

**Töö nr:** 159/25  
**Asukoht:** Kambja vald, Reola küla

---

---

**Reola külas asuvate Unipiha tee 20, Unipiha tee 20a,  
Tinni ja Tinniveere maaüksuste ning lähiala  
DETAILPLANEERING**

---

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/  
(kutsetunnistus 219539)

Huvitatud isik:

AS Rait

Koostamise korraldaja:

Kambja Vallavalitsus

## 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>4</b>
<b>4. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS.....</b>	<b>4</b>
<b>5. PLANEERIMISE LAHENDUS .....</b>	<b>4</b>
5.1 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD.....	5
5.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	6
5.3 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, VALITUD PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED .....	7
5.4 PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	7
5.5 KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	8
5.6 ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE .....	9
5.7 KRUNTIDE HOONESTUSALADE PIIRITLEMINE.....	10
5.8 TEE MAA-ALAD, LIIKLUS-JA PARKIMISKORRALDUS.....	10
5.9 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	11
5.10 EHITISTEVAHELISED KUJAD .....	12
5.11 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD.....	12
5.12 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS .....	14
5.13 ETTEPANEKUD KAITSE ALLA VÕETUD MAA-ALADE JA ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSEREŽIIMI TÄPSUSTAMISEKS, MUUTMISEKS VÕI LÕPETAMISEKS.....	15
5.14 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....	15
5.15 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	15
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 ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD .....	16
5.19. PLANEERINGU RAKENDAMISE MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED .....	18
<b>6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTJATEGA:.....</b>	<b>20</b>

## 1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Unipiha tee 20, Unipiha tee 20a, Tinni ja Tinniveere maaüksuste omanik. Detailplaneeringu koostamine algatati Kambja Vallavolikogu 19. märtsi 2025 a. otsusega nr 11. Sama otsusega kinnitati ka lähteseisukohad ja põhjendati keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmist. Käesolev planeering on koostatud äri- ja tootmishoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks.

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

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Unipiha tee 20, 20a, Tinni ja Tinniveere maaüksustele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramist äri- ja tootmishoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks (olemasoleva tootmiskompleksi laiendamine). Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele, heakorrale ja tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringuala suurus on u 26 ha.

Andmed planeeritava ala kohta:

- Unipiha tee 20 (kü tunnus 94901:009:0159)  
pindala- 4,96 ha  
maakasutuse sihtotstarve – 100% tootmismaa  
üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon – äri- ja tootmismaa
- Unipiha tee 20a (kü tunnus 94901:009:0129)  
pindala-5,13 ha  
maakasutuse sihtotstarve – 100% tootmismaa  
üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon – äri- ja tootmismaa
- Tinni (kü tunnus 28301:001:1086)  
pindala- 102040 m<sup>2</sup>  
maakasutuse sihtotstarve – 100% tootmismaa  
üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon – äri- ja tootmismaa

- Tinniveere (kü tunnus 28301:001:2146)  
pindala- 48080 m<sup>2</sup>  
maakasutuse sihtotstarve – 100% tootmismaa  
üldplaneeringu järgne maakasutuse juhtfunktsioon – äri- ja tootmismaa
- Mudaniku-Nuia tee (kü tunnus 28301:001:2023)  
pindala- 1028 m<sup>2</sup>  
maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa
- Tasa maaüksusest osa (kü tunnus 94901:009:0230)  
pindala- 74776m<sup>2</sup>  
maakasutuse sihtotstarve – 100% maatulundusmaa

Planeeringualaga piirnevad transpordimaad:

- 22133 Reola-Unipiha tee (kü tunnus 94901:009:0110)  
pindala-4,20 ha
- Mudaniku-Nuia tee (Tasa maaüksusel (kü tunnus 94901:009:0230)  
pindala- 7,47ha

### 3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

- Tartu maakonnaplaneering (kehtestatud riigihaldusministri 27.02.2019.a käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51);
- 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“.

### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Tee-Geodeesia OÜ poolt 1.05.2025 a. koostatud geodeetiline maa-ala plaan täpsusega M1:500, töö nr. TG0425GEO.

### 5. Planeerimise lahendus

## 5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

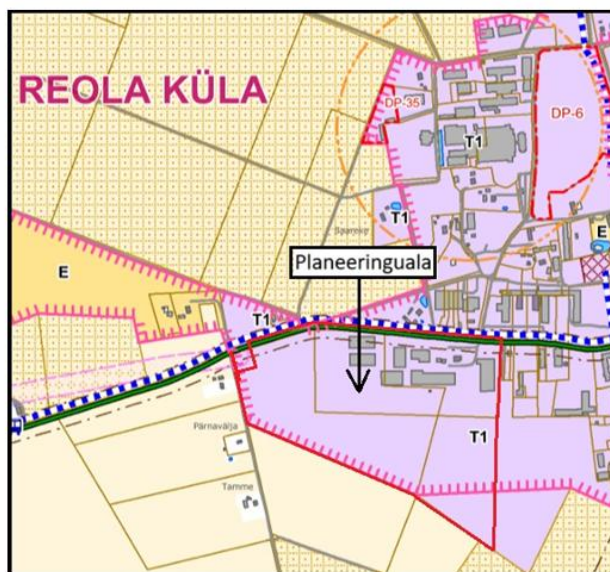
Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja vallas, Reola külas.

Kambja valla üldplaneeringu kohaselt, mis kehtib endise Ülenurme valla territooriumil (edaspidi üldplaneering), asub planeeringuala T1 – äri- ja tootmise maakasutuse juhtotstarbega alal.

Kavandatav tegevus on kooskõlas üldplaneeringuga.

Väljavõte üldplaneeringust

Skeem 1



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

Foto 1



Planeeringuala on hoonestatud. Maaüksusel paiknevad tööstus- ja laohooned ning kontorihoone.

Planeeringualal kõrghaljastus puudub. Rajatud on tiigid, mida osaliselt kasutatakse ka tuletõrjeveevõtu kohtadena ning madalhaljastus. Planeeringuala on üsna suur ja moodustab juba iseseisvalt aastatega väljakujunenud tootmisala. Reola küla on Kambja vallas tootmispiirkond ja planeeringuga juurde kavandatavad hooned sobivad hästi väljakujunenud hoonestusega. Planeeringuala piirneb põhjaosast Reola-Unipiha riigiteega, millest üle tee on tootmishooned ning elamu. Ida poole jäävad samuti äri- ja tootmishooned. Lõuna ja lääne pool on põllumajanduslikus kasutuses olevad maad ning samuti paar elamut. Lisaks piirneb planeeringuala lääne poolt veel ka kohaliku Mudaniku-Nuia teega. Tänu väljakujunenud taristule on planeeringualale väga hea juurdepääs.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 3.

## 5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala on väljakujunenud tootmisala ja üsna tasase reljeefiga ning kaldega ida suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 57-65. Planeeringualal asuvad ajutiselt varasemast ehitustegevusest järele jäänud pinnasevallid.

Olemasolevad hooned on varustatud tehnovõrkudega. Tehnovõrkudest paiknevad planeeringualal vee- ja kanalisatsioonitorustikud, sademevee kogumise süsteem, tuletõrje veevõtukohad, elektri- ja sidevarustus ning ka küttetorustikud.

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti mullastiku kaardile on planeeringualal valdavalt kahkjad leetunud mullad. Need on karbonaadivaesel kaheosalisel lähtekivimil kujunenud mullad, millel kihisemine mullaprofiilis enamasti puudub. Lõimiseks on valdavalt saviliiv liivsavil, kerge liivsavi keskmisel ja raskel liivsavil ja harvem raske liivsavi savil (kahekihiline lähtekivim). Lähtekivimiks on valdavalt punakaspruun või pruun liivsavimoreen.

Detailplaneeringu koostamisel ei ole teada detailplaneeringu realiseerimist takistavaid pinnase omadustest tulenevaid tingimusi.

Planeeringuala piirneb 22133 Reola-Unipiha kõrvalmaanteega, mille tee kaitsevöönd on 30m teekatte servast ja aasta keskmine liiklussagedus 2024.a andmetel 352 a/ööpäevas.

Vastavalt Ehitusseadustiku §71 lg 1 tagab tee kaitsevöönd tee kaitse, korrashoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 2.

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

Käesolev planeering on koostatud eesmärgiga laiendada olemasolevat tootmiskompleksi. Planeeringuga määratakse tingimused lisanduvate äri- ja tootmishoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei muudeta kehtivat üldplaneeringut.

Planeeritud ehitusõigus arvestab Reola külas väljakujunenud hoonestuspõhimõtetega. Planeeringuala on suurusega ca 26 ha ja moodustab iseseisvalt väljakujunenud hoonestusega piirkonna.

Kokkuvõtvalt säilitab käesolev planeeringulahendus tasakaalu olemasoleva asustuse, lisanduvate hoonete ning väljakujunenud keskkonna vahel.

### 5.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga nähakse ette Pos 2 tee laiendamiseks ja Pos 3 tee pikendamiseks transpordimaa moodustamine. Samuti antakse võimalus tootmismaa kruntide liitmiseks – moodustatakse Pos 1. Kruntide liitmine ei ole kohustuslik.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Pos nimetus	Krundi sihtotstarve	Krundi pindalad
<b>Planeeringu eelne</b>		
Unipiha tee 20	tootmismaa	4,96 ha
Unipiha tee 20a	tootmismaa	5,13 ha
Tinni	tootmismaa	102040 m <sup>2</sup>
Tinniveere	tootmismaa	48080 m <sup>2</sup>

Planeeringu järgne		
Pos 1	tootmismaa	250782 m <sup>2</sup>
Pos 2	transpordimaa	251 m <sup>2</sup>
Pos 3	transpordimaa	686 m <sup>2</sup>

## 5.5 Krundi ehitusõigus

Pos 1 krundi ehitusõigusega on määratud:

- krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete maksimaalne kõrgused;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Krundi ehitusõigus ja hoonestusala on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Kohustuslikku ehitusjoont hoonetele ei määrata.

Hoonete suurim lubatud arv krundil: tootmismaal kuni 45 hoonet (olemasolevad hooned + uued hooned) nii ehitusloa kui ehitusteatise kohustuslikud kokku.

Ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed:

büroohooned (12200);

muu lühiajalise majutuse hooned (12129);

kohvik, baar, söökla (12132);

muu toitlustusasutus (12139);

kaubandushooned (12310);

muu teenindushoone (12339);

garaazid (12430);

tööstus- ja laohooned (12500);

katlamaja, boilerjaam (12745);

veepuhastusjaama hoone (12747);

jäätmekäitluse hoone (12748).

Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Puid võib istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusala arvestades kitsendustega. Maa-aluseid rajatisi ja

nt reklaamtahvleid võib paigaldada väljaspoole hoonestusala. Maa pealseid rajatise (nt varjualuseid, ajutisi ehitisi jms) väljaspoole hoonestusala püstitada ei ole lubatud.

Hoonete täpne paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus. Kohalikul omavalitsusel on õigus lubada planeeringualale ka muude kasutusotstarvetega ehitiste püstitamist, kui need vastavad üldplaneeringu nõuetele. Pos 2 ja Pos 3 transpordimaadele hoonete ehitusõigust ei määrata.

## 5.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuursed nõuded Pos 1 planeeringuala hoonetele on planeeringuga määratud järgmiselt:

**Arhitektuurinõuded Pos 1 hoonetele**

**Tabel 2**

Krundi suurim lubatud ehitiste alune pind	kuni 103 826 m <sup>2</sup>
Lubatud korruselisis	kuni 3 korrust
Katusekalde vahemik	lubatud 0 – 45 kraadi
Katuse põhimahu harjajoone suund	ei määrata
Katuse tüüp	viilkatus, lamekatus, kaldkatus, kaarkatused
Katusekatte materjal	plekk, rullmaterjal, kivi, lubatud ka päikesepaneelid. Hallide tüüpi hoonetel lubatud ka PVC jms katted.
Katusekatte värvid	ei määrata, arvestada väljakujunenud toonidega
Välisviimistluse materjalid	puit, kivi, krohv, klaas, betoon, värv -ja tsinkkattega plekk (ka kombineeritult); Hallide tüüpi hoonetel lubatud ka PVC jms katted.
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata
Piirdeaed	kõrgus kuni 2 m. Keelatud on läbipaistmatud piirdelahendused (erandina on lubatud läbipaistmatud piirded keskkonnahäiringute leevendamiseks st müra, tolm vms);  Mudaniku-Nuia tee poolisel küljel on piirdeaed lubatud rajada krundil kuni 2m kaugusele krundi piirist.  Riigitee teekaitsevööndi alas nähtavust mõjutavate piirdeaedade ja kõrghaljastuse lahendus tuleb kooskõlastada kirjalikult enne rajamist transpordiametiga.

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

Rajatiste lubatud kõrgus on kuni 30m.

### 5.7 Kruuntide hoonestusalade piiritlemine

Planeeringuala krundile Pos 1 on määratud hoonestusala, mille piiresse on lubatud hooned ehitada. Hoonestusala suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

Planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusala on antud suuremana kui ettenähtud hoonete suurim lubatud ehitisealne pind, nii võimaldab planeering püstitada hooneid vastavalt tootmiskompleksi tehnoloogilistele vajadustele.

Hoonestusalade määramisel on arvestatud, et krundi piiride lähedale ehitades peavad hooned jääma vähemalt 4 meetri kaugusele piirist. See tagab, et ka naaberkinnistule hoonete rajamise soovi tekkimisel, säilib mõlemal kinnistul võrdselt nõutav tuleohutuskuja (8m) ilma täiendavaid tuleohutusmeetmeid rakendamata.

Ehitusseadustiku §72 lg 4 alusel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus. Antud juhul on juba tee kaitsevööndis olemasolev hoone, mistõttu on maa optimaalseks ära kasutamiseks ka teiste hoonete ehitamine riigitee äärde sobiv.

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

Planeeringuala põhjaosas asub riigitee 22133 Reola-Unipiha tee, millelt on juurdepääsud ka planeeringualale. Detailplaneeringuga kavandatakse üks lisajuurdepääs antud riigiteelt. Lisaks rajatakse üks juurdepääs ka kohalikult Mudaniku-Nuia teelt. Mudaniku-Nuia tee on 28301:001:1088 ja 28301:001:1087 katastriüksustega külgnevas lõigus 2025.a asfalteeritud. Juurdepääsude asukohad on orienteeruvalt tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel (*joonis 4*) ja nende täpne asukoht lahendatakse vastavate projektidega. Mudaniku-Nuia teelt on lubatud planeeringualale juurdepääsu asukohta muuta ja nihutada vastavate projektide koostamisel. Pos 2 ja Pos 3 on kavandatud Mudaniku-Nuia tee pikendamine ja laiendamine.

Kõik detailplaneeringualale koostatud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada transpordiametiga. Riigiteega ristumiskoha projekteerimiseks tuleb taotleda nõuded projekti koostamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Parkimine lahendatakse planeeringuala siseselt.

Kõik parkimisalad on kavandatud kõvakattega.

Vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on üldjuhul parkimisnormatiiv järgmine (kohti/ hoone suletud brutopinna kohta):

- asutused 1/90
- tööstusettevõtte/ladu 1/250
- kauplus 1/100

Arvestades, et enamik tootmisala hoonetest on laod ja automaatliinidega tootmishooned, siis neile parkimiskohti kavandada ei ole vaja.

Kruntide parkimiskohtade arv ning täpne paigutus määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel, lähtudes projekteeritavate hoonete suletud brutopindade täpsetest suurustest, kasutusotstarvetest ja arvestades hoonete sissepääsude asukohti.

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

## 5.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Minimaalselt 10% krundi pindalast haljastusega haljastatakse, millest 5%-le tuleb rajada kõrghaljastus. Planeeringuala vertikaalplaneeringut oluliselt ei muudeta. Lubatud on maapinna kallete muutmine vertikaalplaneeringuga selleks, et tagada hoonete ümbruses sademevee äravool ja platsidele vajalik tasapind. Olemasolevad ajutised pinnasevallid teiseldatakse vajadusel. Õuna kü piiri äärde on planeeritud 20m laiune kõrghaljastatav puhvertsoon.

### **5.10 Ehitistevahelised kujud**

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.“ Minimaalseks tulepüsivusklassiks määratakse detailplaneeringuga TP-3.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima selliselt, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.

### **5.11 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Käesoleva detailplaneeringuga uusi tehnovõrkude liitumispunkte ei rajata. Kõik tehnovõrkude liitumisühendused on planeeringuala olemasolevatele hoonetele rajatud. Lisaks olemasolevatele liitumistele on lubatud vajadusel projekteerida ja ehitada täiendavaid tehnovõrkude ühendusi. Planeeritud hoonete tehnovõrkudega varustamiseks on kavandatud krundi sisesed tehnovõrgud. Vajadusel võidakse projekteerida ja rajada täiendavaid liitumispunkte elektrivõrguga liitumiseks sõltuvalt tehnoloogilisest vajadusest.

Olemasolevate tehnovõrkude paiknemine on näidatud planeeringu joonistel.

#### **Veevarustus- ja reoveekanaliseerimine**

Uusi liitumispunkte ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks ei kavandata. Ühisveevärk ja kanalisatsioonivõrk on planeeringualale juba eelnevalt rajatud.

#### **Tuletõrje veevarustus**

Tuletõrje hüdrant (nr 16561) ja tuletõrje veevõtukoht (nr 2387) asuvad Unipiha tee 20 tootmisterritooriumil. Vajadusel rajatakse lisaks uued veevõtuvõimalused (uued tiigid vms).

#### **Sademevee ja liigniiskuse ärajuhtimine. Drenaaž.**

Olemasolevalt on planeeringuala sademevesi kokku kogutud planeeringualal asuvate kraavide, tiikide ja sademeveetorudega. Sademevesi on suunatud eesvoolu kraavi läbi 22133 Reola-Unipiha tee all asuva olemasoleva PP SN8 De400 mm sademeveetoru.

OÜ Altren Projekt on koostanud sademevee modelleerimise planeeringualale (töö nr 26011, veebruar 2026), planeeringuala sademevee lahendamiseks. Allolevalt kokkuvõtte nimetatud tööst.

Valgala suuruseks on ligikaudu 25,5 ha.

Sademevee modelleerimise tulemused näitavad, et olemasolev kraavide, truupide ja sademeveetorude süsteem on enamasti suuteline vastu võtma arvutusvihmaga seotud sademevee vooluhulga ning tagab sellistes tingimustes vajaliku ärajuhtimise kuni eesvooluni.

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud juhtida hoonetest eemale ja suunata planeeringualal asuvatesse/rajatavatesse sademeveetorustikesse ja kraavidesse ning tiikidesse.

Kuna planeeringuala lääne ja lõuna poolne osa on välja ehitamata ning sinna on planeeritud suure osakaaluga kõvakattega ala, on mõistlik rajada kraav kinnistu kõige lõuna poolsemasse ossa. Vahepeale on planeeritud 3 tiiki. Tiigid töötavad varumahu puhvrina ning esimest kahte tiiki on võimalus kasutada ka tuletõrjетиikidena. Planeeringuala sees rajatakse sademevee torude ja kraavide süsteem.

Sademeveesüsteemi täpne lahendus antakse hoonete projekteerimise faasis, kui on täpselt teada ehitatavate uute hoonete asukohad ja krundi sisesed kõvakattega alad.

Sademevett ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele. Sademevee ärajuhtimise süsteemi põhilahenduse projekteerimine tuleb teostada koos iga planeeringualale kavandatava hoone ja kõvakattega ala projekteerimisega.

Vastavalt Maa-ja Ruumiameti infosüsteemile:

[https://athena.agri.ee/connect/analyst/mobile/#!/main?mapcfg=%2FAnalyst%2FNamedProjects%2Fmaaparandus\\_avalik&lang=et](https://athena.agri.ee/connect/analyst/mobile/#!/main?mapcfg=%2FAnalyst%2FNamedProjects%2Fmaaparandus_avalik&lang=et) ei asu planeeringuala maaparandussüsteemidega kaetud alal ja selle puuduvad naabermaaüksuseid mõjutavad drenaažisüsteemid. Planeeringuala lõunapiiril planeeritakse sadevete juhtimise lahendused selliselt, et mitte põhjustada naabermaaüksuse mulla niiskusrežiimis märkimisväärsed muutusi.

### **Soojavarustus**

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Täpne soojavarustuse lahendus antakse hoone projekteerimisel. Lubatud kasutada elektri, vedel-, tahke-, maa-, õhk- ja kõiki alternatiivkütte allikad. Eelistatud on alternatiivkütteallikad- maa- ja õhk soojus, päikesepatareid, biokatlad jms. Keelatud on kasutada õhku saastavaid kütteallikaid nagu raskeõlid ja kivisüsi.

### **Elektrivõrk**

Elektrilevi OÜ ja AS Rait vahel on sõlmitud võrguleping. Kui perspektiivselt tekib vajadus krundi siseselt elektri liinide või maakaabelliinide paigaldamiseks, tehakse seda vastavalt elektrivõrgu valdaja eeskirjadele.

### **Telekommunikatsioonivõrk**

Telekommunikatsioonivõrk on olemasolevatele hoonetele rajatud ja uutele hoonetele lahendatakse projekteerimise käigus.

### **Välisvalgustus**

Planeering ei näe ette tänavavalgustuskaablite ja tänavavalgustusmastide paigaldamiseks konkreetseid asukohti. Tootmiskompleksi hoonete vaheline valgustus lahendatakse projekteerimisel. Välisvalgustus tuleb suunata tootmiskompleksi platside ja hoone suunas.

Tehnovõrkude orienteeruv paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*) ja nende asukohti on lubatud projekteerimise käigus muuta ja/või täpsustada.

## **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.

Planeeritud ja olemasolevates hoonetesse kavandatud tegevus ei ole käsitletav ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte tegevusena.

([https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paasteamet\\_ohtvesi](https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paasteamet_ohtvesi)) .

Planeeringualasse hõlmatud maaüksusele ei ole 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. Prügi kogumise lahendus määratakse ehitusprojektidega ning konteinerite asukoht peab olema näidatud ehitusprojektides.

Ehitustegevus tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Kambja Vallavalitsus ei võta vastutust ega kohustusi seoses müra ja teelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks ette nähtud meetmete rakendamiseks planeeringualal. Kuna tegemist on tootmisalaga, siis selliseid mõjusid eeldatavalt ei eksisteeri.

Õhusaaste ei ole perspektiivset liikluskoormust ning vahekaugust maanteest arvestades probleemiks.

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

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

### **5.14 Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmiseks vajadus puudub. Planeeritaval maa-alal säilivad olemasolevad tehnovõrkude ja riigitee teekaitsevööndist tingitud kitsendused. Juhul, kui kitsendust põhjustav objekt likvideeritakse (nt elektriliin), siis vastav kitsendus kustutatakse.

### **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 ([www.kitsendused.kataster.ee](http://www.kitsendused.kataster.ee)) asuvad planeeringualal maaüksusel seadusjärgsed kitsendused, mis on kajastatud tabelis 3 .

**Katastriüksuse kitsendused**

**Tabel 3**

Piiranguvöönd	Kitsendus	Nimetus
Elektripaigalise kaitsevöönd	Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi	-
Sideehitise kaitsevöönd	Sideehitis maismaal	-
Riigitee kaitsevöönd	Riigitee	Reola-Unipiha
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	torustikud	-

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 koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Planeeritav ala asub riigitee kaitsevööndis. Riigitee lähedusest tingituna on olemasolevalt ja perspektiivselt ette näha liiklusest põhjustatud häiringute (võimalik müra, õhusaaste, vibratsioon, tolm vms) mõningast ulatumist planeeringualale. Riigitee liiklus põhjustab häiringuid ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmete vajaduse tekkimisel, kannab vastavad kulud planeeringuala kruntide igakordne omanik.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Kõik riigitee teekaitsevööndisse kavandatavad projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha ehitamise projekteerimise nõuded väljastab Transpordiamet.

### **5.18. Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud**

#### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on positiivne, kuna olemasoleva tootmiskompleksi laiendamine loob piirkonda eeldused hästi toimiva efektiivse jätkusuutliku ettevõtte arenguks.

Tööstuspiirkonna areng soodustab ettevõtte konkurentsivõime säilimist koos kõrge lisandväärtusega töökohtadega, mis omakorda aitab edendada valla head käekäiku. Planeeringuala hoonestamine tootmishoonetega on positiivne tänu heale logistilisele asukohale, mida ühtlasi toetab olemasolev taristu. Kuna planeeringuala piirkonnas on tagatavad vajalikud ühendused tehnovõrkudega, ei too planeeringulahendus kaasa ulatuslikke kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel, kuid soodustab mitmekesise ja kvaliteetse tootmiskeskonna arengut. Planeeritud tegevuse negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale eeldatavalt puudub.

#### Kultuurilised mõjud

Eeldatavalt kultuurilised negatiivsed mõjud puuduvad. Tootmisalade läheduses

hoonestamata maa-ala muutumine kaasaegseks tootmiskeskonnaks on kultuurilise mõju seisukohalt pigem positiivne muutus.

#### Sotsiaalsed mõjud

Planeeritud tegevusega suurendatakse investeeringuid nii hoonete ehitusse kui tehnoloogiasse parandades ja kaasajastades töökeskkonda piirkonnas. Samuti soodustab tootmise arendamine kohaliku elanikkonna tööhõive valikuvõimalusi ja omavahelist lävimist, mis omakorda tugevdab kogukonnatunnet. Eelnevast lähtuvalt võib sotsiaalset mõju pidada positiivseks.

#### Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Kavandatud tegevuse elluviimine toob endaga kaasa senise keskkonna muutuse. Planeeringu elluviimisega maa-ala ilme muutub- rajatakse uued hooned. Arvestades asjaolu, et piirkonnas on juba väljakujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud tootmiskeskond, siis on mõju positiivne ja laiemas plaanis on tegemist keskkonda sobiva muutusega. Lokaalselt on muutus positiivses suunas, kuna tootmisala vahetus läheduses paiknev hoonestamata ala kujundatakse terviklikuks ning haljastatakse kõrg ja madal haljastusega.

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime-, looma- ja linnuliike ning selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatud tegevusega oodata ka negatiivse mõju avaldamist kaitsealustele liikidele või taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele.

Kokkuvõtvalt on planeeringu elluviimisega kaasnevad kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud minimaalsed, kuna planeeritud tegevused on kooskõlas valla üldplaneeringuga ning tootmisala laiendamine on läbi kaalutletud. Planeeringu realiseerumisel kujuneb planeeringualast loomulik jätk piirkonna üldisele tasakaalustatud arengule.

### **5.19. Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uute ehitiste projekteerimisele ja püstitamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale

projekteerimistavale.

Planeeringualal asuvate maaüksuste omaniku AS Rait ja Kambja Vallavalitsuse vahel on sõlmitud planeerimisseaduse paragrahv 131 lõikes 2 nimetatud haldusleping, mille sisuks on kõikide detailplaneeringuga seotud kulude katmine huvitatud isiku poolt.

Lisaks on Kambja Vallavalitsus sõlminud detailplaneeringu ala maade omanikuga ka lepingu detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks ja valla tehnilise taristu väljaehitamise toetamiseks.

Kambja Vallavalitsus ei väljastata enne ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsused, tehnovõrgud ja –rajatised.

Servituutide planeerimise korral vajalik enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus.

Planeeringuga ette nähtud uute juurdepääsuteede ristmike välja ehitamine toimub planeeringuala krundi omanike kulul.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste rekonstrueerimiseks või ehitamiseks.

Transpordiamet on detailplaneeringu menetluses 27.03.2026 kirjas nr 7.2-2/26/16765-6 palunud planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga:

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.
3. Vastavalt EhS § 72 lg 1 p 5 ja § 70 lg 2 p 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud veerežiimi muutust põhjustavad maaparandustööd ning ohustada tee korrakohast kasutamist. Sademevee juhtimise lahendamiseks kaitsevööndis, sh olemasolevatele asfaltpindadele lisaks täiendava sademevee riigitee äärsetesse kraavidesse suunamisel, tuleb EhS § 99 lg 3 taotleda nõuded ja projekteerimise faasis hinnata uuest arendustegevusest lisanduvaid voluluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused kuni riikliku eesvooluni.

ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA:

- 1) Pos 2 krundi moodustamine ja Kambja Vallavalitsusele võõrandamine;
- 2) Ehitiste projekteerimine;
- 3) Ehitustegevus.

Tasa maaüksusest (Pos 3) tekkiva krundi võõrandamine Kambja Vallavalitsusele ja maakorralduslike toimingute teostamine lepitakse kokku maa omaniku ja Kambja Vallavalitsuse vahel. Maa omandamise korraldamine ja kokkuleppe sõlmimine ning Pos 3 tee välja ehitamine Tasa maaüksuse (Pos 3) lõigus ei ole huvitatud isiku kohustus ega planeeringu elluviimise eeldus.

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	Kooskõlastuse asukoht	
Päästeamet	30.12.2025	M.Kartau	Lisade kaustas	
Transpordiamet	27.03.2026 nr 7.2-2/26/16765-6	K.Kuuse	Lisade kaustas	
Maa- ja Ruumiamet			Lisade kaustas	