

**Pangodi külas asuva Järveääre (kü tunnus 28201:008:0548) kinnistu ja lähiala  
detailplaneeringu**

**LÄHTESEISUKOHAD**

**1. Lähteülesande koostamise alus**

Kambja Vallavalitsusele 18.03.2025 osaühing R. Valk Arhitektuuribüroo juhatuse liikme Reet Valk poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

**2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta**

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% elamumaa sihtotstarbega Järveääre kinnistule ehitusõiguse määramist uue hoonestuse projekteerimiseks ja ehitamiseks olemasoleva hoonestuse asemele. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Kehtiva Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud (olemasolev) elamumaa – E6 ja maatulundusmaa. Üldplaneeringuga on kavandatavale detailplaneeringualale määratud osaliselt elamumaa juhtotstarve katastriüksusele Järveääre tingimärgiga E6, mille kohta on täpsustatud, et alale on lubatud ehitada kaks kuni kolme hoonega hoonetekompleksi (kaks E3). Järveääre kinnistul on õigus sellest realiseerida üks E3 – kuni 3 hoonet (hoonete suurimaks ehitusaluseks pindalaks kokku on 250 m<sup>2</sup>, ühe hoone suurim ehitusalune pindala on 125 m<sup>2</sup>).

Olemasolev ehitusõigus on Järveääre krundil realiseeritud. Järveääre kinnistu on hoonestatud. Järveääre kinnistul asuvad elamu, saun ja abihoone kuuluvad lammutatavate hoonete, rajatiste hulka. Olemasolevad hooned ja rajatised on ehtisregistri andmetel rajatud varem, kui 1950 ning asuvad ranna või kalda ehituskeeluvööndis (ID VEE2100600). Vastavalt Keskkonnaameti poolt edastatud seisukohtadele detailplaneeringu algatamisele (15.05.2025 nr 6-2/25/7676-3) tuleb kalda ehituskeeluvööndisse ehitusõiguse kavandamisel tuleb selle õiguspärasust iga ehitise osas detailselt põhjendada.

Planeeringuala suurus on u 2 ha.

**Planeeringuala:**

- **Järveääre** (kü tunnus: 28201:008:0548)
  - Pindala: 16329 m<sup>2</sup>
  - Sihtotstarve: elamumaa 100%
- **Kaldaääre** (kü tunnus: 28201:008:0187)
  - Pindala: 756 m<sup>2</sup> (kaasatakse ligipääsuservituudi jaoks tarvilikus osas)
  - Sihtotstarve: elamumaa 100%

- **22185 Pangodi-Vissi tee** (kü tunnus: 28201:008:0022)
- Kaasatakse planeeringualaga piirnevas ulatuses (pindala planeeringualas u 2030 m<sup>2</sup>)
- maakasutuse sihtotstarve – transpordimaa 100%
- **46 Tatra-Otepää-Sangaste tee** (kü tunnus: 28201:008:0024)
- Kaasatakse planeeringualaga piirnevas ulatuses (pindala planeeringualas u 1320 m<sup>2</sup>)
- maakasutuse sihtotstarve – transpordimaa 100%



Väljavõte Maa- ja Ruumiameti geoportaalist

### 3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Tartu maakonnaplaneering (kehtestatud riigihaldusministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- 3.2. Kambja valla üldplaneering (end Kambja vald) (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40);
- 3.3. Pangodi maastikukaitseala üldplaneering (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 02.03.2006 otsusega nr 28);
- 3.4. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- 3.5. Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;

- 3.6. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 3.7. Keskkonnaameti seisukoht detailplaneeringu koostamise algatamisele (15.05.2025 nr 6-2/25/7676-3);
- 3.8. Transpordiameti seisukoht detailplaneeringu koostamise algatamisele (07.05.2025 nr 7.2-2/25/6105-2);
- 3.9. Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.
- 3.10. Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
- 3.11. Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“;
- 3.12. Kambja valla Energia- ja kliimakava;
- 3.13. Kambja valla Jäätmehoolduskava.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.kambja.ee).

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

##### **Planeeringuga esitada:**

##### 4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- 4.1.1. planeeritava ala piir, krundipiirid (esitada planeeringualast välja jäävate naabermaaüksuste piirid vähemalt 30 meetri ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- 4.1.2. krundi/kruntide kasutamise sihtotstarve/sihtotstarbed;
- 4.1.3. planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- 4.1.4. senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- 4.1.5. olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed;
- 4.1.6. geoloogiline ülevaade.

##### 4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed:

- 4.2.1. kontaktvööndi olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- 4.2.2. kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaatlik analüüs.

##### 4.3. Planeeritava maa-ala kruntimine: täiendavat kruntimist ei ole ette nähtud.

##### 4.4. Krundi ehitusõigus:

- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: elumumaa;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 eluhoone, kuni 2 abihoonet (E3 – kuni 3 hoonet, mis peavad moodustama õuega hoonetekompleksi, kokku suurim ehitusalune pindala 250 m<sup>2</sup>, ühe hoone suurim ehitusalune pindala 125 m<sup>2</sup>), rohkem hooneid ei ole lubatud rajada sh vabaehituse hooneid;
- 4.4.3. ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed: 11101 – üksikelamu, 12744 – elamu abihoone;

4.4.4. krundi suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 250 m<sup>2</sup>;

4.4.5. hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 8 maapinnast.

#### 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine:

Vastavalt kehtivale Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringule (sh hoonestuse paiknemine). Tagada üldplaneeringus toodud tingimuste täitmine.

4.5.1. ehitusõiguse kavandamisel kalda ehituskeeluvööndisse tuleb selle õiguspärasust iga ehitise osas detailselt põhjendada.

#### 4.6. Teede maa-ala piirid, liiklus- ja parkimiskorraldus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele järgmiselt:

4.6.1. tee maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee) kirjeldus ja kavandatavad laiused, määrata tee kaitsevööndi vajadus ja selle ulatus: puudub;

4.6.2. parklate asukohad, suurus ja kuju: tagada min 3 parkimiskoha olemasolu;

4.6.3. krundile juurdepääsu asukohad, lubatavad pöörded: juurdepääsuks kasutada olemasolevat ristumiskohta (riigitee nr 22185 km 0,106), täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida. Juurdepääsu laius ei tohi olla kitsam kui 3,5m;

4.6.4. eraldada Järveääre maaüksusest transpordimaa krunt Pangodi-Vissi teega külgneva perspektiivse kergliiklustee koridoriks vastavalt Transpordiameti tingimustele.

#### 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. olemasolevat kõrghaljastust säilitada elamumaa sihtotstarbega maaüksusel minimaalselt 50% ulatuses;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus lahendada planeeringuga;

4.7.3. krundi piirded (materjal, kõrgus, tüüp): piirded peavad olema avadega ja looduslikest materjalidest (puit), kuni 1,0 m kõrged. Piirete ja hekkide rajamisel ei tohi sulgeda vaateid maastikule ja järvedele; Tarastada lubatud ainult hoonestusala ulatuses;

4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine jmt) anda planeeringuga.

#### 4.8. Ehitistevahelised kujad vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

#### 4.9. Tehnovõrkude ja – rajatiste asukohad:

4.9.1. olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.9.2. planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (reovee- ja veevarustus, sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel: vesi ja kanalisatsioon lubatud lahendada lokaalselt. Tuleb tagada seadusandlusest tulenevate piirangute täitmine;

4.9.4. tehnovõrkudele ja – rajatistele reserveeritud maa-alad;

4.9.5. vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6. hüdrantide ja tuletõrjevee veevõtukohtade paiknemine;

4.9.7. tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud ning nende ulatus).

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs lahendada planeeringuga.

4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks määrata planeeringuga.

4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine määrata planeeringuga.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitisele:

Planeeringus määrata nõuded planeeritavatele hoonetele arvestades ümbruskonna ehituslaadiga ning sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda järgmiselt:

4.13.1. lubatud korruselisus ja kõrgus: kuni 2 korrust (teine korrus katusealune);

4.13.2. katusekalded 40 - 47 kraadi;

4.13.3. katusekatte materjalid: pilbas, laast, sindel ja kimmkatus (materjaliks tuleb kasutada ainult puitu) ning mati värviga värvitud valtsplekk, kivi;

4.13.4. välisviimistluse materjalid: laudis, kooritud ümarpalk, maakivi. Plast, metall, betoon ja kivi (va maakivi) on keelatud;

4.13.5. värvid: maastikukaitsealal paiknevate hoonete sobiva ja tasakaalustatud värvilahenduste saavutamiseks tuleb kõikidele kavandatavatele hoonetele ja olemasolevatele rekonstrueeritavatele hoonetele koostada värvipassid;

4.13.6. kohustusliku ehitusjoone vajadus määratakse planeeringuga;

4.13.7. katusetüüp: viilkatus;

4.13.8. katuseharja kulgemise suund lahendada planeeringuga (arvestada Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringuga).

4.14. Servituutide/isikliku kasutusõiguse määramise vajadus määratakse planeeringuga.

4.14.1. Tagada avalik juurdepääsuvõimalus kallasrajale.

4.15. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramise vajadus puudub.

4.16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded täpsustada planeeringuga.

4.17. Uuringute koostamise vajadus:

4.17.1. vajalik koostada maastikuanalüüs, mille eesmärgiks on analüüsida üldplaneeringus toodud tingimusi ning hoonestuse sh arhitektuurinõuete sobivust piirkonda. Tuleb arvestada maastiku reljeefsusega, tagada vaadete säilimine.

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja täpsustada planeeringuga.

4.19. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hinnangud anda planeeringuga.

4.20. Planeeringu rakendamise võimalused:

- 4.20.1. Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele;
- 4.20.2. Planeeringu rakendamise ossa märkida tingimus, et enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsud. Servituutide planeerimise korral vajalik enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus;
- 4.20.3. Anda planeeringu elluviimise ajakava ja tegevuste loetelu, mis tagavad detailplaneeringu elluviimise;
- 4.20.4. Märkida tingimus, et kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on Kambja Vallavolikogul õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

## **5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised**

- 5.1. Situatsiooniskeem, M 1: 10 000;
- 5.2. Olemasolev olukord vastavalt punktile 4.1., M 1: 500/1000;
- 5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed vastavalt punktile 4.2., M 1: 2000;
- 5.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt punktidele 4.3.-4.8; 4.10; 4.13; 4.16., M 1: 500\*;
- 5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt 4.3.; 4.12.; 4.14; ja 4.16., M 1:500;
- 5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt punktile 4.9., M 1:500\*;
- 5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

\* kui joonis jääb loetav on lubatud joonised ühendada.

## **6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine, detailplaneeringu kehtestamine**

6.1. Enne planeeringu kooskõlastamist esitada planeeringu lahendus vallavalitsusele läbivaatamiseks (sh paberkandjal);

6.2 Detailplaneeringu koostaja (planeerija ja asjast huvitatud isik) teeb koostööd piirinaabrite ja piirkonna elanikega. Koostöö peab olema fikseeritud detailplaneeringu materjalides;

6.3. Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

6.3.1. Päästeametiga;

6.3.2. Transpordiametiga;

6.3.3. Keskkonnaamet (Pangodi maastikukaitseala valitseja, vajalik nõusolek detailplaneeringu kehtestamiseks);

6.4. Detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd:

6.4.1. Tehnovõrkude valdajatega.

Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd tehnovõrkude valdajatega ja teiste asjast huvitatud isikutega. Kooskõlastused/koostöö esitada vallavalitsusele digitaalselt või paberkandjal. Paberkandjal kooskõlastused lisada põhikausta ja esitada lisaks ka digitaalselt detailplaneeringu lisade kaustas. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste/koostöö kokkuvõtte, kus on näidatud kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi ja ametinimi. Kooskõlastatud planeering esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks digitaalselt allkirjastatuna ja 2 eksemplaris paberkandjal. Detailplaneering esitada või saata postiga vastuvõtmiseks paberkandjal kaaskirjaga. Kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik detailplaneering uuesti kooskõlastada.

Kehtestatud planeering esitada 2 eksemplaris paberkandjal ning digitaalselt (graafiline osa lisaks .pdf failina ka .dwg ja/või .dgn failina ning tekstiline osa .doc failina andmekandjal). Planeeringu digitaalne vormistus peab vastama riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning peab vastama PLANK nõuetele.

Planeeringu paberkandjal eksemplarid tuleb vormistada arhiveerimisnõuetele vastavalt köidetuna.

Koostas:

Kätlin Umal-Järvesaar  
planeerimisspetsialist