

TARU MAAKOND  
KAMBJA VALD  
LALLI KÜLA

**LIIVAMÄE (KÜ TUNNUS 28301:001:2127) JA LIIVAMETSA (KÜ TUNNUS  
28301:001:2128) MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**



DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA:	KAMBJA VALLAVALITSUS Reg 77000275 Pargi 2, Ülenurme alevik, Kambja vald 61714 Tartumaa +372 750 2601 vald@kambja.ee
DETAILPLANEERINGU TEHNILINE KOOSTAJA:	<b>Casa Planeeringud OÜ</b> Reg 11647744 Telefon: +372 5072826 e-post: <a href="mailto:casa@casa.ee">casa@casa.ee</a> ARHITEKT: Gert Sarv, volitatud arhitekt tase 7 PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Önnemari Sule 17.06.2025 ettepanek Lalli küla Liivamäe ja Liivametsa katastriüksuste detailplaneeringu algatamiseks (reg 6-1/232, 17.06.2025)
- Kambja Vallavolikogu 15.10.2025 otsus nr 79 „Lalli külas asuvate Liivametsa ja Liivamäe maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“
  - Lisa: Lalli külas asuvate Liivamäe (kü tunnus 28301:001:2127) ja Liivametsa (kü tunnus 28301:001:2128) maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD
- Leping nr 6-1/232-7 detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja tehnilise taristu rajamiseks
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Muinsuskaitseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseadus
- Asjaõiguseadus
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimisprojekti ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Standardisari EVS 812, sh
  - Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
  - Eesti standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- Eesti standard EVS\_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- riigihaldusministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29 kehtestatud Tartu maakonnaplaneering
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40 kehtestatud „Kambja valla üldplaneering“
- Kambja Vallavolikogu 29.06.2022 määrus nr 12 „Kambja valla jäätmehoolduseeskiri“
- Kambja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023–2035 (Kambja Vallavolikogu 17.01.2024 II koosseisu istungi protokoll nr 1 p 1)
- Kambja Vallavalituse 06.12.2024 Kelluka maaüksusele projekteerimistingimused nr. 2411802/03760
- Transpordiameti 02.12.2024 kiri nr 7.1-2/24/20080-2
- Transpordiameti 04.09.2025 kiri nr 7.2-2/25/13981-2
- Muinsuskaitseameti 12.09.2025 kiri nr 5-10/2075-1
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused

### 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Tartu maakond Kambja vald Lalli küla Liivamäe ja Liivametsa katastriüksuste geodeetiline alusplaan (Geoweb OÜ töö nr GA25036, november 2025).

## 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavad Liivametsa ja Liivamäe katastriüksused paiknevad Tartumaal **Kambja vallas Lulli külas**, 22136 Kambja – Rebase tee (teest põhjakaares) ja Porijõe/Reola jõe (jõest idasuunas) vahelisel alal, hajaasustusega piirkonnas.

Planeeringualale lähim bussipeatus „Männiku“ paikneb vahetult planeeringuala naabruses, piki 22136 Kambja – Rebase teed ca 150m edelasuunas.

Liivametsa ja Liivamäe katastriüksuste lähiala on hajaasustusalala, kus paiknevad põhiliselt erineva suurusega maatulundusmaa krundid, kagu- ja lõunasuunas on mõned uusaarendusalad, ida- ja läänesuunas vanemad eluasemed.

Piirkonna elamukruntide hoonestus on üldjuhul traditsioonilise arhitektuuriga (kahepoolse kaldega viilkatustega hooned).

Liivametsa ja Liivamäe katastriüksuste kontaktvööndis on Kambja Vallavalitsuse 26.02.2009 korraldusega nr 1307 **kehtestatud „Lalli külas Trulli maaüksuse ja lähiümbruse (Trulli I ja Trulli II) detailplaneering“** DP 06-086 10-ne elamukrundi moodustamiseks.

Detailplaneeringuala lähinaabruses menetluses olevaid detailplaneeringuid ei ole.

### Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Kambja Vallavolikogu 15.10.2025 otsuse nr 79 „Lalli külas asuvate Liivametsa ja Liivamäe maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ **Lisa „Lalli külas asuvate Liivamäe (kü tunnus 28301:001:2127) ja Liivametsa (kü tunnus 28301:001:2128) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD“** p 2 „Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta“ kohaselt on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk kaaluda 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Liivametsa ja Liivamäe maaüksustele ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Detailplaneeringus antakse lahendus ka juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastuse ja heakorra kavandamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks. Planeeringuala suurus on u 1,8 ha.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestatavate katastriüksuste hoonestusalad kavandatud võimalikult lähestiku, arvestatud on kahe elamu õuealade piisava kaugusega privaatus tagamiseks. Võimalikult lähestikku asetsevad hoonestused jätavad kaugemalt vaadates ühe tervikliku hoonetekopleksi (nn taluhoonestuse) mulje ega loo linnlikku miljööd. Tervikmiljöö saavutamiseks on käesolevas detailplaneeringus seatud arhitektuuritingimused, et erinevatel katastriüksustele püstitatavad hooned oleksid omavalel sarnase arhitektuuriga.

### Vastavus Kambja valla üldplaneeringule.

Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40 kehtestatud **Kambja valla üldplaneeringu** põhikaardil paiknevad Liivametsa ja Liivamäe katastriüksused valge/roheline värvi tooniga märgitud alal. Kambja üldplaneeringu seletuskirja p 2.4.10. **Olemasoleva kasutusotstarbega maa** kohaselt on need alad, millel säilib olemasolev maatulundusmaa kasutusotstarve ja millele üldplaneeringuga uut võimalikku kasutusotstarvet ei kavandata.

Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40 kehtestatud Kambja valla üldplaneeringu põhikaardi kohaselt (endise Kambja valla maa-ala osas) paikneb planeeringuala säilitataval metsamaal, millel säilib olemasolev kasutusotstarve ja millele uut võimalikku kasutusotstarvet ei ole kavandatud.

Kambja valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.6. **Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud** kohaselt võib vallavalitsus otsustada väljapool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid, et detailplaneering tuleb koostada muu hulgas maatulundusmaa sihtotstarbega maale ehitamissoovi korral

- kui lähima hoonetekompleksi jääb vähem kui 100 m;
- väärtuslikule põllumaale, metsamaale, väärtuslikule maastikule ja rohevõrgustiku alale ehitamissoovi korral kui lähima hoonetekompleksi jääb vähem kui 250 m, ja endisele talukohale ehitamisel.

Liivametsa ja Liivamäe katastriüksuste detailplaneering ei sisalda eelpool loetletud tingimuste kohaselt Kambja valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Antud juhtumil paikneb lähim hoonestus Reinu katastriüksusel (28204:004:0008), Liivamäe katastriüksusest ca 80m kaugusel. Liivamäe katastriüksuse lääneserva ning Liivametsa edelanurka ulatub kohaliku rohevõrgustiku koridor.

## 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.

### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Liivametsa ja Liivamäe katastriüksused paiknevad Kambja vallas Lalli külas, 22136 Kambja – Rebase tee (teest põhjakaares) ja Porijõe/Reola jõe (jõestst idasuunas) vahelisel alal, hajaasustusega piirkonnas.

Liivametsa ja Liivamäe katastriüksuste detailplaneeringuala piirneb põhj-suunast metsa-alaga, idasuunast metsa- ja rohumaaga, lõuna-kaarest riigiteega ja läänesuunast hoonestatud elamumaaga.



### 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

pos nr	lähiaadress	katastritunnus	sihtotstarve	pindala
1	Liivametsa	28301:001:2128	100% maatulundusmaa	6466 m <sup>2</sup>
2	Liivamäe	28301:001:2127	100% maatulundusmaa	5945 m <sup>2</sup>
				<b>Kokku 12414 m<sup>2</sup></b>

Liivametsa ja Liivamäe katastriüksused on hoonestamata.

Vastavalt Kambja Vallavolikogu 15.10.2025 otsuse nr 79 Lisa p-le 2 on käesolevasse detailplaneeringusse kaastud Liivametsa ja Liivamäe katastriüksustega piirneva **Kelluka** katastriüksusest (28301:001:2209, 100% maatulundusmaa, 14079m<sup>2</sup>) ca 3300m<sup>2</sup> ja **22136 Kambja - Rebase tee** katastriüksusest (28204:001:0054, 100% transpordimaa) ca 1830m<sup>2</sup>.

### 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Liivametsa ja Liivamäe katastriüksuste planeeringuala piirneb:

- põhjasuunast Isimetsa hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (28301:001:2210),
- idasuunast Kelluka hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (28301:001:2209),
- lõunasuunast 22136 Kambja-Rebase tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (28204:001:0054),
- läänesuunast Reinu hoonestatud 100% elumumaa sihtotstarbega katastriüksusega (28204:004:0008),
- loodenuurgast Trullimetsa hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (28204:004:0197).

### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Käesoleval ajal on juurdepääs Liivametsa ja Liivamäe katastriüksustele 22136 Kambja – Rebase teelt maha pöörava juurdepääsutee kaudu, mis läbib Kelluka katastriüksust (28301:001:2209). Nimetatud juurdepääsuteele on Kelluka kinnistule (nr 25720650) 10.04.2025 seatud tähtajatu ja tasuta realservituut (teeservituut) Liivametsa ja Liivamäe kinnistute kasuks.

Mahasõit 22136 Kambja – Rebase teelt on rajatud vastavalt ehitusprojektile „KELLUKA KINNISTU MAHASÕIT RIIGITEELT NR 22136; PÕHIPROJEKT“ (OILS OÜ töö 2502,2025) ja Transpordiametiga 27.05.2025 sõlmitud ristumiskoha ehitamise lepingule nr 7.1-1/25/7223-2.

Kergliiklusteed piirkonnas puuduvad.

### 3.5. Olemasolev tehnavarustus.

Liivametsa ja Liivamäe katastriüksustel hoonestus puudub ja seetõttu pole ühendusi tehnavõrkudega.

### 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Liivamäe katastriüksuse keskosas on põhja-lõuna suunaline kõrgendik max abs 51.7, maatüki piires langusega kõrgusele abs 44.8 (edelanurgas), mapinna kõrguse vahe 6,9m);

Liivametsa katastriüksuse maapinna langus kõrguselt abs 47.1 on loodesuunas abs 41 ja kirdesuunas abs 43.5, kõrguste vahemik ca 7m.

Liivametsa katastriüksuse metsamaa kõlviku suurus on 6466 m<sup>2</sup>.

Liivamäe katastriüksuse metsamaa kõlviku on 5945 m<sup>2</sup>.

Liivametsa ja Liivamäe katastriüksustele on hiljuti (ca 2 aastata tagasi) eelmise omaniku poolt tehtud raie, st enamus planeeritavast alast on raiesmik.

Maa- ja Ruumiameti kaardiserveri geoloogilise baaskaardi 1:50 000 rakenduse andmetel on alal põhjavesi suhteliselt kaitstud, st reostusohhtlikkuse tase madal.

Liivametsa ja Liivamäe katastriüksustel ei paikne Eesti Vabariigi õigusaktidega kaitstud kaitsealused loodusobjekte.

### 3.7. Kehtivad kitsendused.

Liivamäe katastriüksusel on järgmised kitsendused:

- Kambja valla üldplaneeringu kohane rohevõrgustiku (K316 – Porijõe ala) rohekoridori serv,
- 22136 Kambja – Rebase tee kaitsvööndi ulatus 30m äärmise sõiuraja servast,
- madalpinge kaabelliin kaitsvööndiga - koridori laius 2+2m,
- madalpinge kaabli kaitsvöönd - koridori laius 1+1,
- kinnismälestis ARHEOLOOGIAMÄLESTIS - kalmistu 12811. Muinsuskaitseameti info kohaselt ei ole seni Liivamäe kinnistu põhjaosast arheoloogilisi leide ega kultuurikihti leitud.

Liivametsa katastriüksusel on järgmised kitsendused:

- Kambja valla üldplaneeringu kohane rohekoridori serv,
- madalpinge kaabelliin kaitsvööndiga - koridori laius 2+2m.

#### 4. PLANEERINGUETTEPANEK.

##### 4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.

**Kambja valla üldplaneeringu** seletuskirja p 2.4.7. Maatulundusmaa kohaselt loetakse maatulundusmaaks põllumajandussaaduste tootmiseks ja metsakasvatuseks ette nähtud maad, mille hulka arvatakse ka katastriüksuse piires olev õuema ja muu maa vastavalt eksplikatsioonile.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks maatulundusmaal:

- vallavalitsuse poolt väljastatavate projekteerimistingimuste alusel on ühele maatulundusmaa kasutusotstarbega katastriüksusele lubatud ehitada üks ühepereelamu kuni 3 abihoonega või üks põllumajandusliku tootmisega seotud kuni 4 ehitisega kompleks. Arvestada tuleb, et erinevatele kinnistutele kavandatavate hoonekomplekside vahekauguseks jääks vähemalt 100 m ja säiliks väljakujunenud asustusstruktuur, tee ja maapealne tehnovõrguliin ei tohi liigendada väärtuslikku põllumaad ega väärtuslikku maastikku.
- juhul kui maatulundusmaale uushoonestuse planeerimisel kattub vastav katastriüksus osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluvate väärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga, rohevõrgustiku aladega, asub väärtuslikul põllumaal või metsamaal, tuleb koostada detailplaneering hoonestusele parima asukoha ning ehitistingimuste leidmiseks.

##### 4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus Liivametsa ja Liivamäe katastriüksuste pindala, piiride ja maa sihtotstarbe muutmist ei ole ette nähtud.

Maakatastriseaduse § 181. kohaselt on **maatulundusmaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga M) põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal.

##### 4.3. Kruntide ehitusõigus.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on määratud planeeritud kruntidele ehitusõigus järgmiselt:

###### Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek Liivametsa

- krundi pindala: 6466 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: ML/EP
- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 500 m<sup>2</sup>, sh ühe hoone suurim ehitisealune pindala kuni 300 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 4 (1 üksikelamu ja kuni 3 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu - kuni 2 maapealset korrust (teine korrus on lubatud katusekorrusena)  
abihoone 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamu kuni 9,0 m  
abihoone kuni 6,0 m
- hoonestusala suurus 1228 m<sup>2</sup>

###### Kitsendused:

- servituudi seadmise vajadus
- olemasolevale madalpingeõhuliinile kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- olemasolevale madalpinge maakaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- projekteeritud madalpingemaakaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

###### Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek Liivamäe

- krundi pindala: 5945 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: ML/EP
- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 500 m<sup>2</sup>, sh ühe hoone suurim ehitisealune pindala kuni 300 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 4 (1 üksikelamu ja kuni 3 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu - kuni 2 maapealset korrust (teine korrus on lubatud katusekorrusena)  
abihoone 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: elamu kuni 9,0 m  
abihoone kuni 6,0 m
- hoonestusala suurus 1189 m<sup>2</sup>

###### Kitsendused:

- kinnismälestis ARHEOLOOGIAMÄLESTIS - kalmistu 12811
- Kambja valla üldplaneeringu kohase rohekoridori serva ulatus
- 22136 Kambja – Rebase tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiuraja servast
- servituudi seadmise vajadus
- olemasolevale madalpingeõhuliinile kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
- olemasolevale madalpinge maakaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

Detailplaneeringu alusel kruntide kasutamise sihtotstarvete (alus: Siseministeerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“) seletused:

**ML** – muu looduslik maa (põllumajanduslikust kasutusest väljas olev muu looduslik maa)

**EP** – üksikelamu maa (ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa)

Kavandatava hoonestuse kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on järgnevad:

- üksikelamu (11101);
- elamu, kooli vms abihoone (12744).

#### **4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.**

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestatavate kruntide hoonestusalade paigutamisel arvestatud juurdepääsutee asukohaga, ala reljeefiga, eeldatavate asukohtadega metsa osaliseks taastamiseks, kehtivate kitsendustega, ilmakaartega, kinnistu omaniku soovidega jms. Hoonestusalad on kavandatud võimalikult lähestiku, arvestatud on kahe elamu õuealade piisava kaugusega privaatuse tagamiseks. Võimalikult lähestikku asetsevad hoonestused jätavad kaugemalt vaadates ühe tervikliku hoonetekompleksi (nn taluhoonestuse) mulje ega loo linnlikku miljööd.

Kambja Vallavolikogu 15.10.2025 otsuse nr 79 „Lalli külas asuvate Liivametsa ja Liivamäe maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ Lisa „Lalli külas asuvate Liivamäe (kü tunnus 28301:001:2127) ja Liivametsa (kü tunnus 28301:001:2128) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD“ p-st 4.5.1. lähtuvalt on käesolevas detailplaneeringus Liivamäe ja Liivametsa katastriüksutele määratud hoonestusalade pindalad 20% katastriüksuse pindalast.

Kohustuslikku ehitusjoon ei ole ette nähtud, hoonete põhimahtude ja katuseharja suund on vaba.

Vastavalt Kambja Vallavolikogu 15.10.2025 otsuse nr 79 Lisa p-le 4.4.2. on käesolevas detailplaneeringus lubatud lisaks ehitusloa või ehitusteatise kohustusega hoonetele (1 elamu ja kuni 2 abihoonet) rajada 1 kui 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kõrgusega kuni 5m hoone, st 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse (krundil kokku kuni 4 hoonet). **Ühe hoone ehitusalune suurim lubatud pindala on 300 m<sup>2</sup>. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.**

#### **4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.**

##### **4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.**

Planeeringuala lähipiirkonna hoonestus on üsna samailmeline - on nii vanemaid kui hilisminevikus püstitatud traditsioonilise arhitektuuriga kahepoolse ca 30°...45° kaldega katustega hooned.

Liivametsa ja Liivamäe katastriüksustele rajatav hoonestus peab sobima piirkonnas välja kujunenud arhitektuursesse miljöösse. Hooned kavandada traditsioonilise arhitektuuriga kuid kaasaegse arhitektuurikeelega. Mõlema katastriüksuse hooned peava koos moodustama terviku, st hoonete arhitektuur peab olema kavandatud sarnases laadis.

Tulenevalt lähipiirkonna hoonete arhitektuurist on kavandatud hoonete katusekalle lubatud vahemikus 30° – 45°; katusekujud: viilkatus, kelpkatus; katusekatte materjalid: katuseplekk, katusekivi, kaasaegne eterniit-plaat.

**Fassaadide välisviimistluses kasutada** naturaalseid materjale, nt puit, kivi (tellis või silikaatkivi), betoon, krohv, klaas jms ja nende nende sobivaid kombinatsioone.

Välisviimistluses on keelatud kasutada profiilplekki, plastikut jms.

Hoonete välisviimistluses kasutada pastelseid looduslikke värvitoone. Värvide valikul vältida kirkaid värvitoone.

##### **4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.**

Hoonestatavatele katastriüksustele on lubatud rajada piirdeaed kõrgusega kuni 1,5m ainult planeeritud hoonestusala/õuela piirile või sellest sissepoole. Krundile kavandatavad piirded peavad sobituma antud keskkonda. Piirded lahendada sobivas koosluses hoonestusega. Piirdeaia pinnast min 25% peab olema läbipaistev. Lubatud on lähipiirkonnas välja kujunenud läbipaistvad puitpiirded või metall-võrk või -paneelpiirded. Metallpiire on soovituslik „peita“ vabakujulisse madalhaljastusse. Keelatud on läbipaistmatud piirded.

**Piirdeaia** joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

#### **4.6. Liikluskorraldus.**

Liivametsa ja Liivamäe katastriüksustele juurdepääs on kavandatud avaliklt kasutatavalt 22136 Kambja – Rebase teelt läbi hoonestatava (vastavalt Kambja Vallavalituse 06.12.2024 projekteerimistingimustele nr 2411802/03760) Kelluka katastriüksuse (28301:001:2209).

Mahasõit 22136 Kambja – Rebase teelt on rajatud vastavalt ehitusprojektile „KELLUKA KINNISTU MAHASÕIT RIIGITEELT NR 22136; PÕHIPROJEKT“ (OILS OÜ töö 2502,2025) ja Transpordiametiga 27.05.2025 sõlmitud ristumiskoha ehitamise lepingule nr 7.1-1/25/7223-2.

Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele on kantud eespoolnimetatud ehitusprojekti kajastatud nähtavuskolmnurgad. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (Ehitusseadustik § 72 lg 2).

Liivamäe katastriüksusele ulatub 22136 Kambja – Rebase tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiuraja servast. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.

Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 3.

Käesolevas detailplaneeringus on Liivamäe katastriüksusel igasugune ehitustegevus (sh sadme- või liigvee juhtimine) kavandatud nimetatud tee kaitsevööndist väljapoole.

Riigiteel parkimine ei ole lubatud.

Kelluka katastriüksust (28301:001:2209) läbiva Liivametsa ja Liivamäe katastriüksusi teenindava kaheasuunalise liiklusega juurdepääsutee (eratee) katend (minimaalse laiusega 3,5m) täpsustada tee-ehitusprojekti.

Liivametsa ja Liivamäe katastriüksustele on kummalegi ette nähtud min 3 parkimiskohta (alus: „Linnatänavad“ EVS 843:2016, tabel 9.2 - elamute parkimisnormatiiv, parkimiskoht/elamu (korter), väike-elamute ala) selleks krundile rajataval parkimisplatsil, varikatuse all ja/või garaažis. **Konkreetne parkimislahendus anda hoonestuse ehitusprojekti(de)s.**

Krundisisesed teed ja platsid rajada miljöösse sobiva tolmuvaba kattega, nt graniitkillustik, looduslik kivi, tänavakivi jms.

#### **4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.**

Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40 kehtestatud Kambja valla üldplaneeringu põhikaardi kohaselt paiknevad Liivamäe ja Liivametsa katastriüksused säilitataval metsamaal.

Kambja Vallavolikogu 15.10.2025 otsuse nr 79 „Lalli külas asuvate Liivametsa ja Liivamäe maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ Lisa „Lalli külas asuvate Liivamäe (kü tunnus 28301:001:2127) ja Liivametsa (kü tunnus 28301:001:2128) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD“ p 4.7. „Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted“ kohaselt on metsa raadamine lubatud ainult juurdepääsutee rajamise ulatuses ning planeeritava hoonestusala ulatuses. Liivametsa ja Liivamäe katastriüksustel on varasemalt (ca 2 aastat tagasi) teostatud lageraie.

Lähteseisukohtade p 4.7.2. kohaselt peab minimaalselt 10% käesolevas detailplaneeringus käsitletavate katastriüksuste pinnast olema kaetud kõrghaljastusega (arvestades võrade perspektiivsed täismõõtmeid). Lähteseisukohtade p 4.7.3 kohaselt õuealalt välja jääv ala (endine metsamaa) tuleb Metsaseaduse alusel uuendada. Vastavalt Metsaseaduse § 3. *Mets ja metsamaa* p-le 2) on metsamaa maatükk pindalaga vähemalt 0,1 hektarit, millel kasvavad puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3 meetrit ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud metsalinna-tüüpi hoonestatav ala, st kõrghaljastust peab olema vähemalt 50% ulatuses hoonestava krundi pinnast. Kõrghaljastuse taastamisel liikide valikul arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada alal looduslikult levinud sobivaid liike. Istutatav madalhaljastus (põõsad) peab samuti sobima antud miljöösse. **Lubatud ei ole elupuuehikude rajamine.**

Välisruumi kujundamisel hoonete vahetus ümbruses (õuealal/hoonestusalal) on lubatud olemasoleva pinnakatte muutmine, kuid väljaspool õueala/hoonestusala peab säilima looduslik pinnakate.

Krundisestest teedest ja platstest kasutada nt kiviplaate, graniitsõelmeid, lubatud ka tänavakivi ja murukivi.

Verikaalplaneeringu lahendusega ei tohi kahjustada naaberkinnistu huve.

Kõrghaljastusega alale maakütte horisontaalkontuure ei ole lubatud rajada.

**Vertikaalplaneerimine, haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada hoonestuse ehitusprojekti(de)s (soovituslikult juba eskiislahenduses), milles lahendada ka haljastuse paiknemine ja liigiline koosseis ning võimalikud väikevormid.**

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja **Kambja valla jäätmehoolduseeskirja** nõuetest. Jäätmete konteinerite paigutus määrata hoonestuse projektis. Olmejäätmete liigiti kogumine lahendada omal krundil. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

#### **4.8. Tuleohutusabinõud.**

Hoonete kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.08.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Määratud hoonestusalad ja naaberkinnistutel paiknevate hoonete/hoonestusalade vahelised kaugused on suuremad kui 8m.

Detailplaneeringus on hoonete lubatud min tulepüsivusklassiga TP3.

Kavandatud hoonete kubatuurid on sellised, millele piisab nõutavast normvooluhulgast 10 l/s 3 tunni vältel.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Tulekustutusvesi saadakse piirkonna tulekustutusvee mahutitest/tiikidest.

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määrata hoonestuse ehitusprojektides.

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

### 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Liivametsa ja Liivamäe katastriüksused paiknevad hajaasustusalal (väljaspool reoveekogumisala) ning lähinaabruses olemasolevad, piirkonda teenindavad ühisveevarustuse ja -reoveekanaliseerimise torustikud puuduvad ning piirkonda ei ole lähemal ajal ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni rajamist ette näha.

Hoonestatavate katastriüksuste **veevarustus** (a<sup>0</sup>0,5m<sup>3</sup>/ööp) on kavandatud Liivametsa katastriüksusele rajatava puurkaevu baasil.

Hoonestatavate katastriüksuste reoveekanaliseerimine on ette nähtud kas omale krundile paigaldatava lekkekindla kogumismahuti (min 10m<sup>3</sup>) baasil või rajada nõute- ja võimalustetekohane biopuhasti. Olulisi erinevusi nende keskkonnamõjudes ei ole, kui on täidetud seadusega ette nähtud nõuded.

Üldjuhul on omavalitsuse territooriumil lubatav väljaspool reoveekogumisala asuvates piirkondades, kus ei ole ühiskanalisatsiooni ega ole ka selle rajamist kavandatud, reovee kohtkäitlus. Nendes piirkondades võib lisaks kogumismahutitele kasutada reovee koht-käitluseks omapuhasteid (kohtpuhasteid, mille projekteeritud reostuskoormus on alla 50 ie), kui keskkonnamõju kaalutlusel on see lubatav, juhtides neist bioloogiliselt või süvapuhasstatud reovett suublasse. Omapuhastites tuleb reovesi enne suublasse juhtimist puhastada vastavalt asjassepuutuvatele õigusaktidele, so suublasse juhitud heitvesi peab vastama õigus- või haldusaktidega määratud heitvee saasteainesisalduse piirväärtustele ja saasteainete heitkogustele.

Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ on kehtestatud piirmäärad puhastist väljuvale puhastatud heitveele, mida võib immutada.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavatele hoonestatavatele katastriüksustele on eeldatavalt võimalik rajada reoveepuhasti (biopuhasti) koormusega ca 2 x 0,5m<sup>3</sup>/d tekkiva reovee puhastamiseks. Puhasti hüdraulilise koormuse arvutamisel arvestada, et drenaaži- ja sademevett ei juhita reoveekanaliseerimistorustikku.

Puhasti asub pinnasesse paigaldatava(te)s mahuti(te)s ning sette äraviimiseks peab puhasti paiknema sarnaselt kogumismahutile paakautoga juurdepääsetavas kohas.

Biopuhasti kuja hoonetest on maa-aluse omapuhasti korral ka 5 m, arvestades keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 „Kanaliseerimisvõrgu planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ nõuetega.

Reoveepuhasti asukohaks tuleb alati valida ala, mis vastab kõigile järgmistele tingimustele:

- 1) reoveepuhasti paikneb kohas, kus reoveepuhasti avarii korral reovesi ei ohusta põhjaveet;
- 2) reoveepuhasti jääb asulast valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinniste süsteemide ja maa-aluste omapuhastite korral);
- 3) reoveepuhasti paikneb kohas, mida ei ohusta üleujutused;
- 4) tuleb arvestada maa-ala ehitus- ja hüdrogeoloogilisi tingimusi;
- 5) tuleb arvestada kujadega.

Omapuhasti(d) võib seega paigutada samasse asukohta, kuhu kavandatakse kogumismahutit krundidel. Puhasti tüübi valikul tuleb arvestada:

- 1) heitvee kohta kehtestatud nõudeid;
- 2) reovee füüsikalisi ja keemilisi omadusi;
- 3) reovee tekkimise ja selle omaduste muutumise dünaamikat ajas;
- 4) reoveepuhastisse suunatava reovee reostus- ja hüdraulilise koormuse muutumist tulevikus;
- 5) reoveepuhasti maksumust selle toimimise kestel;
- 6) reoveepuhasti rajamise ja kasutamise majanduslikku otstarbekust;
- 7) heitvee pinnasesse immutamise korral põhjavee kaitstust;
- 8) heitvee suublaks oleva veekogu kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid näitajaid.

Konkreetne reovee ärajuhtimise lahendus anda hoonestuse ehitusprojektides. Täpseid nõudeid reguleerib Kanaliseerimisvõrgu planeerimise, ehitamise ja kasutamise eeskiri ning kohaliku omavalitsuse kehtestatud reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri.

Käesolevas detailplaneeringus on variantlahendusena kavandatud reovee puhasti ja imbtunnel. Biopuhasti ja imbsüsteemide paigaldus peab toimuma vastavalt sedamete tootja paigaldusjuhendile. Süsteem peab olema paigutatud nii, et tühjendusauto pääseks sellele ligi.

Hoonestatava krundi sisened veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektid koostada elamute/abihoonete ehitusprojektide koosseisus.

### 5.2. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud lahenduse realiseerimisel ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaažvee hulk. Suure pindalaga kõvakatttega teid ja platse kavandatakse vähesel määral, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala. Sademevesi on ette nähtud hajutada omal krundil ja immutada pinnasesse naaberkinnistute huve kahjustamata.



### **5.3. Elektrivarustus.**

Elektrienergia tarbijateks on 2 üksikelanutega hoonestatavat katastriüksust (peakaitse a<sup>3</sup> 3x25A), arvutuslik amperaaž kokku on 50A.

Olemasolev liitumis- ja jaotuskilp paikneb Liivametsa katastriüksusel oleval liinimastil. Välja kujunenud olukorda pole eeldatavalt vaja muuta. Elektritoide liitumiskilbist hooneni rajada maakaabliga.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav, st kinnistu omani peab tagama liitumiskilbile vaba juurdepääsu.

Liituja esitab liitumistaotluse detailplaneeringu kohase võrguühenduste loomiseks, sõlmib liitumislepingu ja maksab liitumistasu. Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused. Peakaitse amperaaž, kaablite paiknemise asukoht ja kaablite ristlõiked täpsustada vastavas ehitusprojekti. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma liini vastava ehitusprojekti alusel. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga (Elektrilevi OÜ).

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elekt-rienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada kinnistute aadressid.

### **5.4. Tänavavalgustus.**

Käesolevas detailplaneeringus avaliku kasutusega 22136 Kambja – Rebase tee äärde tänavavalgustust ei ole ette nähtud. Hoonestavate kruntide ja juurdepääsutee võimalik rajatav välisvalgustus ei tohi häirida liiklust maanteel.

### **5.5. Telekommunikatsioonivarustus.**

Käesolevas detailplaneeringus ei ole alale sidevarustuse kaablite paigaldamist ette nähtud. Telefoni- ja andmeside on kavandatud raadiolahenduse baasil.

### **5.6. Soojavarustus.**

Hoonete küte on kavandatud erinevate lokaalsete kütmissüsteemidega, nt maaküte, õhksoojuspump, puuküttega ahi ja/või kamin, päikesepaneelid jms või erinevate küttesüsteemide kombinatsioonid.

Kõrghaljastusega alale maaküttesüsteemi horisontaalkontuure ei ole lubatud rajada.

**Hoonete küttesüsteemide esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.**

## **6. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS**

Kambja Vallavolikogu jättis 15.10.2025 otsusega nr 70 algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise, kuna käesolev detailplaneering ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi - KeHJS) § 33 lg 1 punktis 3 nimetatud planeering, se detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatud tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2 - 4 sätestatust. Kavandatud tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Planeeritud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteemi) Keskkonnaagentuuri andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud ala välisruumi tüübiks on metsalinn, st alal säilitatakse/taastatakse osaliselt looduslähedane metsamaastik. Tekkelooliselt on metsalinnana käsitatud asumeid, mis on tekkinud metsaste alade hoonestamisel – hoonete vahele jääb metsa-puid sel määral, et asumiruum näeb välja nagu mets.

Haljastustingimused metsalinnas:

- krundil on haljastusega alade osakaal vähemalt 50%. Nende hulka ei kuulu katuse- ja garaažipealne ega muu haljastus, mis ei ole rajatud maapinnale;
- maksimaalselt tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust;
- kõrghaljastust asendada ja/või täiendada valdavas osas nende liikidega, mis on kodumaised ja sobivad just sellesse kasvukohatüüpi;
- säilitada tuleb looduslikku pinnakatet (näiteks ei ole männimetsa alla mõtet rajada muru ja püüda seda iga hinna eest hooldada jms).
-

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala piirneb riigiteega 22136 Kambja – Rebase, mille liiklussagedus oli 2024 aastal 578 autot ööpäevas. Vastavalt Maa- ja Ruumiameti mürakaardi rakendusele jääb analoogse liikkussagedusga teest elumuala normidele (II müra kategooria alas päeval piirväärtus 60 dBA ja öösel 55 dBA) vastava müra-ala tinglik piirjoon teest ca 50m kaugusele. Käesolevas detailplaneeringus on elamud kavandatud riigiteest ca 70m kaugusele. Lisaks vähendab liiklummüra riigitee ja rajatavate elamute vahel paiknev kõrgendik ja kõrghaljastus.

Liiklummüra tõkestamise vajalikud ennetusmeetmed kavandada elamute ehitusprojektides, vt seletuskiri p 8 „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks“. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringus kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, et vältida töötajate eba-kompetentsusest või valedest töövõtetest tulenevat võimalikku ohtu keskkonnale.

Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähiümbruses reaalselt olemasolevate elamutega. Lühiajaliselt ehitustegevusega kaasneva müra negatiivse mõju vähendamiseks tuleb vältida ehitustegevust öisel ajal (21.00-7.00). Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi elamualadel kella 21.00 – 7.00 vahel ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud II kategooria ala tööstusmüra piirtasemad - päeval 50dB ja öösel 40dB. Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piiväärtused elamutes ja ühikasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

## 7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

### Mõju sotsiaalsele keskkonnale.

Detailplaneeringus kavandatud elamute rajamisega kaasneb positiivne sotsiaalne mõju uute kogukonnaelanike näol.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda mõningal määral ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest võib suurendada müra- ja vibratsioonitase ning liiklussagedus, kuid ehitustegevus on lühiajalise iseloomuga ja pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Majanduslikud mõjud.

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju Vallale uute maksumaksjate lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutajate arv. Rajatavad elamud tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### Kultuurilised mõjud.

Liivamäe lõunapoolsel alal on kinnismälestis ARHEOLOOGIAMÄLESTIS - kalmistu 12811. Muinsuskaitseamet oma 12.09.2025 kirjas nr 5-10/2075-1 kavandatavale tegevusele tingimusi ei esitanud.

Käesolevads detailplaneeringus on Liivamäe katastriüksusele määratud hoonestusla väljapoole mälestise kaitsevööndit, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju.

Muinsuskaitseameti hinnangul on kultuurikihi paljandumise tõenäosus Liivamäe kinnistule hoone ehitamisel küll olemas, kuid väike. Sellegipoolest tuleb kaevetöödel olla tähelepanelik ja arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestisel, selle kaitsevööndis kui ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Detailplaneeringus on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete kavandamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### Mõju looduskeskkonnale

Vastavuses kehtiva Kambja valla üldplaneeringuga on käesolevas detailplaneeringus kavandatud kahe üksikelamu ja nende abihoonete püstistamine. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud. Kambja valla üldplaneeringus on maa-tulundusmaale lubatud kavandada eluasemkohti läbi detailplaneeringuprotsessi. Lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõningal määral mõjutatud keskkond. Arvestades planeeringuala lähiümbruses olemasolevate eluasemkohtadega, siis lisanduvad 2 eluaset ei põhjusta antud asukohas olulist keskkonnamõju ning valla elanikkonna suurenemine kahe perekonna võrra ei too eeldatavalt kaasa olulist mõju väljakujunenud infrastruktuurile.

Kavandatud uued eluasemed sobivad antud asukohta; tagatud on üldplaneeringu soovitus eluasemete paiknemiseks liigendatud maastikul (lagedad alad vahelduvad metsa-aladega), millel on positiivne mõju elanike vaimsele ja füüsilisele tervisele ning keskkonnatervise mõistes jääb toimima roheline võrgustik.

## 8. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda muu hulgas

- majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusest nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Elamu ehitusprojekti koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ ja Eesti standardiga EVS\_EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“
- Hoonete ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused.
- Elamu ehitusprojekti esitada piirdeaia paikneine ja arhitektuurne lahendus.
- Kuna planeeringuala on ehitusgeoloogiliselt uurimata ala, siis tuleb enne konkreetseid projekteerimistöid teostada ehitusgeoloogilised uuringud.
- Elamute projekteerimisel tagada, et planeeritud hooned oleksid vastavuses Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56-58 nõuetele.
- Planeeritud ala võib lugeda II müra kategooria alaks. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" Lisa 1 kohaselt kehtib II müra kategooria alas päeval piirväärtus 60 dBA ja öösel 55 dBA (müratundliku hoone teepoolse küljel päeval piirväärtus 65 dBA ja öösel 60 dBA).  
Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb elamute ehitusprojektides arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Autoliiklusest tuleneva müra ja õhusaaste mõjude leevendamiseks tuleb kavandatud eluhooned projekteerida ja ehitada võimalikult õhutihedad, müra- ja vibratsiooni- ja kasutada õhu kõrgendatud filtreerimissüsteeme.
- Tagada elamute siseruumides sotsiaalministri 04.03. 2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ § 6 (1) punktides 2, 6 ja 8 sätestatud müratasemete mitte ületamine. Elamus vaikust nõudvad ruumid kavandada maanteest kaugemale
- Elamute ehitusprojektides arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr vastavalt Eesti standardile EVS-EN ISO 717 „Akustika. Hoonete ja ehituselementide heliisolatsiooni hindamine. Osa 1: Õhuheli isolatsioon“.
- Standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest.“ Tabelis 6.3 – „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooni nõuded olenevalt välismüratasemest“ toodule tuleks projekteerida hoone välispiirete konstruktsioonid minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'w + C_{tr} \geq 30$  dB, olenevalt planeeritud ruumide kasutusotstarbest ja asukohast. Akende valikul pöörata tähelepanu akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võtta akna nõutava heliisolatsiooni suurusseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Hoone välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ette nähtud elemendid ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Arvestada sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ nõudeid.
- Kavandatavate tehnoseadmete (nt soojuspump) tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" Lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust.
- Elamu ehitusprojekti koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ ja Eesti standardiga EVS\_EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“
- Hoonete kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.08.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Hoone min tulepüsivusklassi täpsustada ehitusprojekti.
- **Hoone(te) ehitusprojekt(id) kooskõlastada Päästemetiga.**
- Planeeringuala sõiduteed ja parkimisplatsid projekteerida vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele vastava pädevusega spetsialisti poolt.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojekti, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Hoonestuse ehitusprojektides anda sademevee ja liigvee ärajuhtimise konkreetne lahendus.
- Ehitusprojekti lahendada vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused. Tehnovõrkude ehitusprojekti kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Puurkavu rajamiseks koostada eraldi ehitusprojekt vastavalt Ehitusseadustiku ja Veeseaduse nõuetele.
- Välisvalgustuse projekteerimisel arvestada läheduses paiknevate elamukruntidega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid. Vältida valgustuse suunamist riigitee liiklajatele.

- Ehitusprojektide koosseisus kajastada kavandatav haljastus. Kõrghaljastus ei tohi takistada päästetöid.

## 9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualale edaspidi rajatavate ehitusprojektide koostamisel. Planeeritud alale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

### DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- 1) planeeringukohaste servituutide seadmine;
- 2) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringus kavandatud kruntide ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, on võimalik planeeritud hoonete ehitusõigus realiseerida, st hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik.

Rajatavad ehitised ei tohi kahjustada naaberkinnistute kasutamisevõimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.