



PEIPSIÄÄRE VALLAVALITSUS KORRALDUS

Alatskivi

25. november 2025 nr 568

Kodavere külas Kaldamänni kinnistu detailplaneeringu ala laiendamine ja nime muutmise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Peipsiääre Vallavalitsus algatas 05.11.2025 korraldusega nr 534 Kodavere külas Kodavere külas Kaldamänni (katastritunnus 57601:002:0103) kinnistu detailplaneeringu. Detailplaneeringust huvitatud isik on Sergei Sobolev.

Planeeringu eesmärgiks on Kaldamänni kinnistule üksikelamu ja abihoonete püstitamine, kinnistule juurdepääsu ja hoonestusalade määramine. Lahendatakse planeeritavate hoonete tehnovõrkudega varustamine, parkimine ja haljastus.

20.11.2025 esitas naaberkinnistu omanik taotluse liita planeeringu alasse ka Kodavere külas asuv Piiri (katastritunnus 57601:002:0104) kinnistu.

20.11.2025 esitas ka teine naaberkinnistu omanik taotluse lõpetada 14.06.2023 korraldusega nr 279 algatatud Kodavere külas Kaeviku kinnistu detailplaneering sooviga liita enda kinnistu Kaldamänni kinnistu detailplaneeringu alaga.

Mõlema taotluse eesmärk on sama, mis koostataval Kaldamänni kinnistu detailplaneeringul. Soovitakse kinnistule üksikelamu ja abihoonete püstitamist, kinnistule juurdepääsu ja hoonestusalade määramist. Samuti lahendada planeeritavate hoonete tehnovõrkudega varustamine, parkimine ja haljastus.

Planeeringu koostamise eesmärgid jäävad samaks, laieneb ainult ala vastavalt lisale 1. Tulenevalt detailplaneeringu ala laiendamisest, on otstarbekas ka muuta detailplaneeringu nimetust. Planeeringuala suurus on ca 25 250 m².

Peipsiääre vallavolikogu 23. märtsi 2022 otsusega nr 10 „Peipsiääre valla üldplaneeringu kehtestamine“ kohaselt paikneb Kaldamänni kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal. Peipsiääre valla üldplaneeringuga on Peipsi järvel (VEE2075600) Kodavere külas Kaldamänni (57601:002:0103), Kaeviku (57601:002:0102) ja Piiri (57601:002:0104) katastriüksustel ehituskeeluvööndit vähendatud 50 meetrini veekogust eeldusel, et enne ehitustegevuse alustamist koostatakse detailplaneering. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik igale katastriüksusele elamu ja ühe abihoone (kuni 20 m²) rajamiseks. Üldplaneeringu tingimuste kohaselt tuleb elamu rajada selliselt, et pikem külg jääb järvega risti. Lubatud maksimaalne kõrgus üksikelamul on kuni 8 m ja abihoonel kuni 4 m. Lubatud ei ole kõrghaljastuse ja piirdeaedade rajamine, et säiliks vaatekoridor Peipsi järvele. Üldplaneeringu muutmiseks seda ei loeta. Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Peipsiääre valla üldplaneeringuga.

Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on ala käsitletud kui hajaasustuse alana. Kavandatav tegevus on maakonnaplaneeringuga kooskõlas.

Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõige 1 punktist 3 ei kuulu kavandatav tegevus sama seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik. Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktile 4 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust.

Antud juhul ei kuulu kavandatud tegevus KeHJS § 6 lõige 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla.

Hinnang keskkonnamõju olulisusele:

Planeeringuala mõju maa-alale on seotud eelkõige ehitustegevusega. Ehitustegevusel tuleb järgida projekteerimis- ja ehitusalaste õigusaktide nõudeid ja head tava. Ehitusaegne mõju on lokaalne. Alale planeeritakse elamu ja abihoone püstitamist, millega ei muudeta ala senist maa kasutust. Samuti on tegevus kooskõlas üldplaneeringuga ning maakonnaplaneeringuga (hajaasustusega ala). Mõju maakasutusele on väheoluline.

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister): Peipsi järve kaldale jääb väike osa looduskaitsega seotud kitsendusest, III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Misgurnus fossiilis* vingerjas, *Cottus gobio* võldas, *Cobitis taenia* hink) ja Loode-Peipsi hoiuala (Jõgeva).

Planeeringu alal on suhteliselt kaitstud põhjavesi (põhjavee kaitstuse kaart). Vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse kinnistusesiselt.

Trasside asukohad ja lahendused kavandatakse detailplaneeringu käigus. Ehitusaegse ja edasise tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinna- ja põhjaveele.

Hoone või rajatiste ehitamisel tarbitakse loodusvarasid (nt maa, vesi, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte, ei ole tegemist suuremahulise tegevusega ning tegevus ei põhjusta ressursside kättesaadavuse vähenemist mujal.

Ehitusega kaasneb jäätmete teke. Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning Peipsiääre valla jäätmehoolduseeskirjale, sellisel juhul ei teki olulist keskkonnamõju.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega jääkreostusobjekte. Planeeringuga ei kavandata ohtlike objekte ega tegevusi. Sadevete käitlemine tuleb lahendada planeerimise käigus (sadeveed tuleb immutada omal kinnistul). Arvestades eeltoodut ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasnevat vee või pinnase reostumist. Müras, samuti mõningane õhusaaste (tolm) tekib eelkõige ehitusaegsel perioodil ning tegemist on mööduvate mõjudega. Peale hoonete valmimist ei ole oodata liikluskooormuse kasvu, liikluskorraldus lahendatakse täpsemalt planeerimisprotsessi käigus. Liiklusrüütu ja õhusaaste olulist tõusu hoonete valmisolekuga tõenäoliselt ei kaasne. Samas tuleb ehitiste kavandamisel arvestada juba olemasolevalt teelt lähtuva müraga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist soojuse ja kiirguse teket.

Korrektset lahendatud jäätmemajanduse korral negatiivsed mõjud puuduvad. Ehitustegevuse ajal võib masinate tehnilise rikke korral sattuda õli või kütus pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja tehniliselt korras masinaid.

Planeeringualal ei asu ega ka kavandata olulise keskkonnaohuga rajatise, projekteerimisel ja käitamisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutuse ja hädaolukorra lahendamise nõuetega.

Arvestades tegevuse iseloomu ja mahtu on olulise mõjuga avariiolekordade tekkimine vähetõenäoline. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei erine tavapärasest.

Arvestades kavandatava tegevuse mahtu, iseloomu ja asukohta, ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärasel kasutamisel olulist keskkonnamõju.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine pole vajalik, kuna:

1. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, nt tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust või jäätmeteket olulisel määral;
2. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta hoonete ja rajatiste ehitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad keskkonnamõjud saab jagada ehitusaegseteks ja kasutusaegseteks, ehitusaegsete mõjude ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

3. Planeeringuga kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastusvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.
4. Planeeringuga kavandatud tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei ole ette näha liikluskohumuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemist võrreldes praeguse olukorraga.
5. Detailplaneeringualal ei ole keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele.
6. Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega ei kaasne olulisel määral soojuse ega kiirguse teket. Valgusreostust ei saa pidada oluliseks, lokaalse ulatusega vibratsiooni võib esineda ehitusaegsel perioodil.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Kui detailplaneeringu koostamisel arvestatakse keskkonna- ja teiste õigusaktide nõudeid, siis ei kaasne detailplaneeringu elluviimisel olulist negatiivset keskkonnamõju.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 3, planeerimisseaduse § 124 lõike 1 ja 2, § 126, § 127, § 128 lõike 1 ja 5, § 129 lõike 1 punkti 2, § 130 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2, § 33, § 35 lõigete 3 ja 5, haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja lg 3, Peipsiääre Vallavolikogu 23.03.2022 otsuse nr 10 Peipsiääre valla üldplaneeringu kehtestamine, Peipsiääre Vallavolikogu 31.01.2024 määruse nr 2 „Ülesannete täitmise delegerimine“ alusel, Peipsiääre Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e:

1. Lõpetada Peipsiääre Vallavalitsuse poolt 14.06.2023 korraldusega nr 279 algatatud Kodavere külas Kaeviku kinnistu detailplaneeringu koostamine.
2. Tunnistada kehtetuks Peipsiääre Vallavalitsuse 14.06.2023 Kodavere külas Kaeviku kinnistu detailplaneeringu algatamise korraldus nr 279.
3. Määrata Peipsiääre Vallavalitsuse 05.11.2025 korraldusega nr 534 algatatud detailplaneeringu nimeks Kodavere külas Kaldamänni, Kaeviku ja Piiri kinnistute detailplaneering.
4. Määrata Kodavere külas Kaldamänni, Kaeviku ja Piiri kinnistute detailplaneeringu ala piir vastavalt lisale 1.
5. Jätta algatamata Kodavere külas Kaldamänni, Kaeviku ja Piiri kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
6. Teade detailplaneeringu koostamise lõpetamise ja muutmise kohta avaldada planeerimisseaduses ette nähtud tingimuste kohaselt.
7. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
8. Käesoleva korralduse peale võib esitada Peipsiääre Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teatavastegemise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavastegemise päevast arvates.

(allkirjastatud digitaalselt)

Piibe Koemets
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kai Pruuli
vallasekretär