuala keskpunkti. Planeeringuala keskpunkti paigaldada sidekaev KKS2 PL. Paigaldada sinna splitter 1/32. Planeeringualale paigutada sidekaevud strateegilistesse punktidesse. Igasse hoonesse paigaldada sidekaevust multitoru. Paigaldada alates sidekaevust 101 48-kiuline singlemode optiline kaabel kuni planeeritud splitterini. Splitterist paigaldada 24-kiuline singlemode optiline kaabel igasse hoonesse. Kui hooned on rohkem kui 8 siis muuta splitteri lahendust. Sideprojekt kooskõlastada eelnevalt Teliaga. Kogu rajatav sidekanal peab olema elektriliselt tuvastatav. Eelnevalt vajalik keevitada neljas jätkus Sisevõrgu kirjeldus Eramajade sisevõrgud ehitada vähemalt CAT5E kaabliga.

### **Välisvalgustus**

Planeeringuga nähakse ette tänavavalgustuskaablite ja tänavavalgustusmastide paigaldamine.

Kruntide valgustus lahendatakse hoonete projekteerimisel hoonete- ja aia valgustitega.

### **Tehnovõrkude koondtabel**

**Tabel 4**

Tehnovõrk	Pikkus
Elektrivarustus mastalajaamast elamukruntideni	Ca 500 jm
Veevarustus puurkaevust elamukruntideni	Ca 450 jm

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel täpsustada.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

## 5.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Jäätmete kogumise lahendus määratakse ehitusprojektidega ning konteinerite asukoht peab olema näidatud ehitusprojektide asendiplaanidel.

Ehitustegevus tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine ja ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

### **Kohalikult teelt tulenevad võimalikud häiringud**

Planeeritav ala külgneb kohaliku teega ning teeäärsetel maa-aladel on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparametrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine.

Võimalike kaasnevate negatiivsete mõjude (müra, õhusaaste, vähemal määral ka vibratsioon) vähendamiseks on elamud paigutatud teest võimalikult kaugemale.

Planeeringu koostamise jooksul ei ole läbi viidud spetsiaalset mürauringut.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb võtta kasutusele meetmed kohalikult teelt lähtuva müra vähendamiseks - nt kavandada tee poolsesse külge vähem aknaid, akende kavandamisel rajada need võimalikult helikindlatena. Elamute projekteerimisel tuleb järgida standardi EVS 842:2016 Ehitiste heliisolatsiooninõuded.

Kambja Vallavalitsus ei võta vastutust ega kohustusi seoses müra ja kohalikult teelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks ette nähtud meetmete rakendamiseks planeeringualal. Vastav vastutus on planeeringust huvitatud isiku kohustus, kes peab

tagama, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtaseme.

### **5.13 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.**

Planeeritaval maa-alal puuduvad kaitsealused üksikobjektid ja maa-alal ei ole kaitsereežiimi.

### **5.14 Servituutide vajaduse määramine**

Planeeritaval maa-alal säilivad olemasolevad kitsendused. Pos 7 krundile seatakse servituut või isiklik kasutusõigus Pos 12 tee maalt sademevee ära juhtimiseks kraavi.

Kõikidele ehitatavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks. Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

#### **Elektripaigaldiste kaitsevööndid**

\*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

#### **Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid**

\*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm sisemise läbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille sisemine läbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

\*Omapuhasti kuja on 10m.

Planeeringu koostamise ajal asuvad planeeringualal olemasolevad kitsendused (maaparandussüsteem). Vastavad kitsendused kustutakse kitsendust põhjustava objekti likvideerimisel. Objekti likvideerimiseni tuleb arvestada kitsenduste talumise kohustusega.



### 5.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);
- krundile sissepääsude piiramine;
- territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaedadega).

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
- hoida maa-ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

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

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi infole (<https://kitsendused.kataster.ee/public>) asuvad Lepikolaane maaüksusel seadusjärgsed kitsendused, mis on kajastatud tabelis 5.

**Katastriüksuse kitsendused**

**Tabel 5**

Piiranguvöönd	Kitsendus	Nimetus
Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd	maaparandussüsteem	Laane I
Ranna või kalda veekaitsevöönd	maaparandussüsteem	Laane I
Maaparandushoiu-ala	maaparandussüsteem	Laane II

Kitsendust põhjustava objekti likvideerimisel kitsendused kustutatakse, seni kitsendused säilivad.

### 5.17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud

kohele hüvitama tekitatud kahju.

Planeeritav ala piirneb kohaliku teega. Kohaliku tee lähedusest tingituna on olemasolevalt ja perspektiivselt ette näha liiklusest põhjustatud häiringute (võimalik müra, õhusaaste, vibratsioon, tolmu vms) mõningast ulatumist planeeringualale. Kambja vald ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid teelt tulenevate häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmete vajaduse tekkimisel, kannab vastavad kulud planeeringuala elamukrundi igakordne omanik.

### 5.18 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud on minimaalsed, kuna planeeritud tegevused on kooskõlas valla üldplaneeringuga ning maa-ala kasutusele võttel elamute rajamise eesmärgil on läbi kaalutletud. Majanduslikud mõjud on positiivsed, võimaldades luua piirkonnas uusi maastiku ning hajaasustusse sobivaid elukohti. Planeeringu realiseerumisel kujuneb planeeringu alast loomulik jätk piirkonna üldisele tasakaalustatult arenevale hajaasustuse hoonestusele.

Uute elanike lisandumine piirkonda soodustab piirkonna elanike omavahelist sotsiaalset ja kultuurilist suhtlust ning aitab kaasa kogukonnatunde hoidmisele. Planeeringuga ette nähtud kruntide haljastusnõuded, suured krundid ja hoovialade vahelised kaugused on kavandatud looduskeskkonnale avalduvate mõjude tasakaalustamiseks ning on piirkonna miljösse sobivad.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamisele ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale. Planeeringuga ette nähtud tehnovõrkude ja Pos 12 ja Pos 13 asuvate juurdepääsuteede ning kohaliku tee ristmiku väljaehitamine toimub huvitatud isiku kulul. Kambja Vallavalitsuse ja detailplaneeringuala arendaja vahel on sõlmitud leping nr 6-1/72-2 detailplaneeringu koostamise korraldamiseks ja rahastamiseks. Lepingus on fikseeritud, et arendaja on nõus detailplaneeringu kohase tehnilise taristu väljaehitamisega omal kulul.

Kambja Vallavalitsus ei väljastata enne ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud

planeeringujärgsed juurdepäästeed, tehnovõrgud ja –rajatised.

Servituutide planeerimise korral vajalik enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus.

#### ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA:

Enne hoonete ehitamist tuleb:

- 1) Moodustada planeeringuga kavandatud krundid
- 2) Rajada elamukruntideni juurdepääsutee ning tehnovõrgud sh rekonstrueerida olemasolev Luige tee kuni Lepikolaane kinnistu lõunapoolse osani.
- 3) Seada vajalikud servituudid ja isiklikud kasutusõigused tehnovõrgu valdajate kasuks.
- 4) Rekonstrueerida ja/või ümber ehitada ehitusele ette jäävad maaparandussüsteemid.

Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel (Kambja Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

#### 6 . Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht
Päästeamet			Lisade kaustas
OÜ Elektrilevi	22.07.2025	M.Erik	Lisade kaustas
AS Telia	17.07.2025	M.Kukk	Lisade kaustas
Maa-ja Ruumiamet			Lisade kaustas
Transpordiamet			Lisade kaustas