

**Töö nr:** 136/22  
**Asukoht:** Kambja vald, Külitse alevik, Lepiko

---

---

## Lepiko maaüksuse ja lähiala DETAILPLANEERING

---

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(kutsetunnistus 163364)

Tellija:

Tõno Kiisholts

**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 SEOSED.....	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 EHTISTELE .....	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 EHTISTEVAHELISED KUJAD .....	10
5.11 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD.....	11
5.12 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS .....	13
5.13 ETTEPANEKUD KAITSE ALLA VÕETUD MAA-ALADE JA ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSEREŽIIMI TÄPSUSTAMISEKS, MUUTMISEKS VÕI LÕPETAMISEKS.....	16
5.14 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....	16
5.15 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	16
5.16 MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS .....	17
5.17 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	17
5.18 PLANEERINGU RAKENDAMISE MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED .....	18
<b>6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTJATEGA:.....</b>	<b>19</b>

### **1. Planeeringu koostamise alus.**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Lepiko maaüksuse omanik. Detailplaneeringu koostamine Lepiko maaüksusele ja lähialale on algatatud Kambja Vallavolikogu 24. augustil 2022 a. otsusega nr 55. Sama otsusega kinnitati ka lähteseisukohad ja otsustati mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Käesolev planeering on koostatud üksikelamute ja nende abihoonete ehitusõiguse määramiseks.

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

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust maatulundusmaa sihtotstarbega Lepiko maaüksuse kruntimiseks eraldiseisvateks maaüksuseks ning elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Samuti kavandatakse mahasõit riigiteelt nr 22195 (Külitse-Haage tee).

Planeeringuala suurus on ca 5 ha.

#### Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

Nimi: Lepiko

kü tunnus: 94901:005:0131

pindala: 25 ha

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“.

### **4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Tartu Maakorralduse OÜ poolt oktoobris 2022 a. koostatud Lepiko katastriüksuse geodeetiline alusplaan täpsusega M1:500, töö nr KE-8755.

## 5. Planeerimise lahendus

### 5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja vallas, Külitse alevikus. Planeeringuala piirneb 22195 Külitse-Haage riigiteega.

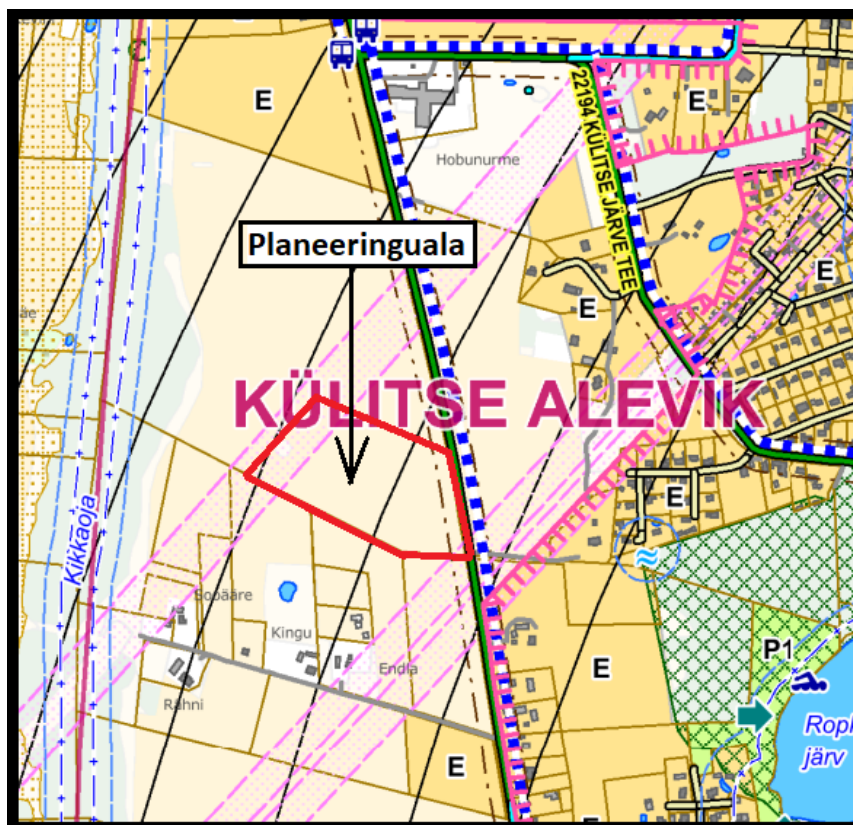
Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt endise Ülenurme valla territooriumi osas on piirkonna maakasutuse juhtfunktsioonis määratud nn valge ala st säilib olemasolev maakasutus ning maa-ala asub hajaasutuses.

Hajaasustuses on ehitusõigust omava krundi minimaalne suurus 5000m<sup>2</sup>. Üldplaneeringu ja planeerimisseaduse kohaselt on tegemist alevikuga ning ehitusõiguse saamiseks on koostatud käesolev detailplaneering.

Detailplaneering 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 hoonestamata ja kasutuses põllumaana. Kõrghaljastus Lepiko maaüksusel puudub. Planeeringuala ümbritsevad põllud ja läheduses asuvad üksikelamud. Planeeringuala lähedases piirkonnas asuv hoonestus on valdavalt kaldkatustega ühe ja kahe korruselised üksikelamud ning nende abihooned.

Lähim bussipeatus „Külavahe“ asub ca 600 m kaugusel planeeringualast. Ülenurme valla üldplaneering näeb ette perspektiivselt jalgratta ja jalgteed rajamise Külitse-Haage riigitee äärde, kuid planeeringu koostamise ajaks seda rajatud ei ole.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

## 5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Lepiko maaüksus on üsna tasase reljeefiga ja kaldega kagu suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 64.45-66.20.

Planeeringuala piirneb 22195 Külitse-Haage riigiteega (km 0,95-1,53), mille tee kaitsevöönd on 30m teekatte servast. Vastavalt Ehitusseadustiku §71 lg 1 tagab tee kaitsevöönd tee kaitse, korrashoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Tulenevalt paiknemisest riigitee ääres asub osa planeeringualast teekaitsevööndis. Tehnovõrkude ühendused planeeringualal puuduvad.

Vastavalt Maa-ameti mullastiku kaardile on planeeringuala kahkja leetunud mullastikuga ala (LP). Lähtekivimiks valdavalt punakaspruun või pruun liivsavimoreen. 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 toimu üldplaneeringu muutmist.

Planeeritud ehitusõigus arvestab Külitse kandis 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 püsikattega riigimaantee ääres, mis loob hea ühenduse sotsiaalse taristuga. Planeeringu realiseerimine toob piirkonda uued elanikud, mis on Positiivne mõju majandusele. Lepiko maaüksuse planeeringualast väljapoole jääv kinnistu osa jääb põllumaana kasutusse.

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

## 5.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneering näeb ette planeeringualale 6 elamumaa krundi moodustamise. Juurdepääsutee rajamiseks moodustatakse transpordimaa krunt ning üks krunt puurkaevu rajamiseks.

Elamukrundid on ette nähtud üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks.

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

Kavandatavate elamute 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>		
Lepiko	Maatulundusmaa 100%	251139 m <sup>2</sup> Planeeringualas asub sellest vaid osa
<b>Planeeringu järgne</b>		
Pos 1	Elamumaa 100% (EP)	5031 m <sup>2</sup>
Pos 2	Elamumaa 100% (EP)	5009 m <sup>2</sup>
Pos 3	Elamumaa 100% (EP)	5034m <sup>2</sup>
Pos 4	Elamumaa 100% (EP)	5024 m <sup>2</sup>
Pos 5	Elamumaa 100% (EP)	5008 m <sup>2</sup>
Pos 6	Elamumaa 100% (EP)	5004 m <sup>2</sup>
Pos 7	Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa 100% (OV)	1011 m <sup>2</sup>
Pos 8	Tee-ja tänava maa-ala 100% (LT)	2321 m <sup>2</sup>
Pos 9	Tee-ja tänava maa-ala 100% (LT)	540 m <sup>2</sup>
Pos 10	Tee-ja tänava maa-ala 100% (LT)	584 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 hoonestusalasse 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.

Elamukruntidele antakse ehitusõigus:

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

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

Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ja puid istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusala arvestades seejuures riigitee kaitsevööndi 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 1-6	Pos 7-10
Krundi suurim lubatud ehitiste alune pind	400m <sup>2</sup> (elamu kuni 300m <sup>2</sup> , abihoone ei tohi olla suurem kui elamu)	-
Lubatud korruselisus	Elamul- kuni 2 korrust (teine korrus katusealune). Abihoonel- kuni 1 korrus. Räästa kõrgus mitte üle 3,6 m maapinnast.	-
Katusekalde vahemik	15-30 kraadi	-
Katuse põhimahu harjajoone suund	risti või 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 kõrgused, keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev). Maantee teekaitsevööndis tuleb piirete rajamine enne ehitamist kooskõlastada transpordiametiga.	

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. Planeeringuala idapoolsed hoonestusalad on paigutatud lähtudes riigitee kaitsevööni ulatusest, jäädes 30 m kaugusele teekatte servast. Hoonestusalade vahelised kaugused on määratud arvestusega, et tagatud oleks tuleohutusnõuete täitmisest tingitud kujad hajaasustuses.

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 Külitse-Haage riigiteega nr 22195 ning transpordiamet on väljastanud seisukohad Lepiko maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks 16.10.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/20865-2.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Külitse-Haage riigiteelt ning täiendavaid ristumiskohti riigiteelt ei kavandata.

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.

Detailplaneeringuga on ette nähtud eraldised perspektiivse kergliiklustee rajamiseks (Pos 9 ja 10).

Planeeringuala sisene tee Pos 8 on kavandatud 150m pikkuse umbteena.

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

### Parkimine

Tabel 3

Ehitise otstarve	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Üksikelamu	3 kohta

Sõltuvalt hoonete täpsest paigutusest on lubatud projekteerimise käigus kruntide sissepääsude asukohti Pos 8 teelt muuta või nihutada. Planeeringuala sisene Pos 8 planeeritud tee ning kruntide sisesed parklad on kavandatud kõvakattega (tolmuvaba kate, kivi, asfalt vms.)

Kõiki Pos 8, Pos 9 ja 10 tee elemente on lubatud projekteerimise faasis täpsustada .

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 ning kõvakattega 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.

Riigitee teekaitsevööndi alas nähtavust mõjutavate piirdeaedade ja kõrghaljastuse lahendus tuleb kooskõlastada kirjalikult enne rajamist transpordiametiga.

### 5.10 Ehitistevahelised kujud

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ 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. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“ loetakse hajaasustusalaks piirkond, kus hoonekompleksid paiknevad teineteisest vähemalt 40 m kaugusel ja ei ole vaja rajada tuletõrje veevõtukohta. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad teineteisest 40m kaugusel.

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

Tehnovõrkude planeerimisel on aluseks võetud võrguettevõtjate väljastatud tehnilised tingimused.

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud planeeritud elamute varustamine joogivee, reoveekanaliseerimise ja elektriga.

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

#### **Veevarustus**

Piirkonnas puuduvad võimalused ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks. Seetõttu rajatakse veega varustamiseks puurkaev ja lokaalsena lahendatakse reovee kanaliseerimine. Pärast piirkonnas ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni väljaehitamist on kohustus liituda tsentraalsete võrkudega 3 aasta jooksul. Perspektiivse liitumisvõimaluse jaoks on planeeringuala veetorustik pikendatud Pos 8 ja riigitee ristmikuni, kuna eeldatavasti on otstarbekas ehitada Pos 8 tee alla jäävad veetorustikud välja juba perspektiivseid liitumisvõimalusi arvestades.

Planeeringualale on ette nähtud puurkaevu rajamine (Pos 7). 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**

Lähim teadaolev tuletõrje veevõtukoht asub Külitse alevikus Puru tee 1.

#### **Reoveekanaliseerimine**

Planeeritavate elamute kanalisatsioon kogutakse ja suunatakse igal krundil asuvasse omapuhastisse (biopuhasti) või septikusse 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 7 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 või suunata sademeveetorustikega tänava maale kavandatud sademeveetorustikku. Elamukruntide sademevett on keelatud vertikaalplaneerimisega juhtida naaberkruntidele ega riigitee katastriüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Planeeritud tee sademevesi juhitakse sademeveetorustikku ja suunatakse kraavide või torustikega edasi Kikkaojasse.

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

Planeeringualale jääb osaliselt Joosike-Ropka maaparandussüsteem koodiga 2103900020250001. Tagamaks naaberkinnisasjadel maaparandussüsteemi säilimine, tuleb see ümber ehitada. Tingimused projekti koostamiseks Põllumajandus- ja Toiduamet. Maaparandussüsteemil paikneva kinnisasja ehitusprojektid ning selle kinnisasja siht- või kasutusotstarbe muutmine kooskõlastada Põllumajandusametiga.

### **Soojavarustus**

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

### **Elektrivõrk**

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (nr 431579) on planeeritava ala elektrivarustuse võimalik tagada Kingu: (Puhja) mastalajamast. Alajaamast on uutele objektidele kavandatud 0,4 kV maakaabelliinid.

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 ehitusprojekti. 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**

Telekommunikatsioonivõrguga liitumise võimalus puudub. Antud alal on võimalik kasutada mobiilseid telekommunikatsioonilahendusi.

Liitumisvõimaluste tekkimisel rajatakse sideühendus vastavate projektide alusel.

### **Välisvalgustus**

Planeering ei näe ette tänavavalgustuskaablite ja tänavavalgustusmastide paigaldamist.

Kruntide valgustus lahendatakse hoonete projekteerimisel hoonete- ja aia valgustitega.

### **Tehnovõrkude koondtabel**

**Tabel 5**

Tehnovõrk	Pikkus
Elektrivarustus mastalajaamast elamukruntideni	Ca 800 jm
Veevarustus puurkaevust elamukruntideni	Ca 100 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. Prügi kogumise lahendus määratakse ehitusprojektidega ning konteinerite asukoht peab olema näidatud ehitusprojektide.

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.

asendiplaanidel.

### **Riigiteest tulenevad võimalikud häiringud**

Planeeritav ala külgneb riigiteega ning planeeringualale ulatub riigitee kaitsevöönd.

Riigitee äärsetel maa-aladel on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine.

Transpordiamet on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks.

Võimalike riigiteeliiklusega kaasnevate negatiivsete mõjude (müra, õhusaaste, vähemal määral ka vibratsioon) vähendamiseks on elamud paigutatud riigi teest võimalikult kaugemale st min 30m kaugusele riigitee äärest.

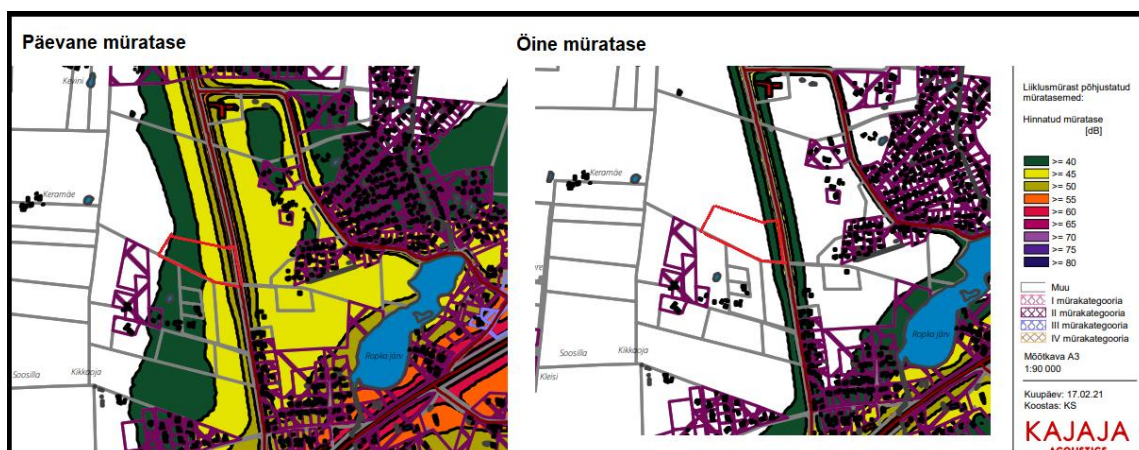
Liiklusmüra sihtväärtused II kategooria aladel (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuste ning elamu maa-alad, rohealad) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22195 Külitse-Haaslava riigiteega, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on 669 sõidukit ning kehtib kiirusrežiim 70-80 km/h.

Planeeringu koostamise jooksul ei ole läbi viidud spetsiaalset mürauringut, sest arvestades külgneva riigitee madalat liiklussagedust ja planeeritava hoonestusala kaugust riigiteest, ei ületa eeldatavasti antud piirkonnas müratasemed ette nähtud norme.

Järeldus on tehtud analüüsidest 2021. aastal koostatava Kambja valla üldplaneeringu raames koostatud mürakaarti millelt nähtub, et päevane müratase on alla 50dB ja öine alla 40dB (teeäärsele alale).

([https://www.kambja.ee/documents/14614280/29675294/LISA1\\_2021-01-12\\_Kambja\\_YP\\_myraakaardid.pdf](https://www.kambja.ee/documents/14614280/29675294/LISA1_2021-01-12_Kambja_YP_myraakaardid.pdf))



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

Kambja Vallavalitsus ja Transpordiamet ei võta vastutust ega kohustusi seoses müra ja maanteelt 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 normtasemeid.

Õhusaaste ei ole perspektiivset liikluskoormust ning vahekaugust maanteest arvestades probleemiks.

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

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

### **5.14 Servituutide vajaduse määramine**

Planeeritaval maa-alal säilivad olemasolevad kitsendused.

Pos 7 kinnistule seatakse juurdepääsuservituut Pos 4 kinnistu kasuks.

Kõikidele ehitatavatele tehnoorkudele seatakse isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks või servituudid.

Pos 7 ja Pos 8 kinnistutele seatakse servituut Pos 1-6 kasuks puurkaevust veevarustuse tagamiseks.

Tehnoorkude isiklike kasutusõiguste ja servituudialade ulatus määratakse kindlaks tehnoorkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

Planeeritavate tehnoorkude 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 valgustus);
- 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-ameti kitsenduste kaardi infole ([www.kitsendused.maaamet.ee](http://www.kitsendused.maaamet.ee)) asuvad Lepiko maatüksusel seadusjärgsed kitsendused, mis on kajastatud tabelis 4 .

#### Katastriüksuse kitsendused

Tabel 4

Piiranguvöönd	Kitsendus	Nimetus
avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	riigitee	Külitse-Haage
elektripaigalise kaitsevöönd	õhuliin (keskpinge)	Nõo-Tartu
elektripaigalise kaitsevöönd	õhuliin (kõrgepingeline)	Tartu-Valmiera
maaparandushoiuala	maaparandussüsteem	Joosike-Ropka

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. Transpordiamet on planeeringu koostamisel teavitanud, et riigitee liiklusest on põhjustatud häiringud ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmete vajaduse tekkimisel, kannab vastavad kulud planeeringuala elamukrundi igakordne omanik.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega. Tee ehitusprojekte 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 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 võtt elamute rajamise eesmärgil on läbi kaalutletud. Majanduslikud mõjud on Positiivsed, võimaldades luua Külitse 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 projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Planeeringuga ette nähtud tehnovõrkude ja Pos 8 asuva juurdepääsutee ning riigitee ja kohaliku tee ristmiku välja ehitamine toimub planeeringuala kruntide omanike kulul. Riigitee äärse kergliiklustee rajamine on perspektiivne kavatsus ning ei ole seotud käesoleva detailplaneeringu realiseerimisega.

Vastavalt transpordiameti seisukohtadele:

\* tuleb arendusega seotud teed rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

\*transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste rekonstrueerimiseks või ehitamiseks.

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.

#### ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA:

Enne hoonete ehitamist tuleb:

- 1) Moodustada planeeringuga kavandatud krundid
- 2) Rajada kruntideni juurdepääs ning tehnovõrgud.
- 3) Seada vajalikud servituudid ja isiklikud kasutusõigused tehnovõrgu valdajate kasuks.
- 4) Rekonstrueerida maaparandussüsteem.

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	22.03.2024	Y.Kolnes	Lisade kaustas
Põllumajandus- ja Toiduamet	27.08.2024 nr 6.2-2/34119	M.Rauert	Lisade kaustas
Transpordiamet			Lisade kaustas