

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

Koostaja: Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad Maastikukaitse- ja hooldus(MSc)

Kuupäev: 05.11.2025

Kinnistuomanik: Erasik

Kambja vallas Kodijärve külas Parrise maaüksuse detailplaneeringu maastikuanalüüs

Tartu 05.11.2025

Sisukord

- 1. Sissejuhatus**3
- 2. Olemasolev olukord**3
- 3. Maastikuanalüüs**4
 - 3.1 Looduskeskkond4
 - 3.2 Maa-ala rekreatiivsus ja maastikuline väärtus7
 - 3.3 Asustus8
- 4. Kokkuvõte**9

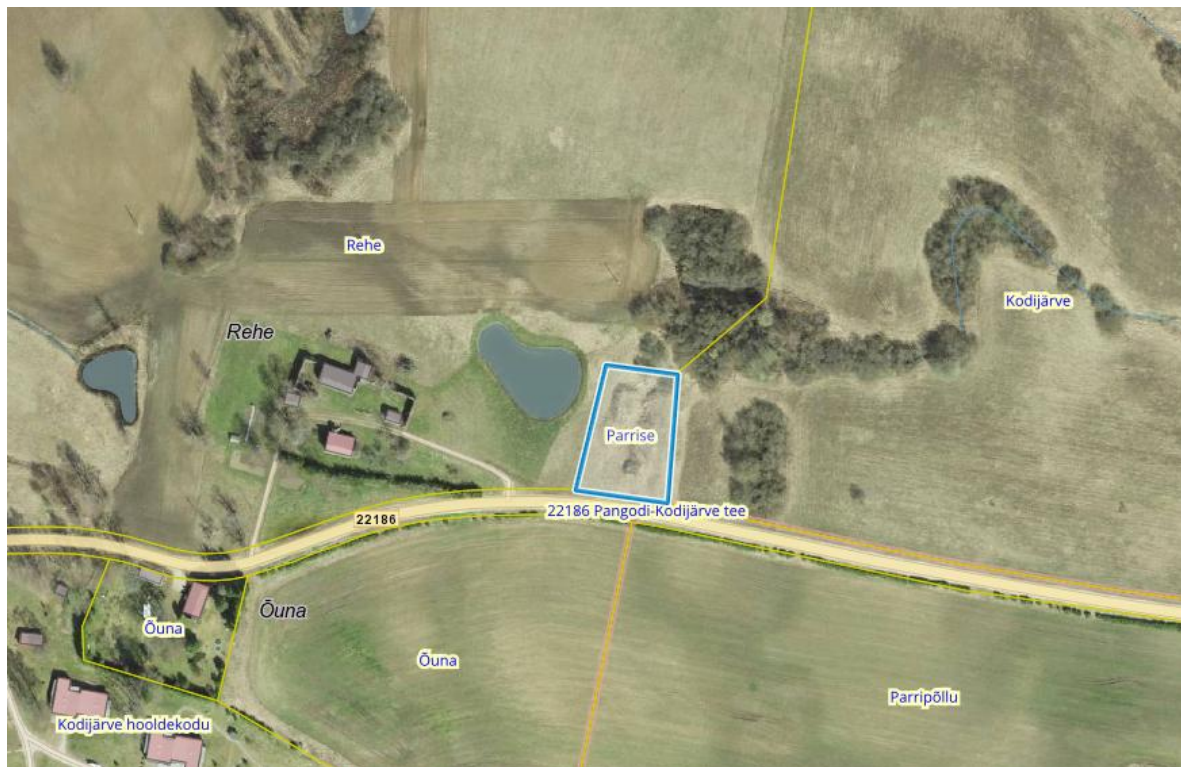
1. Sissejuhatus

Kodijärve külas asuva Parrise maaüksuse ja lähiala detailplaneering algati ja selle lähteseisukohad kinnitati Kambja Vallavolikogu 24.09.2025 otsusega nr 75. Sama otsusega otsustati keskkonnamõju strateegilist hindamist mitte algatada. Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Parrise maaüksusele ehitusõiguse määramist üksikelamu projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuala suurus on u 0,3 ha.

Maastikuanalüüsi eesmärk on anda ülevaade Parrise maaüksuse ja selle ümbruse loodus- ja rekreatiivväärtustest ning teha ettepanekuid nende säilitamiseks ja rohevõrgustiku toimimise tagamiseks. Analüüs käsitleb maastiku ja inimtegevuse seoseid ning annab soovitusi edasise ehitustegevuse kavandamiseks. Töö on aluseks detailplaneeringule, et säilitada Kambja vallale omane ilme ja tagada planeeritava ala sobitumine keskkonda. Samuti uuritakse piirkonna arhitektuurset eripära, et uued hooned sobituksid olemasolevasse miljöösse.

2. Olemasolev olukord

Maakasutus: Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel on Parrise kinnistu 100% maatulundusmaa (vt joonis 1). Kinnistu pindala on 2237 m², millest 440 m² on looduslik rohumaa ja 1797 m² muu maa. Planeeringualal hooneid ei ole, kuid olemas on tehnovõrgud. Alale ulatuvad avaliku tee 30 m kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd ning Pangodi maastikukaitseala piiranguvöönd. Juurdepääs kinnistule on lõunast, avalikult kasutatavalt Pangodi–Kodijärve teelt (22186). Parrise kinnistu reljeef on valdavalt tasane, kõrgused jäävad vahemikku 122,0–127,0 m. Elamu rajamiseks ei ole vaja muuta maapinna üldilmet. Keskkonnaseisund on hea. Planeeringuala paikneb hajaasustuses, ümbritsetuna hoonestatud elamumaadest ja hoonestamata maatulundusmaadest.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala markeritud sinise joonega (allikas: Maa- ja Ruumiamet)

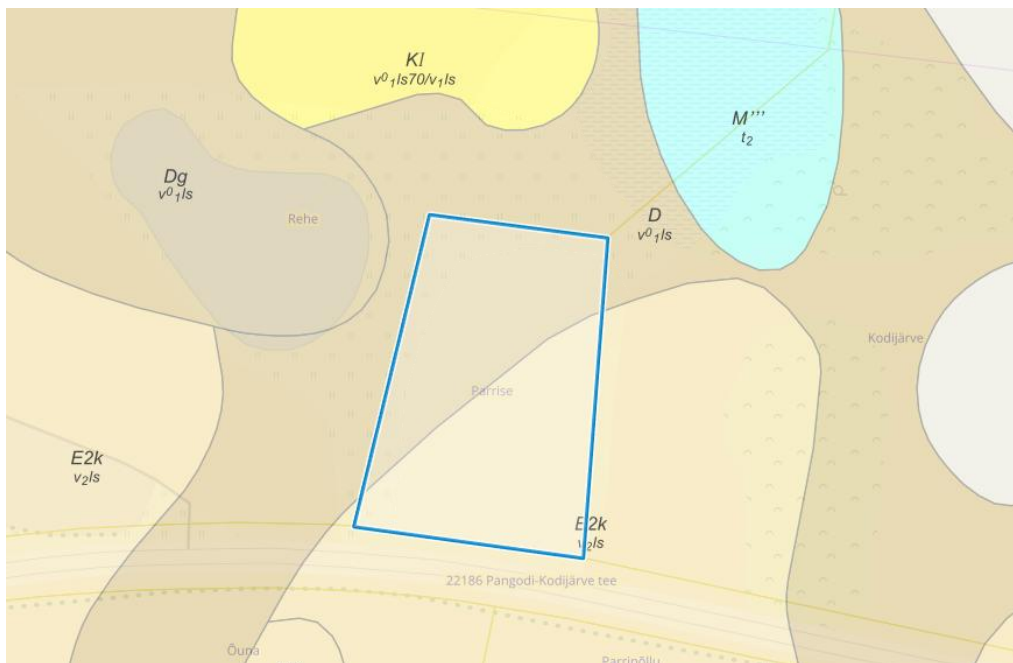
Planeeritav ala piirneb põhjast ja läänest hoonestatud Rehe kinnistuga (elamumaa, 16,1 ha), idast hoonestamata Kodijärve kinnistuga (maatulundusmaa, 9,4 ha) ning lõunast Pangodi–Kodijärve teega (transpordimaa, 3,9 ha).

3. Maastikuanalüüs

3.1 Looduskeskkond

Parrise kinnistu reljeef on valdavalt tasane, kõrgused jäävad vahemikku 122,0–127,0 m. Kinnistu maapind tõuseb lõuna poole, Pangodi- Kodijärve tee suunas. Hoone on mõistlik kavandada kinnistu keskossa, kaugemale avalikult kasutatavast teest ning mitte kõige madalamasse ossa, et oleks võimaldatud sadevee ärajuhtimine eemale hoonest ja kinnistu piires.

Planeeringualal esineb kahte tüüpi muldi – deluviaalmuld (D) ja keskmiselt erodeeritud rähkmuld (E2k). Deluviaalmullad on kujunenud nõlvade jalamil ja nõgudes, kuhu vesi on kandnud peenemat pinnast. Need mullad on tavaliselt parasniisked, huumusrikkad ja tüseda huumuskihiga, mistõttu on nad viljakad ning sobivad hästi rohumaaks või looduslikuks haljastuseks. Keskmiselt erodeeritud rähkmullad paiknevad kõrgematel, 5–10° kallakuga aladel, kus vee-erosioon on osaliselt eemaldanud ülemise mullakihi. Need mullad on kivised, õhema huumuskihiga ja kuivemad, sobides paremini metsa või püsirohuma alla kui intensiivseks harimiseks. Kokkuvõttes viitab mullastik reljeefi mõõdukale vaheldumisele ning eeldab ehitustegevuse kavandamisel loodusliku pinnavormi ja niiskustingimuste arvestamist.



Joonis 2. Planeeringualal leiduvad mullatüübid: D - deluviaalmuld, E2k- keskmiselt erodeeritud rähkmuld. Allikas: Maa- ja Ruumiamet.

Põhjavesi on planeeringualal kaitstud ja ei vaja seega lisameetmete kasutusele võtmist.

Planeeringuala pinnas koosneb peamiselt soosetest ja turbast, mis viitavad looduslikult niiskele ja vett koguma kalduvale alale. Põhjavee tase paikneb ligikaudu 17–26 meetrit maapinnast allpool, mistõttu otsest ülejutusohu ei ole. Samas võib pinnapealne vesi turba ja halvasti vett läbilaskva pinnase tõttu ajutiselt koguneda, eriti kevadeti või tugevate sademete korral. Üldiselt on tegemist mõõdukalt niiske, kuid stabiilse alaga, kus ehitustegevuse kavandamisel tuleks arvestada kuivenduse ja pinnase kandevõimega.

Planeeringuala on valdavalt avatud ja loodusliku ilmega. Ala kesk- ja lõunaosa on lage ning kaetud hõreda rohttaimestikuga, samas kui põhja- ja loodeservas esineb looduslik rohumaa, mis moodustab ligikaudu kolmandiku kinnistu pindalast. Rohumaa on ühtlase ja madala taimestikuga, kohati kasvavad üksikud põõsad ja noored puud. Ülejäänud ala on avatud ning osaliselt endise kasutuse mõjul kujunenud poollooduslikuks niidualaks, mille üldilme on hooldamata, kuid tasakaalus ümbritseva maastikuga.



Joonis 3. Vaade planeeringualal olevale haljastusele

Planeeringuala asub Pangodi maastikukaitsealal. Pangodi maastikukaitseala asub Tartu maakonnas Kambja vallas Otepää kõrgustiku servaalal, hõlmates Pangodi, Kodijärve ja Väike Kodijärve ümbrust ning neid ümbritsevat mõhnastikku. Kaitseala pindala on 382,1 ha ja see loodi 1964. aastal järvestiku ning Kodijärve pargi kaitseks. Peamine loodusobjekt on liigestatud kaldajoonega Pangodi järv (pindala 115 ha, suurim sügavus 10 m). Kaitseala eesmärk on säilitada järvede ja neid ümbritsevate maastike looduslik mitmekesisus, väärtuslikud niidud ja sürjametsad ning kaitsta haruldasi liike, sh võsu-liivsibulat, harilikku käokulda ja vingerjat.

Planeeringuala kõrval asub ka III kategooria kaitsealuse tähnikesiliku elupaik.

3.2 Maa-ala rekreatiivsus ja maastikuline väärtus

3.2.1 Rekreatiivsuse potentsiaal

Planeeringualal on mõõdukas rekreatiivne potentsiaal, mis tuleneb selle looduslikust ja rahulikust keskkonnast. Ala paikneb Pangodi maastikukaitseala vahetus läheduses, kus on olemas matka- ja puhkevõimalused, järved ning hooldatud haljasalad. Avatud ja vahelduv maastik loob meeldiva visuaalse keskkonna ning sobib hästi looduse nautimiseks, jalutamiseks ja väiksema koormusega puhke- või elutegevuseks. Kuna ala on osaliselt niiske ja rohuline, sobib see pigem looduslähedaseks puhkealaks või madala intensiivsusega kasutuseks, mitte aktiivseks sporditegevuseks. Üldiselt toetab piirkonna rahulik ilme ja looduskaitseala lähedus puhke- ja rekreatiivsete väärtuste säilimist.

3.2.2 Looduskeskkonna väärtused

Planeeringuala paikneb Pangodi maastikukaitseala piiranguvööndis, olles osa Tartumaa roheline võrgustiku tuumalast. Ala loodusväärtust kujundavad looduslik reljeef ja parasniisked mullad, mis soodustavad rohumaade ja niidutaimestiku kasvu. Põhja- ja loodeservas paiknev looduslik rohumaapakub elupaiku erinevatele niiduliikidele ning toetab bioloogilist mitmekesisust. Ümbritsevad metsad ja järvestik loovad sidusa ja tasakaaluka looduskeskkonna, mille seisund on praegu hea ning inimtegevuse mõju väike.

3.2.3 Esteetilised väärtused

Pangodi maastikukaitseala ja Kambja valla üldplaneeringust võib tuua välja planeeringuala puudutavad järgnevad esteetilised väärtused:

- **Vaheldusrikas ja reljeefne maastik**, mida kujundavad Otepää kõrgustiku servaalale iseloomulikud künkad, orud ja mõhnastik.
- **Järvede ja metsade mosaiikne kooslus**, eelkõige Pangodi, Suure ja Väikese Kodijärve ümbruses, loob maalilise ja rahuliku ilme.
- **Avanevad vaated järvedele ja künklikele maastikele**, mis on Kambja valla ja eriti Pangodi piirkonna üks olulisemaid maastikulisi väärtusi.

- **Ajalooline asustusstruktuur ja traditsiooniline taluarhitektuur**, mis sobituvad hästi maastikku ja säilitavad piirkonna omapära.
- **Hästi säilinud pargid ja alleed** (nt Kodijärve, Kammeri ja Vana-Kuuste pargid), mis lisavad maastikule ajaloolist sügavust ja ruumilist mitmekesisust.
- **Looduslik vaikus ja vähene inimõju**, mis suurendavad piirkonna esteetilist ja puhkeväärtust.
- **Visuaalne sidusus ja harmoonia** hoonestuse, maastiku ja haljastuse vahel, mis annab piirkonnale tervikliku ja rahuliku ilme.

Planeeringuala esteetilist väärtust kannab selle avatus ja lihtne, looduslähedane ilme. Lõuna- ja keskosa on lagedad ning vaated ulatuvad üle ümbritsevate põldude ja kergelt lainja maastiku. Põhja- ja loodeservas asuv rohumaa lisab maastikule pehmust ja looduslikku mitmekesisust. Ümbritsev vähene hoonestus ja maastiku rahulik iseloom loovad tasakaaluka ja avara visuaalse keskkonna.

3.2.4 Majanduslik väärtus

Planeerimisel tuleks arvestada ka objektide majanduslikku väärtust, kuna see määrab enamasti maakasutust ja maakasutuse intensiivsust, seega ka maastike saatust. Mida suurem majanduslik väärtus, seda suurem võib olla konflikti tõenäosus erinevate huvigruppide vahel. Kui planeeritav tegevus kasutab ära olemasolevat olukorda (uus hoone rajatakse olemasolevale vundamendile, kasutatakse kinnistul paiknevat juurdepääsuteed ja säilitatakse ühendused tehnovõrkudega), siis planeeringu realiseerimine ei too kaasa kahjulikku mõju. Pigem kinnistu kasutamine suvilakrundina motiveerib krundi omanikku maaüksust korrapäraselt hooldama.

3.3 Asustus

3.3.1 Kontaktvööndi analüüs

Kambja vald asub Tartu maakonna lõunaosas Otepää kõrgustiku servaalal. Piirkonda iseloomustab künklik ja vaheldusrikas maastik, kus põimuvad metsad, põllud ja järved. Asustus on hajus, põhinedes ajaloolisel külavõrgustikul, ning vald toimib osaliselt Tartu

linna puhke- ja elupiirkonnana. Arengus väärtustatakse looduslähedust, kultuuripärandit ja maastiku harmooniat.

Kodijärve paikneb valla lõunaosas Pangodi maastikukaitsealal. Ala on tuntud oma järvede, mõhnade ja maalilise maastiku poolest. Asustus on hõre ja ajalooliselt talutüüpi, keskuseks Kodijärve mõis koos pargiga, kus tänapäeval tegutseb hooldekodu. Piirkond on loodus- ja kultuuriväärtuslik ning sobib rahulikuks elukeskkonnaks ja puhkuseks.

3.3.2 Hoonete arhitektuur

Pangodi maastikukaitseala arhitektuuriline ilme põhineb traditsioonilisel taluarhitektuuril, mis kujunes välja 1920.–1930. aastatel. Hoonestus on valdavalt hajus ja väikesemahuline, sobitudes reljeefse maastikuga ning järgides ajaloolist asustusstruktuuri. Tüüpiline on taluõu, kus hooned paiknevad ümber avara murualaga õue, sissesõiduga kõrvalhoonete vahelt. Peamine hoone – rehielamu – asub tavaliselt õue tagaserval, esifassaad suunatud õue poole.

Arhitektuuris kasutatakse looduslikke ja piirkonnale omaseid materjale: palki, laudist ja maakivi. Katusematerjalidena on sobivad puitkatused (pilp, laast, sindel, kimm) või matt värvitud valtsplekk; lubatud on kahepoolne katus kaldega 40–47°. Plast- ja metallaknad, katusaknad ning tööstuslikud materjalid (nt betoon, metallvooder) ei ole lubatud. Piirded peavad olema madalad, looduslikust puidust ja vaateid maastikule mitte sulgevad.

Kogu Pangodi maastikukaitseala hoonestus peab säilitama ajaloolise ja maastikuga kooskõlalise ilme, vältides suuremahulisi või ümbritsevasse miljöösse sobimatuid hooned. Eesmärk on hoida ja täiendada traditsioonilist maastikuarhitektuuri, mis toetab piirkonna kultuurilist ja looduskaitselist väärtust.

4. Kokkuvõte

Maastikuanalüüsi käigus leiti, et Parrise kinnistu hoonestamisel tuleb lähtuda olemasolevast olukorrast ning säilitada võimalikult palju looduslikku maastikku ja rohumaad. Hoonestus

tuleks kavandada mõõdukalt, järgides piirkonna traditsioonilist arhitektuuri ning maastikukaitseala nõudeid. Kuna ala paikneb Pangodi maastikukaitseala piiranguvööndis, on oluline tagada, et ehitustegevus ei kahjustaks rohevõrgustiku sidusust ega vähendaks maastiku esteetilist ja ökoloogilist väärtust. Planeeritava tegevuse elluviimine vastavalt analüüsis toodud soovitudele ei põhjusta olulist negatiivset mõju olemasolevale loodus- ega inim mõjutatud keskkonnale.

Tabel 1. Planeerimisel arvestatav

Eesmärk	Planeerimisel tuleb arvestada
Looduskeskkonna säilitamine ja maastiku iseloomu hoidmine	• Hoonestus peab sobituma olemasolevasse maastikku ja reljeefi, vältides suuri pinnavormide muutusi. • Rajatav hoone soovitatavalt kinnistu keskossa, kaugemale teest ja madalamatest kohtadest. • Säilitada looduslik rohumaa kinnistu põhja- ja loodeservas. • Vältida liigset pinnase kuivendamist ning arvestada niiske pinnase omadustega.
Bioloogilise mitmekesisuse ja rohevõrgustiku säilitamine	• Ala paikneb Tartumaa rohelise võrgustiku tuumalal ja Pangodi maastikukaitseala piiranguvööndis – vältida ökosüsteemide killustumist. • Säilitada looduslik taimkate ja võimalusel istutada kohalikke liike. • Arvestada lähedal paikneva tähnikesiliku elupaigaga.
Esteetiliste ja maastikuliste väärtuste hoidmine	• Säilitada ala avatud ja looduslähedane ilme.

	• Kasutada hoonestuses looduslikke ja piirkonnale omaseid materjale (puit, maakivi). • Hoone maht ja vorm peavad sobituma traditsioonilise taluarhitektuuriga. • Piirdeid ja kõrgeid rajatisi vältida.
Rekreatiivsete ja puhkeväärtuste arvestamine	• Ala kasutada väiksema koormusega tegevusteks (nt elamu või suvilakrunt, mitte aktiivne puhkeala). • Säilitada visuaalsed vaated maastikule ja järvedele. • Tagada juurdepääs teele ja sidusus ümbruskonna puhkealadega.
Inimtegevuse mõju piiramine ja keskkonnahoid	• Hoone peab olema väiksemõõtmeline ja ühekorruseline. • Kasutada looduslikke ehitus- ja viimistlusmaterjale. • Reovett ei tohi juhtida pinnasesse; kasutada kinniseid kogumismahuteid. • Prügi koguda konteineritesse ja vältida jäätmete ladustamist krundil.