



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP-11-25

TARTU MAAKOND, KAMBJA VALD

VIRULASE KÜLAS ASUVA LIIVAPÕLLU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Kambja Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud

Kartuliait OÜ

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2026

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Lähteülesande koostamise alus	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg	3
4. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	4
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.1. Planeeringuala maakasutus	4
5.2. Juurdepääsud ja teed	4
5.3. Haljastus ja maastik	5
5.4. Tehnovõrgud	5
5.5. Kitsendused	5
5.6. Naaberkiinnistute andmed	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
8. Planeeringu lahendus	7
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
8.2. Kruntide ehitusõigus	7
8.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine	7
8.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
8.5. Tee maa-ala piirid, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
8.7. Ehitistevahelised kujad	10
8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
8.9. Veevarustus ja tuletõrjevesi	11
8.10. Kanalisatsioon ja sademevesi	11
8.11. Elektrivarustus ja välisvalgustus	12
8.12. Soojavarustus	13
8.13. Sidevarustus	13
8.14. Keskkonnatingimuste seadmine	13
8.15. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	14
8.16. Servituutide vajaduse määramine	15
8.17. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	16
8.18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded	16
8.19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
8.20. Planeeringu rakendamise võimalused	16
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	18
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	19
2. Olemasolev olukord	20
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	21
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	22
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	21

SELETUSKIRI

1. Lähteülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja Vallavolikogu 18. juuni 2025.a. otsus nr 48 Virulase külas asuva Liivapõllu maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Detailplaneeringu algatajaks, koostamise korraldajaks ja kehtestajaks on Kambja Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Kartuliait OÜ.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 223619).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Liivapõllu maaüksusele ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala juurdepääsule, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele ja heakorrale.

Planeeringuala suurus on ca 1,2 ha.

Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt endise Kambja valla maa-ala osas asub planeeringuala üldplaneeringu põhikaardil valgel maa-alal, millel säilib olemasolev kasutusotstarve ja millele üldplaneeringuga uut võimalikku kasutusotstarvet ei kavandata. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Liivapõllu**;
- katastriüksuse tunnus- 28301:001:1885;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 10863 m².

Planeeringualaga piirnevad transpordimaad (kaasatakse piirnevas ulatuses):

- nimi- **Aarikese-Liudsepa tee**;

- katastriüksuse tunnus- 28301:001:0732;
- maakasutuse sihtotstarve- pindala planeeringualaga piirnevas osas u 1343 m²;
- maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa.

- nimi-**Aarikese- Liudsepa tee**;
- katastriüksuse tunnus- 28301:001:1886;
- Pindala planeeringualaga piirnevas osas 642 m²;
- maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa.

4. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1.-4/29 kehtestatud Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”;
- Kambja valla üldplaneering endise Kambja valla territooriumi osas (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Kambja Vallavolikogu 16.11.2022 määrus nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
- Kambja valla Energia- ja kliimakava;
- Metricus OÜ (MTR nr EEG000258 reg 18.04.11, litsents nr 758 MA) poolt 09.2025.a. koostatud geodeetiline alusplaan nr 25G9683.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Kambja vallas Virulase külas ja hõlmab Liivapõllu maaüksust ja planeeringualaga piirnevaid transpordimaid (Aarikese-Liudsepa tee). Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Liivapõllu maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Maaüksusel olemasolev hoonestus puudub.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Liivapõllu maaüksusele on juurdepääs Aarikese-Liudsepa teelt, mis viib edasi 22180 Nõo-Kambja teele. Aarikese-Liudsepa tee on 2,8 kuni 6,6 meetri laiune kahesuunalise liiklusega

kruusakattega sõidutee, teekoridori laius planeeringualaga piirnevas osas on 3,9 kuni 8,9 meetrit. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

5.3 Haljastus ja maastik

Planeeringuala põhja- ja keskosa on valdavalt heinamaa. Ala ida- ja lõunaosas kasvab noorendik ja üksikud okaspuud ning lääneservas kasvab puistu. Planeeringuala põhjapiiril asub Liudsepa oja.

Planeeringuala reljeef langeb lõunast põhja suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 53.03 (põhjaserv) ja 62.05 meetrit (lõunaosa). Põhjaosas asuv Liudsepa oja on ümbritsevast maapinnast madalam (51.82 meetrit).

Liivapõllu maaüksus asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi (1:400 000) alusel keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radoonikaardi 2003. aasta andmetel jääb planeeringuala keskmise või madala radooni (Rn) sisaldusega alale. Planeeringuala jääb 30-50 kBq/m³ interpoleeritud alale.

5.4 Tehnovõrgud

Läbi Liivapõllu maaüksuse kirdenurga ja idaserva kulgeb madalpinge elektriõhuliin. Kirdenurgas asub ka sideõhuliin. Liivapõllu maaüksusel puuduvad liitumised tehnovõrkudega.

5.5 Kitsendused

Liivapõllu maaüksuse põhjaosa läbib Liudsepa oja (VEE1045600) valgalaga üle 10 km², mille 10 meetri laiune veekaitsevöönd ja 15 meetri laiune eesvoolu kaitsevöönd ulatuvad planeeringualale.

Planeeringuala kattub roheline võrgustiku koridoriga (K23), jäädes roheline võrgustiku koridori serva.

Planeeringualale ulatub madalpinge elektriõhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 m laiused mõttelised vertikaaltasandid. Planeeringualale ulatub sideehitise kaitsevöönd, mis on 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

5.6 Naaberkindistute andmed

Planeeringuala piirneb põhjast Männiku ja Oja maaüksustega, kirdest Aarikese-Liudsepa tee (28301:001:0758) maaüksusega, idast Liudsepa (28202:001:0069) maaüksusega, kagust Aarikese-Liudsepa tee (28301:001:0732) maaüksusega, lõunast Raja maaüksusega ning läänest Liivametsa maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkindistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja vallas, Virulase külas ca 3,2 km kaugusel Kambja aleviku piirist ja ca 14,5 km kaugusel Tartu linna piirist. Lähim toidukauplus jääb planeeringualast 4,0 kilomeetri kaugusele. Lähim lasteaed on Kambja Lasteaed Mesimumm, mis asub planeeringualast ca 4,3 kilomeetri kaugusel. Lähim kool on Kambja põhikool, mis asub planeeringualast ca 4,6 kilomeetri kaugusel. Lisaks asuvad Kambja alevikus apteek, spordihoone, raamatukogu, kirik, kohvik-restoran, hotell, bensiinijaam ja mitmed spordirajad. Lähim bussipeatus (Liudsepa) asub planeeringualast lõunasuunas ca 250 meetri kaugusel.

Planeeringualast loodesuunas ja kaugemal kirde- ning edelasuunas asuvad hoonestatud elamumaa krundid. Planeeringuala ida- ja lõunaküljel asuvad hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Ülejäänud planeeringuala kontaktvööndis asuvad maaüksused on hoonestamata maatulundusmaad.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Maatulundusmaa maaüksused jäävad vahemikku 5380 m² - 3743149 m² ning elamumaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 1234 m² - 10333 m².

Piirkonnas on valdavalt 1+katusekorrusega viilkatusega elamud ja ühe- kuni kahekorruselised viilkatusega või ühepoolse kaldkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt laudist ja krohvi. Katusekattematerjalideks on valdavalt eterniit ja plekk, esineb ka kivi.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeritud tegevus sobitub põhimõtteliselt kavandatavasse asupaika, tuginedes ümbritsevale maakasutuslikule situatsioonile ning strateegilistele planeerimisdokumentidele. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Kambja valla üldplaneeringuga. Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt endise Kambja valla maa-ala osas asub planeeringuala üldplaneeringu põhikaardil valgel maa-alal, millel säilib olemasolev kasutusotstarve ja millele üldplaneeringuga uut võimalikku kasutusotstarvet ei kavandata.

Planeeringu koostamisel on arvestatud planeeritava ala kattumist roheline võrgustiku koridoriga K213 (Marusoo ala) ning üldplaneeringu seatud rohevõrgustiku toimimise põhimõtetega. Hoonestusala on planeeritud maaüksuse lõunaossa tee lähedusse, et võimalikult suur ala maaüksusest säiliks loodusliku rohealana ja tagada rohevõrgustiku koridori toimimine. Hoonestusala on planeeritud lähimatest naaberelamutest 96-100 m kaugusele ja lubatud on vaid õueala piiramine piirdeaiaga, et võimaldada nt erinevate liikide vaba liikumist oja kalda piirkonnas.

Planeeringuala on sobiv elamu rajamiseks, kuna asub looduskaunis kohas, kuhu elamu rajamine on atraktiivne. Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva küla

kompaktsust, säilitades samas piikonnale omased hoonetevahelised kaugused ja maapiirkonnale omased privaatsuse ootused. Elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust ja tõstab piirkonna turvalisust (nn naabrivalve tugevneb).

Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga (sh naaberkiinnistute hoonetevaheliste kaugustega). Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Planeeringulahendus säilitab piirkonnale omase ruumikvaliteedi. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestuslaadi, arvestatud on olemasoleva ja planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Liivapõllu maaüksusest eraldatakse transpordimaa krunt Aarikese-Liudsepa tee teekoridori laiendamiseks 12 m laiuseks. Kruntide piirid on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud joonisel 5 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

8.2. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

POS 1/ Liivapõllu maaüksusele on lubatud ehitada 3 hoonet- 1 üksikelamu ja 2 abihoonet. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud krundile ehitada 1 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgune abihoone (kasvahoone, grillmaja vms). Kuni 20 m² suurune hoone arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

POS 1/Liivapõllu maaüksuse ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

8.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundile POS 1/Liivapõllu hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamise keelatud.** Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate, tehnoõrkude ja haljasalade kavandamine.

Planeeringuala jääb üldplaneeringus seatud rohevõrgustiku koridori äärealale. Planeeringualal on arvestatud üldplaneeringus seatud rohevõrgustiku tingimustega. Hoonestusala on planeeritud vaid 1500 m² suurune ja hoonestusala paikneb krundi võimalikult lõunapoolsel alal, et oja äärne ala oleks loomade, lindude, putukate jt kasutada liikumiskoridorina.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoonete kuju ja konfiguratsiooni, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 8.8. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritava elamu võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalas. Hoonete paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada tuleohutuskujade, normikohase parkimislahenduse ja (kõrg)haljastuse tagamisega.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud kruntidele ehitada üks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 kõrgune hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala. Nimetatud hoone püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid ja olema ehitatud hoonestusalasse. Kuni 20 m² hoone **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omaavalitsusega.**

8.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

POS 1/ Liivapõllu maaüksusele uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab arvestama ümbruskonna ehituslaadiga ning sobima ümbritsevasse keskkonda.
- Krundile ehitatavad hooned ja rajatised peavad moodustama stiililiselt ühtse ja tervikliku kompleksi. Krundile projekteeritavate erinevate hoonete juures tuleb kasutada koosobivaid materjale ning värvilahendust.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma väljakujunenud arhitektuurse olukorraga. Värvilahenduses arvestada väljakujunenud miljööga ja eelistada traditsioonilisi värvilahendusi.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.
- Kõrvalmahu (nt garaaži, varjualuse) osakaal võib olla maksimaalselt 20% hoone ehitisealusest pinnast.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid (plastvooder jmt).

- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures pastelseid toone.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega.</i>
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega.</i>
Katuseharja kulgemise suund	Paralleelselt või risti krundi piiriga.
Katuse tüüp	Elamul viil- ja kelpkatus; abihoonel viilkatus, kelpkatus ja kaldkatus. Hoonete kõrvalmahtudel (nt garaažil, varikatusel) ka lamekatus.
Katusekatte lubatud materjalid	katuseplekk, katusekivi, kõrvalmahtudel 0-10 kraadi lubatud ka rullmaterjal.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	puit, kivi, krohv, klaas, (soovituslikult kombineeritult), bituumen (vaid abihoonel). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.

8.5. Tee maa-ala piirid, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liivapõllu maaüksusest eraldatakse transpordimaa krunt Aarikese-Liudsepa tee teekoridori laiendamiseks 12 m laiuseks. Krunt POS 2 on planeeritud tee ja tänava maa (transpordimaa) sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub seadusandluses sätestatud korra alusel. Krunt POS 2 võõrandatakse vallale.

POS 1/ Liivapõllu maaüksusele on planeeritud juurdepääs 2820094 Aarikese-Liudsepa teelt. Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* on näidatud juurdepääsu orienteeruv asukoht. Juurdepääsutee täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus, vastavalt hoonete projekteeritavale paiknemisele ja krundisisele logistikale jms.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele tuleb üksikelamu krundil tagada vähemalt 3 parkimiskohta.

Sõidusuunad ja juurdepääsu orienteeruv asukoht on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega.*

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

POS 1/ Liivapõllu maaüksuse lõunaküljele, Raja kinnistu piirile äärde, on planeeritud rajada 10 m laiune kõrghaljastatud puhversoon, tööstusest tulenevate häiringute vähendamiseks. Vajadusel on lubatud puhastada või korrastada Liudsepa oja.

Lisaks tuleb POS 1/ Liivapõllu maaüksusel olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel arvestada järgnevaga:

- Liudsepa oja kallas tuleb rohevõrgustiku alal säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesise ökotoni olemasolu ja säiliks vooluveekogu tähtsus ökoloogiliste koridoridena.
- Krundil tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus, **olemasolevat kõrghaljastust säilitada maaüksusel minimaalselt 50% ulatuses. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi). Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoone ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud ja võsa.
- Haljastus (sh kõrg- ja madalhaljastus) ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristu kavandamisega.
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Piirete rajamisel POS 1/ Liivapõllu maaüksusele tuleb arvestada järgnevaga:

- **Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks on lubatud piirdeaia rajamine ainult ümber õuema;**
- Lubatud on kuni 1,5 m kõrgused piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev). Keelatud on läbipaistmatud piirded.

8.7. Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

8.9. Veevarustus ja tuletõrjevesi

POS1/ Liivapõllu maaüksuse veevarustus on lahendatud maaüksusele planeeritud puurkaevu baasil. Vastavalt Veeseaduse § 154 lg 3 on puurkaevu hooldusala 10 m kui vett võetakse alla kümme kuupmeetri ööpäevas. Veeseaduse § 127 lg 1 alusel heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit hooldusala välispiirist.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on 0,5 m³/d ööpäevas.

Vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lg p 2 alusel ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Lähim olemasolev veevõtukoht (VVK nr 8498) asub planeeritu hoonestusalast ca 2,35 km kaugusel Aakaru külas Ani (kü tunnus 28301:001:2692) maaüksusel.

8.10. Kanalisatsioon ja sademevesi

POS 1/ Liivapõllu maaüksuse reovesi on ette nähtud juhtida leevendusmeetmena krundile planeeritud omapuhastisse koos imbsüsteemiga, mis on septikust keskkonnaohutum ja tagab efektiivsema heitvee puhastuse. Lubatud on krundi reovesi juhtida ka kogumismahutisse. Reoveekanaliseerimisüsteemi sh omapuhasti täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Reovee puhastamine toimub vastavalt seadusandlusele ja projektile. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus1“ § 5 on omapuhasti kuja vähemalt 10 meetrit, v.a. maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 meetrit. Veeseaduse § 134 lg 1 alusel on kanalisatsiooniehitise kuja kanalisatsiooniehitise, välja arvatud torustik, kõige väiksem lubatud kaugus elamust.

Vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lg 1 punkt 2 võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada kuni 5 m³ suhteliselt kaitstud põhjaveega aladel.

Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* on esitatud omapuhasti ja imbsüsteemi orienteeruvad asukohad (täpsustatakse projektiga) ja kujad ning imbsüsteemist tulenev joogiveekaevu rajamise keeluala 10+50 m. Omapuhasti ja imbsüsteemi projekteerimisel tuleb tagada Veeseaduse § 127 lg 1-s nõutud puurkaevu ja imbsüsteemi omavaheline minimaalne vahekaugus 60 m.

Heitvesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 127 ja Keskkonnaministri 08.11.2019 a määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 nõuetele. Vastavalt määruse 61 § 8 lg 3 peab olema heitvee immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on 0,5 m³/d ööpäevas.

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud immutada krundisisesele ja/või juhtida piirnevass oja. Sademevee immutamiseks kasutada looduslähedasi immutusviise. Katuse sademevesi on soovitatav koguda kastmiseks maa-alusesse mahutisse. Krundil kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, puhverriba vm lahendusi.

Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevaheldamine naabermaaüksustele. Vt ka seletuskiri pkt 8.7.

8.11. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 505446.

Planeeringuala POS 1/ Liivapõllu maaüksuse elektrivarustus on lahendatud olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil, toitega alajaama: Remmelga (Kuuste) fiidri F3 õhuliini mastist. Mastist on ette nähtud uuele objektile välja eraldi 0,4 kV maakaabelliin. POS 1/ Liivapõllu elektrivarustuseks on planeeritud krundi piiri äärde 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp jääb transpordimaale ja on vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8.12. Soojavarustus

POS 1/ Liivapõllu maaüksusele on määratud lokaalne soojavarustus.

Küttelahenduse valikul on soovituslik kasutada võimalikult energiatõhusaid ja keskkonnasäästlikke lahendusi. Võimalikud lisakütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump) või tahkeküte ja päikesepaneelid (hoone sein ja katuse tasapinnal). Keelatud on eraldiseisvate maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine. Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel on soovituslik arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019), järgida Veeseaduse ja selle alamaid õigusakte, kus on reguleeritud soojuspuuraukude rajamine. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks kütteõlid, põlevkivi ja kivisüsi. Planeeringu joonisel 4 on näidatud maakütte kollektori paigaldussala.

POS 1/ Liivapõllu maaüksuse hoonete täpne soojavarustuse lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

8.13. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud POS 1/ Liivapõllu maaüksusel vastavalt Enefit OÜ poolt 02.02.2026 a. väljastatud kiire internetivõrgu tehnilistele tingimustele nr TT-E-20260129-152.

Kinnistul on olemasolev Enefiti sidevõrk õhuliinil, projektikoodiga VT1536.

POS 1/ Liivapõllu hoonete sidega liitumise tarbeks on ette nähtud pikendada olemasolevat õhuliini multitoru, rajades uue multitoru olemasolevatele Elektrilevi OÜ mastidele. Olemasoleva multitoru jätkamiseks on vajalik teostada mastil toruühendus. Uus sidetrass rajada uue planeeritava liitumispunktini, kuhu puhutakse toide olemasolevast vahejaotuskapist C1536-DP2. Multitorust teostada väljavõtte liitumispunkti 1x5/3.5 mikrotoruga. Täpsem tehnorajatise paiknemine pannakse paika liitumislepinguga. Sidevõrk on planeeritud elektrivõrguga samasse trassi, side liitumispunktid projekteerida elektrivõrgu liitumispunktide kõrvale. Hoonete sisese sidevõrgu planeerimisel juhendada järgnevast juhendist: <https://public-docs.energia.ee/partnerile/hoone-sisese-sidevorgu-lahenduse-soovituslikud-materjalid.pdf>.

Eramaale jäävale tehnovõrgule on ette nähtud servituudi seadmise vajadusega alad.

8.14. Keskkonningimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal kinniste kogumismahutite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Orgaanilised jäätmed komposteerida omal krundil kinnises kompostis. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitatav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasemeid. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Hoonete projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks normtasemeid ja rakendada vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Vibratsiooni hindamisel tuleb lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud nõuetest.

Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Seejuures tuleb võtta arvesse, et ehitusaegne müra ei ületaks seadusega sätestatud ehitismüra ja vibratsiooni normtasemeid.

Eesvoolu kalda veekaitsevööndi mõiste ning piirangud on toodud Veeseaduses §-s 118 ja §-s 119 (RT I, 22.02.2019, 1). Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi mõiste ning kitsendused on toodud maaeluministri 10.12.2018 määruses nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ §-s 2, §-s 3, ja §-s 4.

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

8.15. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva küla kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust. Püsiva elanikkonna tekkimisel väheneb oht kuritegevusele. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva küla kompaktsust ja tihedust, säilitades samas maapiikonnale omased privaatsuse ootused. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb mõningane liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.16. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus IKÕ seadmiseks läbi Liivapõllu maaüksuse kulgevale elektriõhuliinile ja sidekaablile võrguvaldaja kasuks. Lisaks määratakse vajadus IKÕ seadmiseks Liudsepa maaüksusele planeeritud sidekaablile võrguvaldaja kasuks.

Servituut/ IKÕ seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudiala ulatus määratakse tehnovõrgule seda ümbritseva kaitsevööndi ulatuses.

Servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

8.17. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistuiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kujas, kaitsevööndis ning servituudialadel.

8.19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

8.20. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeering viiakse ellu järgmises järjestuses:

- katastriüksuste moodustamine;
- Krundi POS 2 võõrandamine tasuta Kambja vallale;
- hoonete ja rajatiste projekteerimine ning vastavate ehituslubade- ja –teatiste väljastamine rajatistele;
- hoonete ja rajatiste väljaehitamine ja vastavate kasutuslubade ja –teatiste väljastamine.

- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Kambja Vallavalitsusele kohustust tehnovõrkude väljaehitamiseks. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.
- Planeeringu rakendamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist planeeritava ala kinnisasja omaniku ja Kambja valla vahel planeeringu elluviimise võimalusi garanteeriv notariaalne leping. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.
- Enne ei väljastata hoonetele ehituslubasid kui on välja ehitatud planeeringujärgne mahasõit kohalikul teel. Servituutide planeerimise korral vajalik enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus.
- Enne ei väljastata elamule kasutusluba kui on rajatud haljaspuhver, välja ehitatud juurdepääsutee ja tehnovõrgud ja -rajatised.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.
- Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on Kambja Vallavalitsusel õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud: