

Planeeringu korraldaja: Kambja Vallavalitsus

Huvitatud isik: Ralf Pallum

Koostaja:

TÖÖ NR: DP-EX200625

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

Planeeringu vastutav isik:

Kaie Metsaots

Diplomeeritud maastikuarhitekt, tase 7.

Diplom MD00454

Kambja vallas Kodijärve külas Parrise maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Katastritunnus 28201:008:0020

Tartu
04.06.2026

TÖÖ KOOSTAJAD :

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

- Projekti üldjuhtimine
 - Planeerimislahendus
 - Maakasutus
- Evox OÜ

Maastikuarhitekt: Kaie Metsaots. Diplom MD00454.

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus

SELETUSKIRI

Sisukord

1.	Planeeringu koostamise alus	5
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta	5
3.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	5
4.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	6
5.	Planeerimisettepanek	6
5.1	Olemasoleva olukorra analüüs	6
5.2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
5.3.	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule.....	8
6.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	9
6.1.	Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused	9
6.2.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
6.3.	Kavandatav ehitusõigus	10
6.4.	Likvideeritavad objektid	11
6.5.	Ehitistevahelised kujad	11
6.6.	Arhitektuurinõuded ehitistele	11
6.7.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	12
6.8.	Haljastus, vertikaalplaneerimine ja piirded.....	13
7.	Tehnovõrgud	13
7.1.	Veevarustus.....	13
7.2.	Reoveekanaliseerimine.....	13
7.3.	Sadeveekanaliseerimine	14
7.4.	Soojusvarustus	14
7.5.	Elektrivarustus	14
7.6.	Telekommunikatsioonivõrk	15
7.7.	Müra.....	15
7.8.	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	15
8.	Keskkonnakaitse, kultuuriväärtused	16
9.	Piirangud.....	17
10.	Kuritegevuse riskide vähendamine	18

11.	Planeeringu rakendumine	19
12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	19

Joonised

DP1272_asukohaskeem

JN100_Pohijoonis

ML105_Situatsiooniskeem

ML106_Olemaolev olukord

RI100_Illustreeriv joonis

UU603_Kontaktvoond

1. Planeeringu koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on Ralf Pallum ning detailplaneeringu korraldajaks on Kambja Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostamine Parrise maaüksusele on algatatud Kambja Vallavolikogu 24. septembri 2025 otsusega nr 73 „Kodijärve külas asuva Parrise maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine”. Sama otsusega otsustati keskkonnamõju strateegilist hindamist mitte algatada. Käesolev planeering on koostatud kinnistu sihtotstarbe muutmiseks 100% elamumaaks ning krundile üksikelamu ehitusõiguse määramiseks.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärk on Parrise kinnistu muuta 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusest elamumaa sihtotstarbega krundiks ning uuele krundile ehitusõiguse määramine üksikelamu projekteerimiseks ja ehitamiseks. Detailplaneeringuga antakse lahendus ka planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsu rajamiseks, parkimiskorralduse lahendamiseks, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringualaks on Kodijärve külas Parrise (28201:008:0020) maaüksus, pindalaga 2237 m². Parrise kinnistu on 100% maatulundusmaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud avalikult kasutatavalt 22186 Pangodi-Kodijärve teelt.

3. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Tartu maakonnaplaneering (kehtestatud riigihaldusministri 27.02.2019.a käskkirjaga nr 1.1 4/29); 3.2.
- Kambja valla üldplaneering (endine Kambja vald) (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40);
- Pangodi maastikukaitseala üldplaneering (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 02.03.2006 otsusega nr 28);
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Kambja Vallavolikogu otsus 24.09.2025 nr 73 „Kodijärve külas asuva Parrise maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine”;
- Kambja Vallavalitsuse 10.08.2017 korraldusega nr 1242 kehtestatud Parripõllu detailplaneering;
- Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

- Keskkonnaameti seisukoht detailplaneeringu koostamise algatamisele (05.09.2025 nr 7 9/25/16222-2);
- Transpordiameti seisukoht detailplaneeringu koostamise algatamisele (03.09.2025 nr 7.2 2/25/13967-2);
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“;
- Kambja valla energia- ja kliimakava;
- Kambja valla jäätmehoolduskava;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.
- EX07112025_ParriseDP_Maastikuanalüüs_07-11-2025, koostaja Evox OÜ. 2025a.

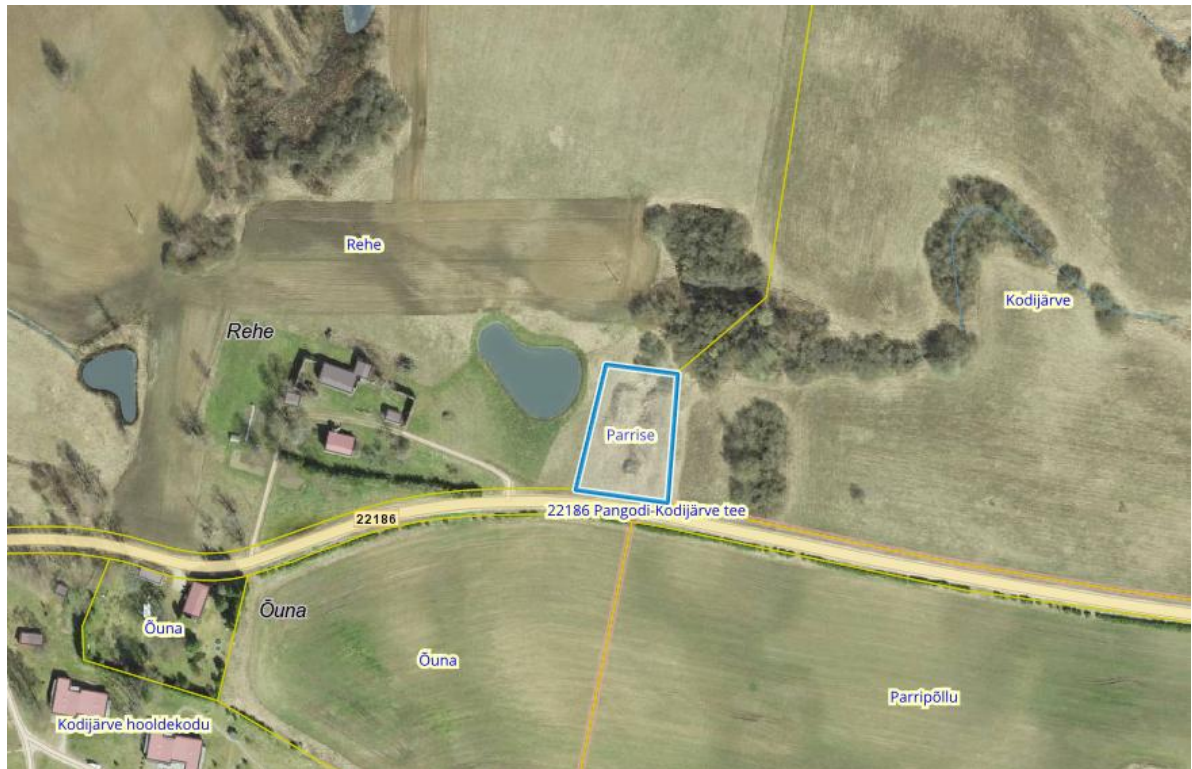
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud 30.03.2026.a. koostatud Parrise katastriüksuse geodeetiline mõõdistus täpsusega M 1:500, koostaja Mäger Poegadega OÜ töö nr MP1556/26G

5. Planeerimisettepanek

5.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maakasutus: Maa- ja Ruumiameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Parrise kinnistu 100% maatulundusmaa (vt joonis 1). Kinnistu pindala on 2237 m², sellest 440 m² on looduslik rohumaa ja 1797 m² muu maa. Planeeringualal pole olemasolevaid hooned, kuid on tehnovõrgud. Planeeringualale ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 meetrit, sideehitise kaitsevöönd ning Pangodi maastikukaitseala piiranguvöönd. Juurdepääs kinnistule on tagatud lõunapoolsest küljest, avalikult kasutatavalt 22186 Pangodi-Kodijärve teelt. Parrise maa-ala reljeef on kõrge, kuid valdavalt tasane. Maastiku kõrguste vahe on 122,0-127,0 m. Elamu ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi. Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Planeeringuala asub hajaasustuses mitmete hoonestamata maatulundusmaa ja hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistute vahel.



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

Planeeritav ala piirneb:

- Põhjast ja läänest Rehe kinnistuga (28301:001:1427) 100% elamumaa (pindala 16,1 ha, s.h. haritav maa 11,4 ha, looduslik rohumaa 16429 m², metsamaa 10384 m², õuemaa 4254 m² ja muu maa 15238 m²). Kinnistu on hoonestatud.
- Idast Kodijärve kinnistuga (28201:008:0168) 100% maatulundusmaa (pindala 9,4 ha s.h. haritav maa 6,9 ha, looduslik rohumaa 6556 m² ja muu maa 1,8 ha. Kinnistu pole hoonestatud.
- Lõunast 22186 Pangodi-Kodijärve tee (28201:008:0021) 100% transpordimaa (pindala 3,9 ha s.h. haritav maa 7230 m², 4766 m² looduslik rohumaa, 2510 m² metsamaa, 1515 m² õuemaa ja 2,3 ha muu maa.)

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb hajaasustus piirkonnas, Kambja vallas, Kodijärve külas, ca 20 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeritav ala paikneb Pangodi maastikukaitsealal (KLO1000288). Planeeringualal pole olemasolevaid hooned, kuid on tehnovõrgud. Ala on kaetud osaliselt rohumaaga. Planeeringuala asub hajaasustuses mitmete hoonestatud ja hoonestamata maatulundusmaa ning elamumaa sihtotstarbega kinnistute vahel. Planeeringuala lähedases piirkonnas asuva elumupiirkonna hoonestus on valdavalt viil- ja kaldkatustega ühekorruselised üksikelamud ning nende abihooned. Läheduses asuvad ka talukompleksid ning Kodijärve hooldekodu kompleks. Lähim bussipeatus „Kodijärve“ asub ca 400 m kaugusel planeeringualast, Tatra-Otepää-Sangaste maanteel. Lähim kauplus asub

Nõuni külas, planeeritavast alast ca 7,2 km kaugusel. Lähim kool asub Pangodi külas, planeeringualast ca 2,7 km kaugusel. Lähim lasteaed asub Elva linnas, planeeringualast ca 11 km kaugusel. Elva linnas asuvad lisaks ka perearst, apteek, raamatukogu, kauplused, kool, kohvik, raudteejaam, bensiinijaam ja mitmed muud teenused. Planeeringualast ca 3 km kaugusel asub Pangodi kalarestoran.



Joonis 2. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti fotolao lehelt. (allikas: Maa- ja Ruumiamet)

5.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Kambja valla üldplaneering endise Kambja valla maa-ala osas (kehtestatud 04.09.2007 Kambja Vallavolikogu määrusega nr 40) kohaselt asub Parrise kinnistu Pangodi maastikukaitsealal, seega miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Miljööväärtuslike piirkondadena käsitletakse üldplaneeringus alasid, kus miljööd kujundav arhitektuur, haljastus, tänava- või teedevõrk, krundijaotus on hästi säilinud ja üldmulje harmooniline ning mille kvalitatiivne tase väärrib säilitamist. Sageli tähendab see seda, et väärtuslik pole niivõrd iga hoone üksinda, kui neist kujunev ansambel või kooslus. Seetõttu tuleb uute hoonete ehitamisel vältida silmatorkavalt suuremate hoonete rajamist kui on ümbruskonnas ja ka ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku. Ümberkaudsed kinnistud on valdavalt hoonestamata maatulundusmaad ja üks hoonestatud elamumaa, seega ei avaldaks ühe elamu rajamine olulist negatiivset mõju üldplaneeringuga määratud maastikukaitseala toimimisele. Planeeringuala läheduses asub 2013. aastal valminud Kodijärve hooldekodu ja kõrval talukompleks. Seega sobituks Parrise kinnistu detailplaneeringuga kavandatav krunt keskkonda.

Vastavalt Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringule asub planeeritav ala hajaasustus alal. Pangodi järv koos ümbritseva maastikuga kuulub Tartumaa roheline võrgustiku tuumalasse.

Teemaplaneeringuga „Tartumaa väärtuslikud maastikud“ on Pangodi maastikukaitseala määratletud Tartumaa riikliku tähtsusega väärtuslikuks maastikuks. Pangodi ümbruse väärtusliku maastiku väärtustena on nimetatud vana asustusstruktuuri, säilinud ajaloolist mosaiikset maakasutust, suurepäraseid vaateid ja vahelduvat reljeefi, säilinud ja arendatavat talutüüpi hoonestust, populaarset kokkutulekute kohta, supluskohta, eelistatud paika maakodude rajamiseks.

Planeeringualal kehtib Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29 kehtestatud Tartu maakonnaplaneering 2030+. Maakonnaplaneeringus jääb Parrise kinnistu Tartumaa väärtuslikku kultuurmaastiku alasse.

6. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

6.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Kambja valla üldplaneeringu punktis 2.5 on sätestatud, et Pangodi maastikukaitseala piires kehtestatud Pangodi maastikukaitseala üldplaneering on Kambja valla üldplaneeringust suurema detailsusega. Üldplaneeringud täiendavad teineteist; vastuolu korral tuleb maastikukaitseala piires aluseks võtta Pangodi maastikukaitseala üldplaneering ning reguleerimata küsimustes Kambja valla üldplaneering.

Kambja Vallavolikogu 24.09.2025 otsuses nr 73 on selgitatud, et Kambja valla üldplaneering ei määra planeeringualale maakasutuse juhtotstarvet ehk säilib olemasolev maakasutus. Parrise maaüksus asub Pangodi maastikukaitseala Pangodi piiranguvööndis, kus kohaldub suurema detailsusega Pangodi maastikukaitseala üldplaneering.

Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu ja algatamise otsuse kohaselt on Parrise maaüksusele osaliselt määratud elumumaa juhtotstarve E1 ning konkreetsed arhitektuurilised ehitustingimused. E1 alale on lubatud kavandada üks hoone suurima ehitisealuse pindalaga 125 m². Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu punktis 4.4 on kogu üldplaneeringu ala määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks.

Detailplaneeringuga täpsustatakse kehtivate üldplaneeringute alusel Parrise maaüksuse maakasutus ja ehitusõigus: üks üksikelamu, suurim lubatud ehitisealune pind 125 m² ning suurim lubatud kõrgus 8 m. Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine elumumaaks lahendatakse detailplaneeringuga ega muuda üldplaneeringu põhilahendust.

Üldplaneeringu muutmise ettepanekut ei tehta, sest:

- detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu punktist 4.4;
- kavandatav üksikelamu vastab E1 tingimustele ja arhitektuurinõuetele;

- detailplaneering täpsustab kehtiva üldplaneeringu tingimusi ega muuda selle põhilahendust.

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kehtiva Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud maatulundusmaa ja osaliselt elamumaa – E1, mille kohta on täpsustatud, et alale on lubatud ehitada 1 hoone (hoone suurimaks ehitusaluseks pindalaks on 125 m²). Detailplaneering määrab moodustatavale krundile kasutamise sihtotstarbe.

Olemasoleval kinnistul muudetakse sihtotstarvet. Positsioonile nr 1 moodustatakse 2237 m² suurune 100% üksikelamumaa sihtotstarbega krunt.

Tabel 1. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus

Positsiooni number	Pindala	Sihtotstarve
Pos 1	2237	Elamumaa

6.3. Kavandatav ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (tabel 2, lk 10) on määratud: 1) planeeringujärgne sihtotstarve; 2) katastrijärgne sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast; 4) hoonete suurim lubatud arv krundil; 5) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi nimi	Krundi pindala	Planeeringujärgne sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Lubatud max kõrgus maapinnast elamul	Hoonete lubatud arv krundil	Katusekalle kraadides	Max ehitisealune pind	Korruselisus elamu*
Parrise	2237 m ²	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	8,0	1 elamu	40-47	125	2*

* teine korrus katusealune

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Pos 1 krundil ette üksikelamu ehitamine. Hoonete lubatud kasutamise otstarve on üksikelamu (11101). Parrise maaüksuse kasutamise sihtotstarve on üksikelamu maa (EP) ja sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Krundile on lubatud rajada üks üksikelamu. Abihooneid, sealhulgas vabaehituslikke hooneid, ei ole lubatud rajada. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma hoonestusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid. Väljaspoole hoonestusala on ehitiste (sealhulgas kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ehitised) püstitamine

keelatud. Hoonestusala väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiike, koerakuute jm sarnaseid väikeseid rajatisi.

6.4. Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid kinnistul on osaliselt kõrghaljastus, mis jääb hoonete ehitusele ette. Peatumis- ja liitumisnähtavuse tõttu pole kõrghaljastust vaja eemaldada.

6.5. Ehitistevahelised kujud

Tulenevalt Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on määratud hoonestusala 4 m (hoonete vaheline kuja 8 m) kaugusele krundi piirist, et takistada tule levikut naaberkinnistutel asuvatele hoonetele. Kuja nõue kehtib ka rajatistele, mis võimaldavad tule levikut. Abihooneid ei ole lubatud rajada.

6.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu punktis 4.3.2. toodud arhitektuursete tingimustega ning järgida ajaloolist asustusstruktuuri, hoonegruppide paiknemise ning õuealade paigutusmustrit, väljakujunenud asustustihedust, traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale ning arhitektuurseid lahendusi (katusekalde, korruselisus, välisviimistlusmaterjalid jne), et säiliks väljakujunenud piirkondlikud iseärasused. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Elamu peab arhitektuurselt ja paigutuselt moodustama ühtse talu(õue) põhimõtte. Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu p 4.3.2 kohaselt oli talu tähtsaim ja suurim ehitis rehielamu, mis oli pööratud esiküljega õue poole ning paiknes sageli õue tagaküljel. Elamu paigutamisel tuleb arvestada eespool kirjeldatud hoone asetuse põhimõtetega.

Arhitektuurilistest ehitustingimustest on määratud:

- lubatud korruselisus: kuni 2 korrust (teine korrus katusealune);
- katusematerjal: pilbas, laast, sindel ja kimmkatus (materjaliks tuleb kasutada ainult puitu) ning mati värviga värvitud valtsplekk, kivi;
- katusekalle: kahepoolne kalle 40-47 kraadi;
- välisviimistlusmaterjalid: laudis, kooritud ümarpalk, maakivi. Plast, metall, betoon ja kivi (va maakivi) on keelatud;
- avatäited: plast- ja metallraamidega aknad on keelatud. Katusaknad on keelatud, välja arvatud katuse väljaehituses või otsaseintes;
- piirded: piirded peavad olema avadega ja looduslikest materjalidest (puit), kuni 1,0 m kõrged. Piirete ja hekkide rajamisel ei tohi sulgeda vaateid maastikule ja järvedele;

- värv: maastikukaitsealal paiknevate hoonete sobiva ja tasakaalustatud värvilahenduste saavutamiseks tuleb kõikidele kavandatavatele hoonetele ja olemasolevatele rekonstrueeritavatele hoonetele koostada värvipassid;
- Kohustuslikku ehitusjoont ei ole otstarbekas määrata;
- Pangodi maastikukaitseala ÜP p 4.3.2tingimus: Talu tähtsaim ja suurim ehitis-rehielamu-oli pöörataud esiküljega õue poole ning paiknes sageli õue tagaküljel. Elamu paigutamisel tuleb arvestada eelpool kirjeldatud hoonete asetust.

6.7. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22186 Pangodi Kodijärve km 3,23-3,27. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 74 autot. Juurdepääs on kavandatud kinnistu keskosast, so riigitee km 3,25. Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei planeerita. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Kruusakattega teede kaitsevööndis esineb olulisi mõjusid (tolm, õhusaaste jne). Elukondlik hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon. Hoonestusala tuleb kavandada riigitee kaitsevööndist väljapoole. Riigitee kaitsevööndis on keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb kruuskattega riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Normikohane parkimine, soovituslikult vähemalt kolm kohta leibkonnale, on ette nähtud planeeritaval elamukrundil. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada. Parkimine arvutada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel nr 9.2. Tee lahendust, täpset asukohta ning kõiki tee elemente on lubatud täpsustada

projekteerimise faasis. Sõidusuunad ja planeeritud juurdepääs kinnistule on näidatud põhijoonisel.

6.8. Haljastus, vertikaalplaneerimine ja piirded

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- olemasolevat kõrghaljastust säilitada elamumaa sihtotstarbega maaüksusel minimaalselt 50% ulatuses;
- planeeritav kõrg- ja madalhaljastus lahendada planeeringuga, minimaalselt 10% kinnistust katta kõrghaljastusega;

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;

Vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine jmt) on esitatud all järgenavalt.

Maapinna tõstmine lubatud kuni 0,5 m hoonestusalal. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele ning teede alale.

7. Tehnovõrgud

Detailplaneeringu ala kõrval, maantee servas asub sidekaabel. Planeeringualale on kavandatud elamukompleks, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud Joonisel 4. *Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h kitsendused ja maakasutus)*. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

7.1. Veevarustus

Planeeringuala piirkonnas puudub ühisveevärk. Planeeritud elamukompleksi veelahendus tuleb kavandada lokaalselt. Veevajadus on arvestatud ca 100 l inimese kohta. Arvestades 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 0,4 m³ (0,1 m³ x 4 in). Veevõtukohana on planeeritud rajada salvkaev, mille hooldusala on 10 meetrit.

7.2. Reoveekanalisatsioon

Planeeringuala piirkonnas puudub ühiskanalisatsioonisüsteem. Kanalisatsioonilahendus tuleb kavandada lokaalselt. Põhjavesi on piirkonnas väga hästi kaitstud (reostusohtlikkuse tase on madal). Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud kogumismahuti.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et:

- Kogumismahuti asukoht ja tehniline lahendus täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele nõuetele;

Joonisel 4. *Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h kitsendused ja maakasutus)* on näidatud veevõtukoha ja omapuhasti süsteemi võimalik asukoht.

7.3. Sadeveekanaliseerimine

Sadeveekanaliseerimist ei kavandata. Kuna planeeringualal suuri kõvakattega pindu ei planeerita, puudub vajadus sademevee kogumiseks ja suunamiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada krundi piires ja/või koguda see kokku ning taaskasutada. Sademevee juhtimine naabermaaüksustele ja tee maa-alale on keelatud.

7.4. Soojusvarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada kaasaegseid ning keskkonnasäästlikke lahendusi, näiteks soojuspumpade baasil toimivaid. Lubatud on ka muud kütteallikad, kuid mitte kasutada eriti keskkonda saastavad küteliike nagu otsene elektriküte, kivisüsi, õli. Eelistatud lahendus oleks maasoojuspumbad. Õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpade paigaldamisel tuleb rakendada õigeid ehituslikke võtteid, et pumba töötamine oma maja elanikke ei häiriks. Õhksoojuspump tuleks seada et see ei häiriks naabreid.

7.5. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse uue kavandatava liitumise baasil. Väljastatud Tehnilised tingimused 517361 koostatud: 19.06.2026, kehtib kuni: 19.06.2028

Kliendi tegevused:

*Näeb ette elektritoite Kodijärve:(Elva) alajaama fiider F3 õhuliinist.- Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed tee muldkeha piires ei ole lubatud. Täpsemad nõuded on leitavad Transpordiameti veebist.- Üldjuhul ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsevööndisse.

*Näeb tarbimiskohale ette õhuliinist 0,4 kV maakaabelliini.- Tarbimiskoha võrguühendusele näha ette kinnistu piirile liitumiskilp.- Liitumiskilp tuleb planeerida ligipääsetavasse asukohta eelistatult kinnistu piirile juurdepääsutee lähedusse.

* Tagab Elektrilevi tehnorajatiste maakasutusõiguse servituudialana

* Jätab kõikide planeeritavate tänavate äärde perspektiivsete maakaablite paigaldamiseks vajaliku koridori.

* Näeb detailplaneeringu projektis ette ka väljaspool detailplaneeringu ala kulgema hakkavate kaablite trasside servituudi alad.

Projekti Kooskõlastuse nr 7347279435 kuupäev 26.06.2026

Kooskõlastatud tingimusel

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Lubatud on kasutada ka taastuvenergia lahendusi, näiteks päikesepaneele.

7.6. Telekommunikatsioonivõrk

Sideühendus on kavandatud mobiil- või raadioside näol.

7.7. Müra

Projekteeritavates hoonetes tuleks järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb avalikult kasutatava teega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemet, tagamiseks.

Leevendavad meetmed:

- Kõrghaljastus;
- Looduslikud mürabarjäärid – kaitsehaljastuse rajamine;
- Hoonete heliisolatsiooni parandamine – kui ei ole tehniliselt võimalik/praktiline mürataseme piiramine hoonete välisterritooriumil, tuleb tagada head akustilised tingimused hoonete siseruumides.

Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks ning vajadusel peab meetmed ette nägema planeeringu koostamisest huvitatud isik.

7.8. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab naaberkinnistute hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Kui kuja on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP3. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP3.

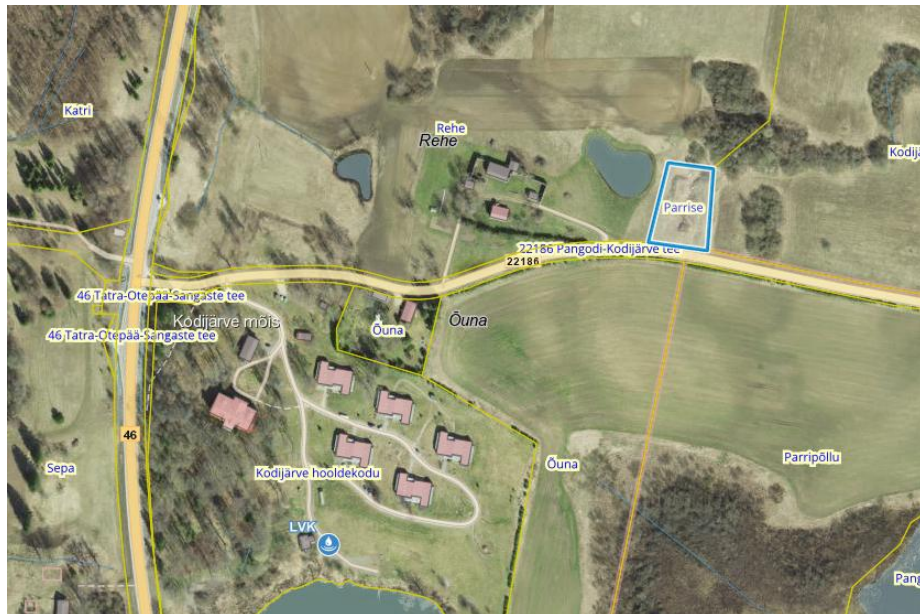
Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid)

Hoonete kõrgus elamul kuni 8,0 m. Krundil lubatud suurim hoonete ehitusalune pind 125 m². Hoonete suurim lubatud arv krundil 1. Lubatud on vaid üks eluhoone.

Hoonete korruselisus: elamul kuni 2 korrust.

Tulekustutusvesi

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 600 m kaugusel, veevõtukoht VID 1982. Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. Juurdepääsuteede kandevõime 20 t, pöörderaadius 12 m ja laius 3,5 m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.



Joonis 3. Tuletõrje veevarustuse asukohaskeem. Sinise ikooniga märgitud veevõtukoht ning sinise joonega Parrise kinnistu. (Allikas: Maa- ja Ruumiamet)

8. Keskkonnakaitse, kultuuriväärtused

Planeeringuala asub Pangodi maastikukaitsealal. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel pole planeeringuala kaitsekategooriate taimeliikide kasvukohaks. Planeeringuala vahetus läheduses asub Kivijärv. Planeeringuala ja Kivijärve vahele jääb Pangodi-Kodijärve tee, seega on reostuse tekkimise oht minimaalne.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Kambja valla jäätmekavale ja Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmete valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeleale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõiend. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kinnistu sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistul.

9. Piirangud

Planeeringualal on:

- Sideehitise kaitsevöönd
- Tee avaliku kasutuse ala
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- Pangodi kaitseala piiranguvöönd

Kitsendused näidatud Joonisel 4. *Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h kitsendused ja maakasutus)*

Planeeringu joonistele on kantud teekaitsevöönd vastavalt EhS § 71 nõuetele. Teekaitsevööndis on keelatud ehitada mistahes ehitusloakohustuslikku ehitist (EhS § 70 lg 1) ja lisaks sellele:

- 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 3) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 4) teha metsa lageraiet;
- 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Nähtavuskolmnurga alale on keelatud rajada kõrghaljastust, püstitada nähtavust piiravaid reklaame või muid rajatisi. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Planeeringu joonistele on kantud sideehitise kaitsevöönd vastavalt EhS § 78 nõuetele.

Sideehitise kaitsevööndis on keelatud:

- 1) teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada või langetada puid, juurida kände, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmeid, tõkestada juurdepääsu sideehitisele ning põhjustada oma tegevusega sideehitise korrosiooni;
- 2) ronida raadiomasti ja kinnitada raadiomasti või raadiomasti piirdeaia konstruktsioonide külge asju;
- 3) teha süvendustöid, ankurdada veesõidukit ning liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd – vees paikneva sideehitise kaitsevööndis;
- 4) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinina rajatud sideehitise kaitsevööndis;
- 5) töötada löökmehhanismidega, tihendada või tasandada pinnast, rajada transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohti ning teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit – pinnases paikneva sideehitise kaitsevööndis.

Planeeritavad piirangud:

Projekteeritav salvkaev – hooldusala 10,0 meetrit.

Reovee immutamise keeluala 50,0 m hooldusalast (kokku 60,0 meetrit).

10. Kuritegevuse riskide vähendamine

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, st. avalik ja eramaa.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine.

11. Planeeringu rakendumine

Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal. Planeeringu elluviimise kava:

- katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel; tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- planeeringujärgsed juurdepääsud peavad olema välja ehitatud enne hoonetele ehituslubade väljastamist;
- servituutide planeerimise korral peavad vajalikud servituudid olema enne ehituslubade väljastamist kinnistusraamatusse kantud;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹.

12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

¹ Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.