



OTSUS

27. august 2025 nr 56

Pangodi külas asuva Järveääre maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine

Kambja Vallavalitsusele esitati 18.03.2025 taotlus Kambja vallas Pangodi külas asuva Järveääre (kü tunnus 28201:008:0548) maaüksusel detailplaneeringu algatamiseks.

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% elamumaama sihtotstarbega Järveääre krundile ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Planeeringuala suurus on u 2 ha.

Kambja valla üldplaneeringu kohaselt, mis kehtib endise Kambja valla territooriumil (edaspidi üldplaneering), maa-alale maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud ehk säilib olemasolev maakasutus. Maatulundusmaale on lubatud projekteerimistingimustega ehitada üks ühepereelamu kuni kolme abihoonega tingimusel, et kavandatavate hoonekomplekside vahekauguseks jääks vähemalt 100 m. Nimetatud tingimus ei ole täidetud.

Planeeritav maaüksus asub Pangodi maastikukaitseala Pangodi piiranguvööndis. Kambja vallas on Pangodi maastikukaitseala piires kehtestatud Pangodi maastikukaitseala üldplaneering, mis on suurema detailsusega kui üldplaneering. Pangodi maastikukaitseala üldplaneering ja üldplaneering täiendavad teineteist ning üldplaneering ei muuda maastikukaitseala üldplaneeringut, kuid võib seada täiendavaid kitsendusi analoogiliselt teistele maa-aladele seatavate tingimustega. Juhul, kui üldplaneering ja Pangodi maastikukaitseala üldplaneering ei ühti mingis osas, tuleb maastikukaitseala piires aluseks võtta Pangodi maastikukaitseala üldplaneering. Kui Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringus on mingi valdkond reguleerimata, kuid üldplaneeringus on see reguleeritud, tuleb arvestada üldplaneeringus toodut.

Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu järgi on maaüksusele osaliselt määratud elamumaa juhtotstarve ning määratud konkreetsed arhitektuurilised ehitustingimused. Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu kohaselt on kogu üldplaneeringu ala määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks. Sellest tulenevalt on detailplaneeringu koostamise kohustus.

Detailplaneeringu koostamisel on vajalik koostada maastikuanalüüs, mille eesmärgiks on analüüsida üldplaneeringus toodud tingimusi ning hoonestuse sh arhitektuurinõuete sobivust piirkonda. Tuleb arvestada maastiku reljeefisusega, tagada vaadete säilimine. Täiendavate vajalike uuringute vajadus täpsustatakse detailplaneeringu koostamisel. Detailplaneeringuga antakse lahendus ka juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele,

haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, so detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2—4 sätestatust. Kavandatav 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 eelhinnangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Planeerimisseaduse § 128 lg 2 punkti 2 kohaselt võib kohalik omavalitsus jätta detailplaneeringu algatamata, kui on ilmne, et algatatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik, eelkõige kui planeeringu koostamise korraldajal puudub võimalus detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste ehitamise kohustuse täitmiseks vajalike kulude kandmiseks ning detailplaneeringust huvitatud isik keeldub selliseid kulusid kandmast. Käesolevaks hetkeks ei ole teada, et planeeringu elluviimine ei oleks võimalik. Kambja Vallavolikogu 21.11.2022 määruse nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“ § 2 lõike 4 kohaselt tuleb huvitatud isikul sõlmida vallavalitsusega leping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja tehnilise taristu väljaehitamiseks. Juhul kui huvitatud isik ei nõustu viidatud lepingu sõlmimisega, siis detailplaneeringut ei algatata, st, et käesolev otsus ei jõustu (viidatud määruse § 2 lõike 5 ja haldusmenetluse seadus § 53 lg 1 punkt 1 ja lg 2 punkt 2).

Planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ja § 130 lõike 1, Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määruse nr 40 „Kambja valla üldplaneeringu kehtestamine“ ning kinnistute omaniku taotluse alusel Kambja Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Pangodi külas asuva Järveääre (kü tunnus 28201:008:0548) maaüksuse ja lähiala detailplaneering tingimusel, et detailplaneeringu rahastamise leping sõlmitakse 14 päeva jooksul arvates käesoleva otsuse teatavakstegemisest.
2. Kinnitada Pangodi külas asuva Järveääre (kü tunnus 28201:008:0548) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt lisale tingimusel, et detailplaneeringu rahastamise leping sõlmitakse 14 päeva jooksul arvates käesoleva otsuse teatavakstegemisest.
3. Avaldada teade otsuse vastuvõtmisest Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes Postimees pärast otsuse jõustumist.
4. Otsus jõustub lepingu sõlmimisel.
5. Lepingu sõlmimise õigus on vallavalitsusel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Aivar Aleksejev
volikogu esimees