



Palumäe külas asuva Kala maaüksuse (kü tunnus 28301:001:2240) ja lähiala detailplaneering

Töö nr 019-25
Version 15.01.2026

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Kambja Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

Osaühing Viiruk

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Ruum Raamis OÜ
Mob: +372 5698 3956
ruum.raamis@gmail.com

Sisukord

SELETUSKIRI.....	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	6
2.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus	6
2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus	7
2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	8
2.4 Maastikuanalüüs	11
2.5 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse kaalutlused ja valiku põhjendused	13
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	13
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	13
3.2 Kruntide hoonestusala	14
3.3 Kruntide ehitusõigus	14
3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	14
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	15
3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	16
3.7 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine	17
3.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	17
3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi	17
3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus	18
3.8.3 Soojavarustus	19
3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus	19
3.9 Tuleohutus	19
3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	20
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine	21
3.11.1 Kliimamuutustega arvestamine	21
3.11.2 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine	21
3.11.3 Jäätmed	22
3.11.4 Energiatõhusus	22
3.11.5 Radoon	22
3.11.6 Insulatsioon	23
3.11.7 Müra ja vibratsioon	23
3.11.8 Tegevus Kivijärve kaldal	24
3.12 Servituudi seadmise vajadus	25
3.13 Planeeringu elluviimine	25
3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	25
3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped	27
KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	29
JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID	31

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Planeeringu koostamisel on lähtedokumendiks Kambja Vallavolikogu 18.06.2025 otsus nr 47.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Kala maaüksuse jagamist kaheks maatulundusmaa krundiks ning kruntidele ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohases sisus kasutatud:

- „Tartumaa maakonnaplaneeringut 2030+“ (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- „Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringut“ (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 02.03.2006 otsusega nr 28);
- „Kambja valla üldplaneeringut endise Kambja valla territooriumi osas“ (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40);
- Koostamisel olevat „Kambja valla üldplaneeringut“ (valla kodulehel olevaid materjale vaadatud 25.06.2025);
- „Kambja valla Palumäe küla Parripõllu maaüksuse detailplaneeringut“ (kehtestatud Kambja Vallavalitsuse 10.08.2017 korraldusega nr 1242);
- Transpordiameti poolt väljastatud seisukohti detailplaneeringu koostamiseks (02.05.2025 nr 7.2-2/25/5777-2 ja hilisem koostöö);
- Keskkonnaameti poolt väljastatud seisukohti detailplaneeringu koostamiseks (09.05.2025 nr 7-9/25/7234-2);
- Planeerimisseadust ning teisi kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ ELKER RMT poolt detsembris 2024 koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr GA326). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringualal ei kehti ühtegi varasemalt koostatud ja kehtestatud detailplaneeringut.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks loetakse ka planeerimismenetluses sõlmitavad lepingud.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala paikneb Tartumaal Kambja vallas Palumäe külas. Maaüksus asub Kivijärve põhjakaldal kõrvalmaantee nr 22186 Pangodi-Kodijärve tee ääres. Planeeringualaks on Kala maaüksus ja sellega piirnev kõrvalmaantee osa. Planeeringuala pindala on ligikaudu 4,56 ha.

Kala maaüksuse (28301:001:2240) pindala on 42 705 m² ja katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Maaüksusel asuvad ehtisregistrisse kandmata amortiseerunud laut ja küün. Küüni kõrvale jääb isetekkeline kõrghaljastus (peamised liigid on kask, remmelgas, vaher, pihlakas, pappel, üksikute puudena ka okaspuud mänd ja kuusk).

Kõlvikuliselt koosseisult (Maa- ja Ruumiameti maainfo kaardirakendus, 25.06.2025 seisuga) moodustab Kala maaüksusest haritav maa 8 994 m², loodusliku rohumaa 17 051 m², õuema 8 137 m² ja muu maa 8 523 m².

Kala maaüksus piirneb põhjast Pangodi-Kodijärve kõrvalmaanteega nr 22186, lõunast Kivijärvega (Kodijärve Kivijärv, KKR kood VEE2100900, veepeegli pindala 16,6 ha, kuulub avalikult kasutatavate veekogude nimekirja), idast hoonestatud maaüksustega Jaska (28201:004:0037, maatulundusmaa 100%, pindala 35 002 m²) ja Parrise (28301:001:2239, maatulundusmaa 100%, pindala 30 503 m²) ning läänest hoonestamata maaüksusega Parripõllu (28201:004:0045, maatulundusmaa 100%, pindala 103 617 m²). Kala maaüksuse ida- ja läänepoolsel piiril asuvad kraavid.

Kala maaüksus on kaldega järve ehk lõuna suunas. Maaüksuse kõrgeim punkt, u 115,7 m/abs, asub maaüksuse keskel vana lauda otsas ja madalaim, u 109 m/abs, järve ääres.

Kala maaüksuse kirdepoolses nurgas asub vana pumbamaja (puurkaev ja pumpla), mis ei ole registrisse kantud. Olemasolevalt on maaüksusel olemas elektriliitumine (peakaitse 16A).

Pangodi-Kodijärve kõrvalmaantee on kruusakattega ja umbes 6 m laiune. Planeeringualaga piirnevas osas on hoonetevaheline plats rajatud kuni riigiteeni ja katteks on asfalt. Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt tagatud riigiteega piirnevalt u 24 m laiuselt nimetatud platsilt. Liiklus kõrvalmaanteel on kahesuunaline, kergliiklusteed sõidutee ääres puuduvad. Kõrvalmaantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2024 aasta loenduse andmetel oli 74 sõidukit, mille moodustasid 100% sõidu- ja pakiautod.

Piirnevast riigiteest (kõrvalmaantee nr 22186 Pangodi-Kodijärve tee) tulenevalt ulatub planeeringualale tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast¹.

Kala maaüksusele ulatuvad Kivijärve kalda 100 m piiranguvöönd, 50 m ehituskeeluvöönd ja 10 m veekaitsevöönd (veekogu veepiirist). Kuna tegemist on avalikult kasutatava veekoguga, on järve kaldal ka kallasrada laiusena 4 m.

Kala maaüksus asub Pangodi maastikukaitseala (EELIS kood KLO1000288) Pangodi piiranguvööndis (KLO1101011), mille kaitse-eesmärk on looduse mitmekesisuse ja

¹ ehitusseadustiku § 71 lg 2 alusel

maastikuilme, sealhulgas põllumajandusliku maakasutuse ja asustusstruktuuri, metsade, järvede ja niidukoosluste säilitamine, ning kaitse eesmärgiks seatud vingerja elupaiga kaitse (Pangodi maastikukaitseala kaitse-eeskiri § 14 lg 1).

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS kohaselt ulatub maaüksusele väikeses ulatuses III kaitsekategooria linnuliigi mustviires (*Chlidonias niger*, EELIS koodiga KLO9120843) elupaik ja III kaitsekategooria taimeliigi valge vesiroos (*Nymphaea alba*, EELIS koodiga KLO9335064) leiukoht.

Planeeringuala asub piirkonnas, kus põhjavesi on kaitstud ja suhteliselt kaitstud, mis tähendab, et piirkonnas on põhjavesi looduslikult väga hästi ja suhteliselt hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes².

Olemasolev olukord on nähtav joonisel nr 3.

2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Pangodi maastikukaitsealal (vt skeem 1), mille valitsejaks on Keskkonnaamet.



Skeem 1. Kala maaüksuse (helesinine kontuur) paiknemine Pangodi maastikukaitseala (punane ala) suhtes. Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse kuvatõmmis 25.06.2025

² Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakendus 1: 50 000

Planeeringuala ümbruses on enamasti hõredalt paiknevad talukohad (sh ka põlised talukohad) või väiksemad suvila asumid (Kivijärve aiandusühistu). Hoonekomplekside vahel paiknevad põllu-, heina- ja metsamaad ning madalsood. Hoonestatud maaüksused on nii elamu- kui maatulundusmaa sihtotstarbega.

Planeeringualast u 700 m lääne suunas Kodijärve (KKR kood VEE2101000) ääres asub endine Kodijärve mõis ja park. Endise mõisa territooriumile on rajatud Kodijärve Kodu peremajad (erihooldusteenus).

Vallakeskus Kambja alevik jääb planeeringualast u 12,5 km kaugusele. Lähimad teised keskused on Elva (planeeringualast u 14 km kaugusel), Otepää (u 16 km kaugusel) ja Tartu (u 25 km kaugusel).

Lähim bussipeatus asub Kodijärve mõisa juures Tatra-Otepää-Sangaste tee ääres jäädes planeeringualast u 1 kilomeetri kaugusele (mööda teed möödetuna).

Planeeringuala piirneb läänest 2017 aastal kehtestatud „*Kambja valla Palumäe küla Parripõllu maaüksuse detailplaneeringuga*“, mille kohaselt on olemasolev Parripõllu maaüksus ette nähtud jagada kaheks krundiks ning ühele krundile on lubatud ehitada üksikelamu koos kuni kahe abihoonega. Planeeringulahendus ei ole käesoleva planeeringu koostamise ajaks ellu viidud.

Olemasolevad pääsud Kivijärve äärde (avalikud juurdepääsud kallasrajale) teadaolevalt puuduvad. Avaliku juurdepääsu kallasrajale ei ole kavandatud ka kehtiva „*Kambja valla Palumäe küla Parripõllu maaüksuse detailplaneeringuga*“. Kala maaüksus asub riigitee ja Kivijärve vahelisel alal ning piki maaüksuse läänepiiri, mis on kõige lühem lõik riigiteelt järveni, on u 100 m. Seetõttu on Kala maaüksuse läänepiiri äärne ala sobiv avaliku juurdepääsu kavandamiseks kallasrajani.

2.3 Vastavus strateegilistele (planeerimis) dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased kehtivad strateegilised planeerimisdokumendid on „*Tartumaa maakonnaplaneering 2030+*“ (2019), „*Kambja valla üldplaneering endise Kambja valla territooriumi osas*“ (2007) ja „*Pangodi maastikukaitseala üldplaneering*“ (2006).

Kuna „*Tartumaa maakonnaplaneering 2030+*“ kehtestati hiljem kui kehtiv „*Kambja valla üldplaneering endise Kambja valla territooriumi osas*“ ning kuna maakonnaplaneering on eelkõige aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisel ja Kambja vallas on uus üldplaneering koostamisel, tuleb strateegiliste planeerimisdokumentide põhimõtetele vastavust vaadata paralleelselt nii kehtiva kui koostamisel oleva Kambja valla üldplaneeringu ning maakonnaplaneeringu sümbioosis.

Kuna „*Pangodi maastikukaitseala üldplaneering*“ on nendest kõige täpsem (asukoha spetsiifilisem) ja teised eelmainitud üldplaneeringud viitavad enda materjalides just sellele dokumendile, on käesoleva detailplaneeringu koostamisel lähtutud eelkõige maastikukaitseala üldplaneeringust.

„**Tartumaa maakonnaplaneering 2030+**“ kohaselt jääb planeeringuala Pangodi ümbruse (R5) väärtuslikule maastikule ja roheline võrgustiku toimimise tagamise alade hulka. Pangodi ümbruse väärtusliku maastiku puhul on tegemist II väärtusklassi jääva võimaliku riikliku tähtsusega alaga.

Maastikuliste väärtuste säilimine käesoleva detailplaneeringu tasemel on võimalik maastikusse sobivust tagavate arhitektuurinõuete seadmise ning harmoneeruvate heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramisega. Traditsioonilist talutüüpi hajaasustust, kus piiretega üksikmajapidamiste õue-aiamaad paiknevad üksteisest lahus ja moodustavad väikese osa tervikmaaüksusest, tuleb maakonnaplaneeringu kohaselt pidada rohelise võrgustiku toimimist mittetakistavaks, mis tähendab, et planeeringulahendusega on tagatud ka rohelise võrgustiku toimimine.

„Kambja valla üldplaneeringu endise Kambja valla osas“ kohaselt jääb planeeringuala n-õ valgele alale ehk alale, kus säilib olemasolev maakasutus. Kõrvalmaantee nr 22186 Pangodi-Kodijärve tee äärde on planeeritud jalgrattatee. Samaselt maakonnaplaneeringuga asub planeeringuala riikliku tähtsusega väärtuslikul maastikul Pangodi ümbrus (R5); samuti jääb planeeringuala Pangodi piirkondliku tähtsusega rohevõrgustiku tugialale ja miljööväärtuslikule hoonestusalale (Pangodi maastikukaitseala on üldplaneeringu kohaselt miljööväärtuslik hoonestusala).

Pangodi ümbruse kõige olulisemateks väärtusteks on Pangodi järv ja selle ümbruse vahelduv reljeef, suurepärased vaated Pangodi järvele; looduskaitsealad ja objektid. Pangodil kui pikaajalisel puhkepiirkonnal on ka kõrge rekreatiivne ja turismipotentsiaal.

Kuna ala asub väärtuslikul maastikul, tuleb uusehitiste kavandamisel arvestada piirkonna väärtuslike maastike säilitamisega ning tagada, et uusehitis ei rikuks üldist väljakujunenud maastikupilti ja piirkonna identiteeti. Uute hoonete puhul tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest nii gabariitide kui katusekuju osas. Tuleb vältida kõiki arhitektuuriselt piirkonnale võõraid elemente. Keelatud on massiivsete ja läbipaistmatute maastiku ühtsust lõhkuvate piirete rajamine. Järgida tuleb väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Olemasolevate looduslike rohealade ja üldplaneeringuga täpsustatud Tartu maakonna ökoloogilise võrgustiku tugialade ja koridoride maakasutust ei tohi muuta.

Pangodi maastikukaitseala piires kehtib „Pangodi maastikukaitseala üldplaneering“, mis on suurema detailsusega kui „Kambja valla üldplaneeringu endise Kambja valla osas“. „Pangodi maastikukaitseala üldplaneering“ ja „Kambja valla üldplaneeringu endise Kambja valla osas“ täiendavad teineteist ning „Kambja valla üldplaneeringu endise Kambja valla osas“ ei muuda maastikukaitseala üldplaneeringut, kuid võib seada täiendavaid kitsendusi analoogiliselt teistele maa-aladele seatavate tingimustega. Juhul, kui „Kambja valla üldplaneeringu endise Kambja valla osas“ 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 valla üldplaneeringus on see reguleeritud, tuleb arvestada „Kambja valla üldplaneeringus endise Kambja valla osas“ toodut.

„Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu“ maakasutuse joonise järgi on planeeringuala valdavalt maatulundusmaa ja endise laudakompleksi hoonete alune maa on märgitud planeeritavaks elamumaaks E2 ja E3:

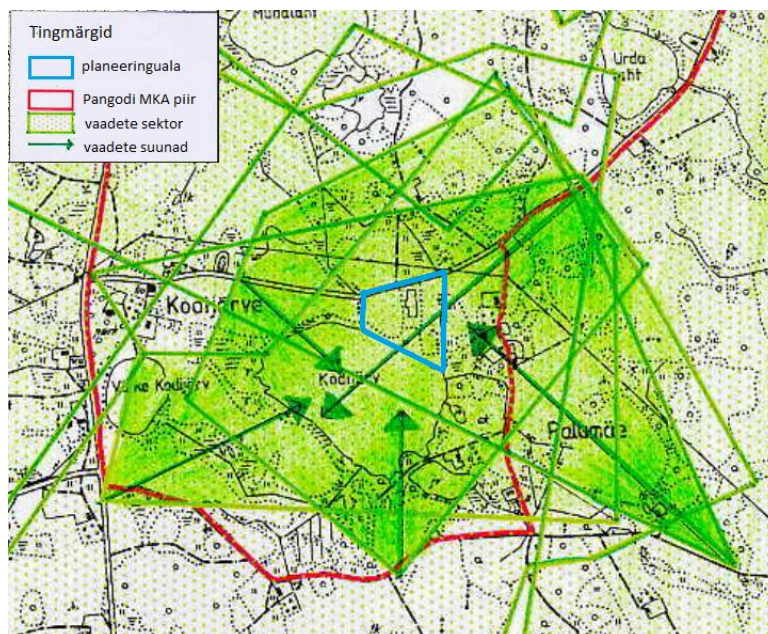
- E2 – kuni kaks hoonet kokku suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 150 m², sh on ühe hoone suurim lubatud ehitisealune pind 125 m².
- E3 - kuni kolm hoonet kokku suurima lubatud ehitisealune pinnaga 250 m², sh on ühe hoone suurim lubatud ehitisealune pind 125 m².

Uushoonestus peab moodustama ühel elamumaa maatükil (talu)õue. Kogu planeeringuala piires ehitatavate hoonete suurimaks lubatud kõrguseks on 8 m.

Arhitektuurilistest ehitustingimustest on määratud:

- 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.

Vastavalt „Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu“ vaadete joonisele jääb planeeringuala väga mitmesse vaatekoridori (vt skeem 2). Sellest tulenevalt tuleb olemasolevaid vaateid säilitada ja vajadusel vaateid avada.



Skeem 2. Kuvatõmmis „Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu“ vaadetest koos planeeringualaga.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud nii kehtiva valla üldplaneeringu kui maastikukaitseala üldplaneeringu põhimõtteid ja suuniseid, sh arhitektuurilisi tingimusi. Üldplaneering näeb ette perspektiivse jalgrattatee kõrvalmaantee 22186 Pangodi-Kodijärve tee äärde. Üldplaneering ei määra täpset trassikoridori, sh kummal pool riigiteed kergliiklustee peab paiknema, vaid põhimõttelise suundumuse jalgrattatee asukohale. Käesoleva planeeringuga ei tule tagada võimalust perspektiivse jalgrattatee rajamiseks (reserveerida maa-ala). Võimaliku ja perspektiivse jalgrattatee tegelik asukoht selgub projekteerimise käigus ja juhul, kui käesoleva planeeringuga piirnevas osas nähakse ette jalgrattatee riigitee

lõunapoolsele, st planeeringuala poolsele küljele, tehakse koostööd maaüksuste omanikega.

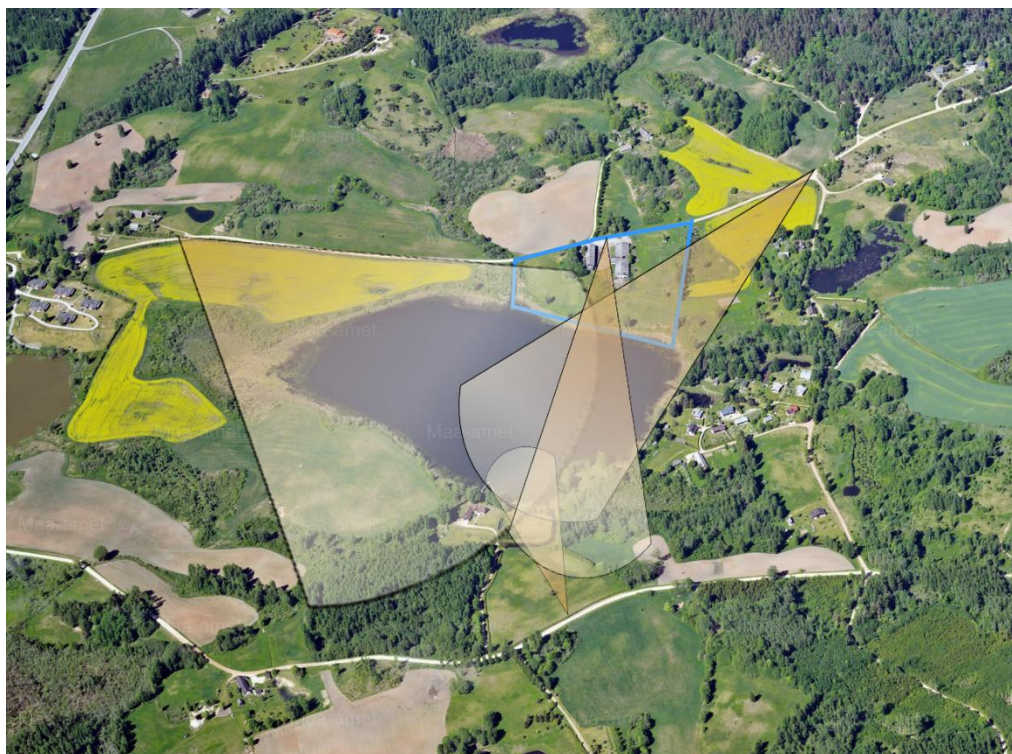
Koostamisel oleva uue „**Kambja valla üldplaneeringu**“ kohaselt on kavandatavad maakasutus- ja ehitustingimused integreeritud üldplaneeringusse Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringust muutmata kujul. Kuna käesoleva detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestatakse maastikukaitseala üldplaneeringuga, on sellest tulenevalt lahendus kooskõlas ka uue üldplaneeringuga.

2.4 Maastikuanalüüs

Planeeringuala asub Pangodi maastikukaitsealal Kivijärve kaldal. „*Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu*“ ruumilise arengu põhimõteteaks käesoleva detailplaneeringu eesmärki silmas pidades on:

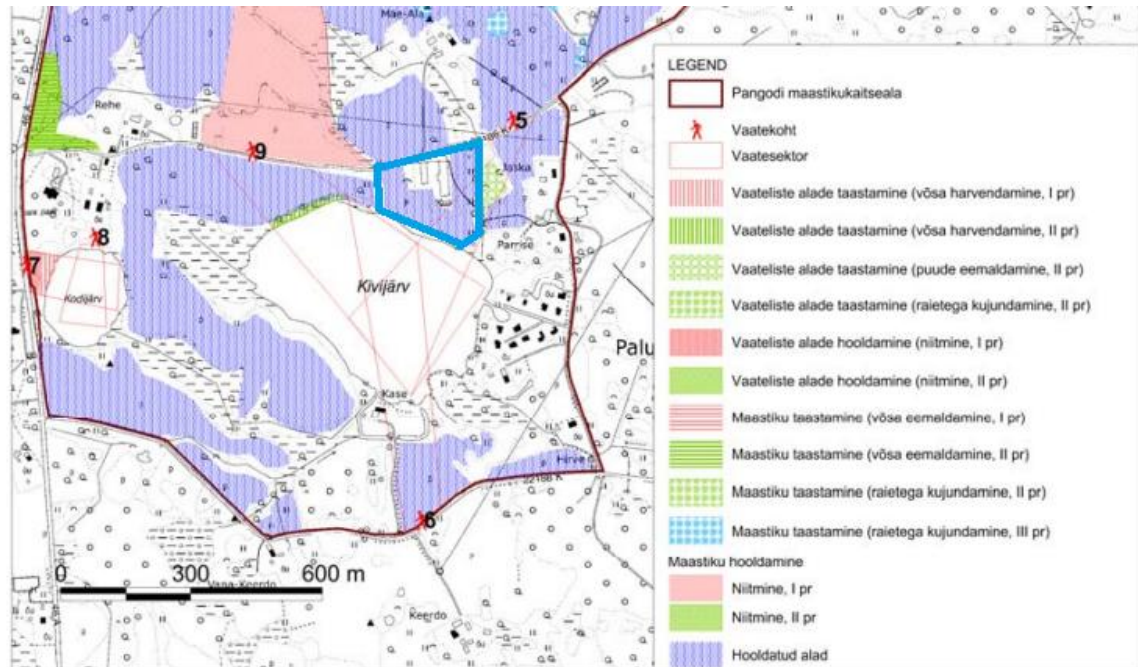
- säilitada põllumajanduslike alade avatust ja vaateid maastikule ning järvedele, eriti üldkasutatavate teede ääres;
- sobitada uusi elemente (hooneid, rajatisi) ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning ei rikutaks pöördumatult ala väärtusi.

Vastavalt „*Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu*“ vaadete kaardile on Kivijärvele väga palju vaateid peamiselt ümbritsevatelt teedelt (vt skeem 2). Pangodi-Kodijärve teelt avanevad ilusad vaated künklikule põllumajandusmaastikule, mida ilmestavad vanad talukohad, järvesilmad ning puudepõõsastega madalsood. Tänu planeeringuala ümbrusesse jäävale haritavale maale (metsaala puudumisele) on planeeringualale ja planeeringualalt suuremas osas säilinud avatus ja vaadeldavus nii järvele kui selle ümbruse maastikule (vt skeem 3). Vaateid kitsendab vaid planeeringuala idapiiril kraavi ääres kasvav puistu (puude ja põõsaste grupp).



Skeem 3. Vaated Kivijärvele. Planeeringuala on markeeritud sinise kontuuriga. Aluskaardina on kasutatud Maa- ja Ruumiameti kaldaerofotot 2024.

„Pangodi maastikukaitseala kaitsekorralduskava 2015-2024“ maastiku hooldamise ja taastamise joonisel (vt skeem 4) on näidatud maastikukaitsealal, sh planeeringualal tehtavad ning planeeritavad tegevused. Selle kohaselt tuleb jätkata senise hoonestuse (planeeritud õuealade) ümber oleva niidu niitmist, et vältida selle võsastumist ja vaadete kinni kasvumist. Lisaks on märgitud planeeringualast idapoolse jääva kraavi juurest puude eemaldamine, et taastada vaatelisi ala.



Skeem 4. Väljavõte „Pangodi maastikukaitseala kaitsekorralduskava 2015-2024“ joonisest nr 30 „Maastiku hooldamine ja taastamine“. Sinise piirjoonega on märgitud planeeringuala asukoht.

Ala vaatelisust mõjutab ka hoonete asukoht ja mahud. Vastavalt „Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringule“ on ühe hoone suurim lubatud ehitisealune pind 125 m² ja kõrgus kuni 8 m. See tagab, et uued hooned oleks piirkonda sobivad. Hooned tuleb paigutada vastavalt „Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringus“ määratud elamumaa alale, st hetkel olemasoleva, aga lammutamisele määratud hoonestuse ümbrusesse. Sellega tagatakse juba välja kujunenud olemasolevad vaated ja asustusstruktuur.

Tulenevalt „Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu“ vaatekoridoridest ehk järve ja maastiku vaadeldavuse tagamisest teedelt, arvestatakse planeeringulahenduse koostamisel järgneva, et tagada vaadeldavuse jätkumine ning paranemine:

- Kruntide hoonestusalad määratakse olemasoleva laudahoone asukohast järve poole (teest kaugemale), et parendada järve vaadeldavust piirnevalt Pangodi-Kodijärve teelt.
- Nähakse ette kraavide (vähemalt osaline ja eelkõige idapiiril) puhastamine, et parendada järve vaadeldavust piirnevalt Pangodi-Kodijärve teelt ja ka kaugematest punktidest.

2.5 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid.

Planeeringulahenduse kaalutlused ja valiku põhjendused

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning tehtavad järeldused põhinevad peatükkides 2.1 ja 2.2 toodud olukorra ülevaatele ning kirjeldusele, vastavusele liigilt üldisematele planeeringutele (esitatud peatükis 2.3) ja maastikuanalüüsile (esitatud peatükis 2.4).

Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid ja analüüsil põhinevad järeldused on kokkuvõtlikult järgmised:

- viia ellu üldplaneeringutes ette nähtud areng, st anda alus maastikumustrisse sobival alal elamute ja abihoonete ehitamiseks;
- näha ette vaadete säilimine ja parendamine;
- näha ette avalik juurdepääs kallasrajale;
- kavandada lahendus üldplaneeringute põhimõtteid järgides (hoonestusalad, hoonete kõrgus, haljastus, piirdeaiaid, tehnovõrkude lahendus jmt).

Planeeringulahenduse valiku tegemisel on lähtutud:

- Määrata hoonestusala (kui maksimaalne õueala) „Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringus“ ette nähtud elamumaa põhimõttelises asukohas;
- Määrata hoonestusala suurus, mis järgib piirkonna maastikumustrit ja tagab vaated piirnevalt Pangodi-Kodijärve teelt;
- Määrata arhitektuursed tingimused piirkonna hoonestuslaadi ja iseloomulikke näitajaid arvestades („Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringus“ ette nähtud hoonete arvu ja kõrgust, paigutust ja mastaapi, välisviimistlus jmt arvestades);
- Määrata piirkonnale iseloomulikud heakorra ja haljastusnõuded, sh säilitamiseks ja parendamiseks vaatelistust Kivijärvele;
- Optimeerida riigiteelt mahasõitude arvu ja juurdepääsuteede alla minevat ala, mistõttu on planeeritud kruntidele kavandatud ühine mahasõidu asukoht (üks riigiteega ristumine) ja osaliselt ühine juurdepääsutee;
- Maksimaalselt kasutada ära senist tehnilist taristut, mistõttu on säilitatud senine puurkaevu asukoht ja nähtud ette selle rekonstrueerimine;
- Vajadusest tagada kõige lühemat teed pidi juurdepääs Kivijärve äärde (kallasrajale), samas kõige vähem elanike privaatsust häirivalt, mistõttu on juurdepääs kallasrajale planeeritud krundi nr 1 läänepiiri läheduses.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga nähakse ette olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus jagamine kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks suurusega vastavalt 18 880 m² (krunt nr 1) ja 23 825 m² (krunt nr 2).

Kruntide moodustamine on näidatud joonisel nr 4. Planeeritud kruntide alusel moodustatavate katastriüksuste pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimõõdistamise käigus.

3.2 Kruntide hoonestusala

Hoonestusala on krundi osa, kuhu tuleb rajada ehitusõigusega lubatud hooned (üksikelamu ja abihoone(d)).

Hoonestusalad on antud „Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringus“ määratud elamumaade põhimõttelises asukohas ja ulatuses, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist ning kuju (moodustada sobiv õueala).

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.

3.3 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 tabelites.

Mõlemale krundile jääv senine hoonestus (v.a krundil nr 2 asuv puurkaev-pumpla) on ette nähtud lammutada.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse:

- krundil nr 1 ette ühe üksikelamu (ehitise kasutamise ostarbe kood 11101) ja ühe abihoone (ehitise kasutamise ostarbe kood 12744) ehitamine. Ehitusõiguses toodud suurim lubatud ehitisealune pind (150 m²) on antud kokku üksikelamule ja abihoonele. Üksikelamu suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 125 m², abihoone ei tohi olla suurem kui elamu;
- krundil nr 2 ette ühe üksikelamu (ehitise kasutamise ostarbe kood 11101) ja kuni kahe abihoone (ehitise kasutamise ostarbe kood 12744) ehitamine. Ehitusõiguses toodud suurim lubatud ehitisealune pind (250 m²) on antud kokku üksikelamule ja abihoonetele. Üksikelamu suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 125 m², abihooned ei tohi olla suuremad kui elamu;

Ehitusõiguses ette nähtud hoonetele lisaks rohkem hooneid, sh vabaehituse hooneid (ehitisealune pind alla 20 m² ja kõrgus kuni 5 m) ei ole lubatud rajada. Küll on lubatud kasvuhuoned ja rajatised (nt laste mängumajad, jäätmemaja (prügikonteinerite varjualune), lehtla jmt).

Ehitusõiguse kohased üksikelamu ja abihoone(d) ning võimalikud kasvuhuoned ja eespool nimetatud rajatised tuleb projekteerida ning ehitada hoonestusala piirides (st väljaspool hoonestusala on ehitamine keelatud).

Mõlemale planeeritud krundile on antud võimalus Kivijärve äärde rajada ujuk- ehk pontoonsild (vt ka ptk 3.11.8).

3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud kruntidele toimub uue ristumiskoha rajamisega kõrvalmaantee nr 22186 Pangodi-Kodijärve teelt umbes 2,68 km-l. Joonisel nr 4 näidatud ristumise asukohta on lubatud projekteerimisel täpsustada arvestedes, et ristumine ei tohi olla täpselt teisel pool teed asuva ristmiku vastas (Mäe-Ala maaüksuse juurdepääsutee), st on vajalik teatav nihutus (soovitavalt min 10 m) ja ristumiskohal peab olema tagatud normide kohane nähtavus.

Ristumiskoha ruumivajaduse kavandamiseks lähtuda tüüpjoonisest I. Riigitee ristumiskohta rajamiseks tuleb Transpordiameti käest (maantee@transpordiamet.ee) taotleda nõuded riigitee ristumiskoha rajamiseks.

Uue ristumiskoha rajamisega koos tuleb likvideerida riigiteega külgnev olemasolev plats ja taastada riigitee teepeenar. Senise asfalkattega platsi asemele rajada kruusakate.

Kuna krundi nr 1 õuealale (hoonestusalale) ulatub Kivijärve kalda piiranguvöönd, tuleb piiranguvööndis mootorsõidukiga liikumiseks, sh ka parkimiseks, rajada selleks ette nähtud tee(d) ja parkimisala³.

Parkimine tuleb lahendada krundi piires õuealal või selle lähedal nähes ette vähemalt kolm parkimiskohta. Parkimislahendusega peab olema välistatud manööverdamine riigiteel.

Autotranspordi juurdepääsu indikatiivne asukoht koos nähtavuskolmnurkadega on näidatud joonisel nr 4. Samal joonisel on illustreeritud ka põhimõtteline parkimis- ja manööverdusala lahendus. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Hoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, kuid arvestama ümbruskonna ehituslaadiga ning sobilikkusega ümbritsevasse keskkonda.

Kõikidele kavandatavatele hoonetele tuleb koostada värvipassid.

Olulisemad arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Lubatud kõrgus ja korruselisus: kuni 8 m ja kuni kaks korrust (teine korrus katusealusena), lubatud on ka üks maa-alune korrus;
- Lubatud katusematerjal: pilbas, laast, sindel ja kimmkatus (materjaliks tuleb kasutada ainult puitu) või mati värviga valtsplekk, kivi;
- Katusetüüp: viilkatus;
- Katusekalle: kahepoolne kalle 40–47 kraadi;
- Välisviimistlusmaterjalid: laudis, kooritud ümarpalk, maakivi. Plast, metall, betoon ja kivi (v.a maakivi) on keelatud;
- Plast- ja metallraamidena aknad on keelatud;
- Katusaknad on keelatud, välja arvatud katuse väljaehituses või otsaseintes;
- Sokli kõrgus: lahendada projekteerimisel hoone proportsiooniga sobivalt;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata, kuid hooned tuleb hoonestusalale paigutada selliselt, et tekiks (talu)õu.

Projekteerimisel on soovitatav näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Paneelide paigaldamine on lubatud hoonete katustele ja seina tasapinnale. Paneelide paigaldamine maapinnale on keelatud. Hoonete külge kavandatavad päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest).

³ Looduskaitseaduse § 37 lg 3 p 6

3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Planeeringualal kasvava haljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust üksikpuude/-põõsaste kaupa. Oluline on tagada vaadete säilimine ja parendamine.

Väljaspoole õueala jääval alal tuleb hoida avatust ja vaateid maastikule ning järvele. Seetõttu tuleb õuealast väljaspoole jäävaid alasid perioodiliselt hooldada, et ei hakkaks kasvama isetekkeline puistu (nt niita korra või paar suve jooksul).

Krundi nr 2 idapiirile jääva kraavi ümbrust tuleb puhastada (vähemalt osaliselt), et parendada järve vaadeldavust piirnevalt Pangodi-Kodijärve teelt ja ka kaugematest punktides. Soovitatav on samaaegselt puhastada ka väljaspool planeeringuala Jaska maaüksuse alal.

Hoonestusala (õueala) piiresse jääv olemasolev kõrghaljastus säilitada minimaalselt 50% ulatuses, sh arvestada, et minimaalselt 10% vastava krundi hoonestusala (õueala) piiresse jäävast alast peab olema kaetud kõrghaljastusega (arvestada võrade (perspektiivseid) täismõõtmeid).

Soovitatav on hoonestuse ümbruses maksimaalselt säilitada pärast teekatendi üles võtmist alles jääv kõrghaljastus ja põõsagrupid (krundil nr 1) ning üksikpuud (krundil nr 2), mis võrreldes istutatava haljastusega omavad kohest roheefekti. Samuti pakub kohene kõrghaljastus looduskeskkonnale jahutavat mõju (sh inimestele) ja tagab suurema liigirikkuse. Krundil nr 1 maantee poolisel alal (hoonestusala ja maantee vahelisel osal) on soovitatav teha harvendusraiet, et parendada vaateid järve suunal.

Kuna planeeringuala jääb Pangodi piirkondliku tähtsusega rohevõrgustiku tugialale, tuleb väljaspool hoonestusala (õueala) säilitada keskkond maksimaalselt looduslikuna ja keelatud on piirete rajamine väljaspool õueala. Piirdeaedade kasutamise soovil peavad need olema avadega ja looduslikest materjalidest (puit) kõrgusega kuni 1,0 m. Piirete ja hekkide rajamisel ei tohi sulgeda vaateid maastikule ning järvele.

Krundi nr 1 ja nr 2 õueala haljastus lahendatakse vastavalt maaomaniku soovile. Uushaljastuses kasutada kodumaiseid ja piirkonnas looduslikult levivaid puu ja põõsa liike ning traditsioonilisi taluäia püsikuid.

Haljastuse säilitamisel ja kavandamisel tuleb arvestada, et mahasõidu ristumisel riigiteega peavad olema tagatud vajalikud nähtavused. Joonisel nr 4 on näidatud peatumis- (PN) ja liitumisnähtavus (LN). Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

Olemasoleva maapinna (reljeefi) muutmine väljaspool õueala ei ole lubatud, säilima peab looduslik piirkonnale iseloomulik reljeef. Lubatud on maapinda vajadusel tõsta ainult õuealal, juurdepääsutee ja parkimisalal ning hoonealustes osades. Maapinna muutmine on lubatud minimaalses vajalikus ulatuses ja kõrguses. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning Keskkonnaametiga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse, teede ja tehnovõrkude asukohast. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naabermaaüksustele ning riigitee alale.

3.7 Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine

Detailplaneeringuga nähakse ette avaliku juurdepääsu tagamine Kivijärve kallasrajale planeeritud krundi nr 1 läänepiiri läheduses.

Juurdepääsu tähistus ja juurdepääsutee (raja) asukoht ning selle olemus (nt võib piisata suvel u 2 m laiusest niidetavast teelast või pinnasteest) tuleb kokku leppida kohaliku omavalitsusega. Keelatud on sillutatud või kruusaga tee rajamine.

Planeeritud jalakäijate avalik juurdepääs järveni ja sellega seonduv planeeritud servituudi seadmise vajadus on nähtav joonisel nr 4. Tegemist on põhimõttelise asukohaga, mis täpsustub servituudi seadmisel.

3.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

3.8.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringuala piirkonnas puudub ühisvee ja -kanaliseerimisüsteem, mistõttu tuleb ette näha lokaalsed lahendused. Lokaalse vee- ja kanaliseerimislahenduse kavandamisel on veevajaduseks inimese kohta arvestatud u 120 l. Arvestades keskmiselt 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ligikaudu 0,48 m³ (0,12 m³ x 4 in) krundi kohta. Veevõtukohana on kavandatud krundil nr 2 rekonstrueerida puurkaev-pumpla. Arvestades eeldatavat projektikohast veevõttu ööpäevas, on puurkaevul 10 m hooldusala.

Olemasoleva puurkaevu säilitamiseks tuleb see seadustada, esitades kas puurkaevu passi või tellides puurkaevu rekonstrueerimise projekti vastavalt kehtivatele nõuetele. Puurkaevu passi olemasolul tuleb see esitada koos kõigi juurdekuuluvate dokumentidega. Kui passi ei ole siis saab rakendada ehitusseadustiku 14. peatükki. Puurkaevu ja -augu ümbertegemisele kohaldatakse ehitusseadustiku §-des 123–126 sätestatut. Puurkaevu või -augu ümberehitamine on puurkaevu või -augu ümbertegemine, puurkaevule või -augule osade lisamine või asendamine puurkaevu või -augu seisukorra parandamiseks, rikke kõrvaldamiseks või kasutusaja pikendamiseks. Ehk puurkaevu seadustamiseks võib rakendada puurkaevu ümberehitamise nõudeid. Selleks, et puurkaev kanda Eesti looduse infosüsteemi, tuleb kohalikule omavalitsusele esitada ehitusteatis ning ümberehitamise projekt. Puurkaevu rekonstrueerimise (ümberehitamise) projekti tuleb tellida ettevõttelt, kes omab vastavat tegevusluba ehk hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba valdkonnas „Puurkaevude ja -aukude puurimine, ümberehitamine ja lammutamine“.

Põhjavesi piirkonnas on kaitstud ja suhteliselt kaitstud.

Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud omapuhasti (septik või biopuhasti, millest väljuv vesi suunatakse imb- või filtriväljakusse). Imbiväljakuga omapuhasti projekteerimisel (asukoha valikul) tuleb tagada, et põhjavee tase ja aluspõhja kivimite kõrgus jääksid kõrgemale kui 1,2 m, vajadusel tuleb rajada tõstetud imbiväljak (imbiväljaku kõrgus tuleb projekteerida vastavalt põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgusele (tõsta ulatuses, et oleks tagatud immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest)). Filtriväljaku rajamisel on võimalik heitvesi suunata ka vastava krundiga piirnevasse kraavi. Heitvee

suunamine Kivijärve on keelatud. Eesvoolu suunatav vesi peab vastama kehtivatele õigusaktidele.

Planeeringu joonisel nr 4 on näidatud puurkaevu (joonisel tähistatud „pumbamaja“) ja omapuhastisüsteemi võimalik asukoht. Projekteerimisel on lubatud lahendust täpsustada arvestades, et:

- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala. Arvestada tuleb ka võimalike veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega naabermaaüksustel;
- Veevõtukoht ja kanalisatsioonisüsteem ei tohi põhjustada kitsendusi väljaspool planeeringuala või tuleb kitsenduste kavandamine vastava maaüksuse omanikuga kooskõlastada;
- Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee teemaale. Seejuures tuleb vältida ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks);
- Omapuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m;
- Vältida tuleb kanalisatsiooniehitiste kujade sattumine riigitee teemaale, kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus. Seejuures tuleb vältida ka reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks).

Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada krundi piires nähes ette looduslähedased lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekke kohas maastikukujundamise kaudu. Looduslähedaste lahenduste kasutamine toetab ka kliimamuutustega arvestamisega seonduvaid aspekte. Sademevett on soovitatav ka kokku koguda ja taaskasutada. Vajadusel võib hoonete ümbruses rajada drenaaži ja suunata drenaaživee vastava krundiga piirnevasse kraavi. Sademe- ja drenaaživee juhtimine naabermaaüksustele, sh riigitee alusele maaüksusele (vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist) ning Kivijärve on keelatud. Riigitee kaitsevööndis on keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavaid maaparandustöid ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Sademevee eesvoolu (kraavi) juhtimise korral peab see vastama kehtivatele õigusaktidele.

3.8.2 Elektrivarustus. Välisvalgustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 499208 (välja antud 27.06.2025, kehtivad kuni 27.06.2027).

Planeeritud kruntide elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva Kivijärve:(Elva) alajaama fiidri F2 baasil. Kui projekteerimisel otsustatakse säilitada olemasolev õhuliin, saab liitumise viia mastil asuvasse kilpi ja krundi nr 1 liitumine lahendada maakilbiga (kilbi toitekaabel mastist 8). Kui on soov õhuliin krundilt nr 2 eemaldada, tuleb õhuliin demonteerida ja projekteerida maakaablitrass Pangodi-Kodijärve tee äärde (kruntide nr 1 ja 2 alassel ning mõlema krundi liitumine lahendada maakilbiga). Joonisel nr 4 on kajastatud eeldatav esimene variant. Projekteerimisel on lubatud joonisel näidatud lahendust vastavalt eeltoodule muuta. Kilbi asukoht peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada

liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada maaüksuse aadress.

Elektriauto(de) laadimistaristu kavandada vastavalt *ehitusseadustikule*.

Valgustuslahendustes kasutada võimalikult energiasäästlikke lahendusi, säilitada maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavust ja tekitada minimaalne häiring elusloodusele ja elanikele (nt kasutada n-ö sooja valgustust, ülevalt alla suunatud valgustust, valgustusandureid; kui on vajadus öisel ajal valgustuse kasutamiseks, reguleerida see minimaalsele võimsusele).

3.8.3. Soojavarustus

Planeeringuala hoonete kütmine tuleb lahendada lokaalselt. Kasutada tuleb süsteeme, mis oleksid keskkonnasäästlikud. Võimalikud kütteslahendused on vedel- või tahkekütte ja soojuspumbad, sh maaküte, ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Täpne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Soovitavalt näha ette erinevad kombinatsioonid, et tagada toasoo külmemal perioodil ka nt elektrikatkestuste ajal.

Soojusvarustuse lahendamisel soojuspumpade baasil peab arvestama, et hoonetele paigaldatavad soojuspumbad ei tohi häirida naaberelanikke (müra). Soojuspumpade välisosad on lubatud paigaldada maapinnale või fassaadi lähedusse või katusele. Soojuspumba paigaldamisel maapinnale või fassaadi lähedusse peab soojuspumba välisosa olema varjestatud nii, et see ei ole visuaalselt domineeriv ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga. Soojuspumpade välisosade värvitoon peab ühtima selle asukohast lähtuva varjestuse, fassaadi või katuse värvitooniga, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad.

3.8.4 Telekommunikatsioonivarustus

Sideühendus on kavandatud mobiilside näol.

Kuna Pangodi-Kodijärve tee ääres kulgeb MTÜ Eesti Andmesidevõrgule kuuluv valguskaabel, on kruntide omanikel soovi korral võimalik esitada taotlus liitumiseks. Liitumistaotlus on võimalik teha detailplaneeringu lahendusest sõltumatult.

3.9 Tuleohutus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud *tuleohutuse seaduse*, siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 "*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*" ja siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 "*Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*".

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla. Tuleohutusklass määratakse projekteerimisel (eeldatavalt TP3).

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid

eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. TP 3 klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 m², mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Planeeritud kruntide suurim lubatud ehitisealune pind on lubatud vastavalt kuni 150 m² ja 250 m².

Määruse nr 10 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Määruse nr 10 kohane vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m² korral ja kui ei kasutata automaatset tulekustutussüsteemi). I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse määruse nr 10 kohaselt veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Sama määruse kohaselt võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvutatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

I kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Planeeritud hoonestusala jääb olemasolevatest hoonetest vähemalt 200 m kaugusele. Käesoleva planeeringuga planeeritud kruntide hoonestusalade vaheline kaugus on 40 m, st veevõtukohana võib kasutada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Lähim olemasolev veevõtukoht (vt joonis nr 2) asub Kodijärve ääres umbes 1-1,2 km kaugusel planeeringualast (mööda teed mõõdetuna). Tegemist on loodusliku veevõtukohaga.

Päästeautode juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud avaliku kasutusega kõrvalmaanteelt nr 22186 Pangodi-Kodijärve tee.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada sel hetkel kehtivate normide ja nõuetega, sh vajadusel ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

3.10 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel on arvestatud standardi EVS 809-1:2002 põhimõtteid.

Tihe ja sõbralik läbikäimine naabritega aitab ära hoida kuriteohirmu, mistõttu on soovitatav liituda naabrivalvega. Naabrivalve on suunatud piirkondadele, kus elanikud soovivad oma naabruskonnas vähendada kogukonna toel kuritegevust.

Hoonete ümbruses kasutada liikumisanduriga valgusteid. Soovitatav on kasutada ka videoalvet.

Eramaa (õueala) selge eristamine on võimalik piirdeaia rajamisega.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringulahendus ei näe ette objektide rajamist, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus (olemasoleva maaüksuse kaheks krundiks jagamine ja sinna väikesemahuliste elamute ehitamine) ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju ega ole olemasolevale keskkonnale koormav. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

3.11.1 Kliimamuutustega arvestamine

Prognooside alusel on 21. sajandi jooksul oodata järgmisi kliimamuutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine⁴. Seetõttu tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale. Temperatuuritõusuga kaasnev kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad õhku.

Planeeringualale kavandatavate elukohtade puhul on head võimalused kliimamuutustega toime tulekuks, kuna läheduses on jahutust pakkuv järv, suuri kõvakattega pindu, sh katusepindu ei kavandata, kruntide pindalad on suured ja hoonestusest jäävad vabaks suured looduslikud alad, mis tulevad eeldatavalt hästi toime ka valingvihmadega. Hoonestuse ümbruses tuleb säilitada või istutada täiendavat varju andvat kõrghaljastust. Kõrghaljastuse asukoha puhul hinnata tormiriske, st ohutut kaugust hoonetest ja rajatistest.

3.11.2 Põhja- ja pinnavee kaitstuse tagamine

Planeeringuala asub Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardirakenduse kohaselt kaitstud ja suhteliselt kaitstud alal.

Kuna kavandatavad ehitusmahud on väikesed ja suuri kõvakattelisi alasid ei ole ette näha, on sademevesi võimalik immutada vastava krundi siseselt. Soovi või vajaduse korral võib võimaliku sademe- ja drenaaživee suunata vastava krundiga piirnevasse kraavi. Sel juhul tuleb täita kehtivaid õigusakte, mis on ette nähtud eesvoolu suunamisel. Heit- ja sademevee juhtimine Kivijärve on keelatud.

Kui lokaalsete lahenduste projekteerimisel, rajamisel ja kasutamisel peetakse kinni planeeringus ette nähtust ja kehtivatest õigusaktidest, ei ohusta kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit.

⁴ Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

3.11.3 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb jätkuvalt lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja „Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale“.

Kruntidel tekkivad jäätmed tuleb koguda suletavatesse konteineritesse. Jäätmekonteinerid on soovitatav paigutada varjualuse alla.

Ehitus- ja lammutusjäätmed käidelda samuti vastavalt „Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale“.

3.11.4 Energiatõhusus

Energiatõhususe nõuded on toodud direktiivides, *energiamajanduse korralduse seaduses*, *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus-ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „*Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*“.

Elamute projekteerimisel pöörata tähelepanu energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (elektri tootmiseks) kasutamine.

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.5.

3.11.5 Radoon

Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel on piirkonna riskiklass keskmine või madal. EVS 840:2023 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ alusel tuleb teha pinnase radoonitaseme mõõtmisi hoone ehitusprojekti koostamisel ja vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid. Eestis on siseruumide õhu radoonisisaldus reguleeritud ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrusega nr 19 „*Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase*“, mis on samas õiguslikult siduvam dokument kui standard. Standard kirjeldab head praktikat, kuidas soovitud tulemuseni jõuda.

Ruumides, kus inimesed viibivad igapäevaselt, tuleb tagada nõuetele vastav ruumide õhu radoonisisaldus (arvestada kehtivate asjakohaste määruste ja standardiga).

Eeldatavalt puudub vajadus viia läbi radooniuuring. Kohalikul omavalitsusel on täpsema informatsiooni alusel õigus projekteerimise käigus nõuda radooniuuringi läbiviimist.

3.11.6 Insolatsioon

Juhendi⁵ kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit.

Planeeritud üksikelamukompleksite asukoht planeeritud kruntidel (hoonestusala ulatus ja omavaheline kagus) ning naaberhoonete kaugus võimaldab tagada normatiivse insolatsiooni päevas. Projekteerimisel lähtuda [insolatsiooni kestvuse arvutamise juhendist](#) ja EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

3.11.7 Mära ja vibratsioon

Planeeritud hoonestuse kavandamisel, projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“.

Kõrvalmaantee nr 22186 Pangodi-Kodijärve tee liikluskoormus on madal (aasta keskmine ööpäevane liiklus 2024. aasta loenduse alusel oli 74). Senise asfaltplatsi rajamisel tuleb taastada teeperv ja rajada uus teekate, milleks on eeldatavalt kruusakate. Kuna hoonestusala on määratud väljaspoole tee 30 m kaitsevööndit, ei ole otstarbekas seada täiendavaid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks. Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused on eeldatavalt tagatud, kuid vajadusel tuleb õhukvaliteedi tagamiseks toetada kruntidega piirnevas lõigus tolmutõrjet.

Uute hoonete kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata ka hoonete tehnoeadmetest tingitud müra normtasemete tagamisele (eelkõige öisel ajal). Hoonetele tehnoeadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normatiividele. Hoonest väljapoole jäävate tehnoeadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud naaber eluhoonetest võimalikult kaugemale. Tehnoeadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoeadmete ümber rajada lokaalsed müraekraanid või mürasummutuskastid (hoone arhitektuuriga sobivalt).

Ehitustegevus tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmuda müra ja tolmmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

⁵ https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestvuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

- Müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegsid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.11.8 Tegevus Kivijärve kaldal

Planeeringualale ulatub Kivijärve (Kodijärve Kivijärv, KKR kood VEE2100900) kalda 10 m veekaitse-, 100 m piirangu- ja 50 m ehituskeeluvöönd (arvestatud veekogu veepiirist); planeeringualale jääb ka Kivijärve 4 m laiune kallasrada.

Planeeringulahendus võimaldab planeeritud kruntidega piirnevale alale Kivijärve äärde rajada paadisilla (kummalegi krundile eraldi). *Looduskaitseaduse* § 38 lg 6 kohaselt tohib paadisilda rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Planeeringuga kavandatakse ujuk- ehk pontoonsilda, mis on teiseldatav ega eelda suuremahulisi pinnase töid ja ehitust kaldal, v.a kinnitusvaiade maasse löömine. Seetõttu võib eeldada, et paadisilla rajamise ja võimaliku ümbertõstmisega kalda kaitse eesmärkidega vastuollu ei minda.

Kuna Kivijärve ääres asub III kaitsekategooria taimeliigi valge vesiroos (*Nymphaea alba*, EELIS koodiga KLO9335064) leiukoht, on paadisildade rajamine lubatud tingimusel, et leiukohas ei seata ohtu liigi säilimine⁶.

Veeseaduse § 119 kohaselt on veekaitsevööndis (10 m veekogu veepiirist) keelatud puu- ja põõsarinde raie Kivijärve kaldal ilma Keskkonnaameti nõusolekuta (p 2) ja ehitamine, välja arvatud juhul, kui välditakse kalda erosiooni ja hajuheidet, ning kui tegevus on kooskõlas *looduskaitseaduses* sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega. Paadisilla rajamise ehitustööde käigus tuleb vältida Kivijärve kalda kahjustamist. Kõik ehituslikud meetmed tuleb kavandada ettevaatuspõhimõtte alusel, st teha töid käsitsi või väiketehnikaga; ehituskaevik veetorule ja elektri maakaabelliinile tuleb teha võimalikult kitsas.

Looduskaitseaduse § 37 lg 3 p 6 kohaselt on piiranguvööndis mh keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid, välja arvatud metsa- ja põllumajandustöödeks. Planeeritud krundil nr 1 mootorsõidukitega liiklemiseks, kui tegemist ei ole metsa- ja põllumajandustöödega, tuleb rajada selleks määratud tee(d) (vt ptk 3.4).

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks⁷. Kohaliku omavalitsuse üksus peab planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu

⁶ *Looduskaitseaduse* § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas

⁷ Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 1

kallasrajale⁸. Planeeringulahendusega on tagatud kallasrajale pääs (vt ptk 3.7) ja kallasrajal liikumine, st krundi nr 1 igakordne omanik peab tagama igaühele kallasrajale pääsu ja kruntide nr 1 ja 2 igakordsed omanikud peavad igaühel lubama kallasrada kasutada. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest (ajutine kallasrada)⁹. Kui ajutisel kallasrajal liikumine on takistatud, peab kaldaomanik tagama läbipääsu mujalt oma kinnisasjal, kui see ei ole talle ülemäära koormav¹⁰.

3.12 Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus on krundil nr 2:

- puurkaevu ja veeühenduse rajamiseks krundi nr 1 kasuks;
- elektriühenduse rajamiseks krundi nr 1 kasuks.

Servituudi seadmise vajadus on krundil nr 2:

- olemasolevale elektri õhuliinile võrguvaldaja (Elektrilevi OÜ) kasuks (tingimusel, kui õhuliin säilitatakse).

Ka teistele võimalikele Elektrilevi OÜ tehnorajatiste tuleb tagada maakasutusõigus servituudialana õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

Eelnimetatud servituutide sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspuateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Servituudiala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

Servituudi seadmise vajadus on kruntidel nr 1 ja 2 üksteise kasuks juurdepääsu tagamiseks riigiteelt.

Servituudi seadmise vajadus on krundil nr 1 avaliku juurdepääsu tagamiseks kallasrajale kohaliku omavalitsuse kasuks.

Servituudialad joonisel nr 4 on põhimõttelised ja täpsustuvad projekteerimise käigus ja servituudi seadmisel vastavalt tegelikule asukohale.

3.13 Planeeringu elluviimine

3.13.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Hoonete ja rajatiste ehitamise ning kasutamisega kaasneb loodusvarade (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid) kasutus, kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Otstarbeka planeerimise põhimõtet silmas pidades on varem kasutuses olnud puurkaev-pumpla ette nähtud rekonstrueerida ja uuesti kasutusele võtta.

Nõuetekohase reovee lahenduse korral ja ette nähtud kujasid järgides on riskid veekeskonnale negatiivsete mõjude tekkimiseks väga väikesed. Täiendavat

⁸ Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 7

⁹ Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 3

¹⁰ Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 6

reostusohu ega piirkonna hüdrogeoloogiliste tingimuste muutust ei ole ette näha. Detailplaneeringu lahendusega kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too kaasa veetarbimist mahus, mis võiks oluliselt mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu lahendusega kavandatav tegevus, kui peetakse kinni kehtivatest nõuetest, ei avalda olulist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse, sh senise hoonestuse lammutamise perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse suhteliselt väikest mahtu, ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju. Piirkonna välisõhu kvaliteet on eelduslikult hea. Arvestades planeeritavat mahtu, ei kaasne lahenduse realiseerimisega olulist liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse või lõhna- ja häiringu tekkimist. Olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju või mõju tervisele ei ole ette näha.

Kavandatava hoonestuse küttelahendus määratakse ära ehitusprojekti koostamisel. Individuaalsetel küttelahendustel kahe majapidamise korral oluline negatiivne keskkonnamõju puudub.

Planeeringuala asub Pangodi maastikukaitsealal ja Kivijärvest tulenevalt on alal veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd ning kallasrada. Maastikukaitseala peamised ohustavad tegurid on põldude võsastumine ja läbi selle vaadete kadumine ning järve kallaste liigne hoonestamine.

Planeeringulahendusel on positiivne mõju läbi olemasolevate vaadete ja maakasutuse tüübi säilimise ning vaatekoridoride parendamisel läbi vanade hoonemassiivide lammutamise, niidu hooldamise ja puude/ võsa eemaldamisega kraavidest.

Planeeringulahendus näeb ette läbi krundi nr 1 pääsu kallasrajale. Kuna planeeritud krundid on lubatud piirdeaiaaga piirata ainult õuela ümbruses, ei ole takistatud ka kallasrajal liikumine.

Planeeringuala asukohta võib pidada visuaalselt sobivaks elamuala rajamiseks. Planeeringus on määratud maakasutus- ja ehitustingimused ning arhitektuursed nõuded, mis tagavad hoonestuse sobitumise olemasolevasse asustusstruktuuri ning rikastavad keskkonda (sh paremate vaadete tekkimisega).

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel planeeringualal ja lähinaabruses mälestised puuduvad. Seega mõju kultuuriväärtustele planeeringulahenduse realiseerimisel puudub.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale. Planeeringuga on sätestatud olemasoleva haljastuse likvideerimine (vaadete avamiseks) ja uushaljastuse istutamise nõuded. Uushaljastamisel tuleb seda teha piirkonnas levinud looduslike liikidega. Nimetatud nõuded aitavad tagada kliimamuutustega kohanemist ja luua elurikkust.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, st võimekusega lahendus ellu viia. Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega kohustusi, ka hilisemaid, ei kaasne.

3.13.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ja ehitusprojektide koostamisel. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse vastava krundi omaniku poolt. Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt *ehitusseadustikule* ja teistele kehtivatele õigusaktidele ning heale projekteerimistavale.

Planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isikul on kohustus omal kulul välja ehitada detailplaneeringu lahendus planeeringuala piires ja detailplaneeringuga funktsionaalselt seotud rajatised väljaspool planeeringuala. Kohalik omavalitsus ja Transpordiamet ei võta kohustust rajatiste väljaehitamiseks ja sellega seotud kulutuste kandmiseks.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (elluviimise etapid):

1. Planeeritud kruntide alusel katastriüksuste moodustamine. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne mistahes hoonele või rajatisele ehitusloa taotlemist.
2. Hoonestuse teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ning rajatiste projekteerimine (riigitee ristumine, elektriühendus, puurkaevu rekonstrueerimine).
3. Servituutide seadmine (elektriühendus, veeühendus, juurdepääsud). Servituutide kanded kinnistusraamatusse (vastavale krundile, kelle kasuks servituut seatakse) tuleb teha enne ehituslubade väljastamist.
4. Ehituslubade väljastamine. Mistahes hoonetele ehituslubade väljastamise eelduseks on kohustus likvideerida teega külgnev plats ja lammutada alal olevad hooned, ehitada välja riigitee ristumine ja juurdepääsutee ning rekonstrueerida puurkaev (asjakohasel juhul väljastatud kasutusluba).

Arendusega seotud tee (juurdepääs riigiteelt) tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes ehitusloa kohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamist (ehitusteatise või ehitamise alustamise teatise esitamist pädevale isikule).

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Ristumiskoha rajamiseks tuleb *ehitusseadustiku* § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi *ehitusseadustiku* § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet.

Ujuvsildade paigaldamise korral tuleb see tegevus huvitatud osapoolel Pangodi maastikukaitseala 2 kinnisasja (28201:004:0047) osas RMK-ga täiendavalt kooskõlastada.

Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud viie aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED

Kooskõlastaja/ arvamuse andja	Kooskõlastuse/ arvamuse kuupäev ja number	Märkused
Elektrilevi OÜ, Maie Erik	03.11.2025, kooskõlastus nr 6443070251	Kooskõlastatud digitaalselt planeeringu failid, tehnilised tingimused ja kooskõlastusleht. Kooskõlastatud tingimusega: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
RMK, Kinnisvaraosakonna planeeringute spetsialist Jürgen Kusmin	05.11.2025 kirj nr 3-1.1/2025/7388	Kuna planeeritud tegevus jääb Pangodi maastikukaitseala territooriumile, siis palume planeeringu kooskõlastada ka kaitseala valitseja Keskkonnaametiga. Ujuvildade paigaldamine tuleb huvitatud osapoolel Pangodi maastikukaitseala 2 kinnistu osas RMKga kooskõlastada täiendavalt. Täiendava kooskõlastuse vajadus on lisatud seletuskirja peatükki 3.13.2.
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Maa- ja ruumipoliitika osakonna nõunik Antti Pääsukene	06.11.2025, e-posti teel	Detailplaneeringute puhul esindab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumit maaomanikuna Maa- ja Ruumiamet. Olete palunud arvamuste puudumisel sellest ka teavitada. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil ei ole arvamusi detailplaneeringu kohta.
Maa- ja Ruumiamet, Riigimaa strateegia osakonna peaspetsialist Kadri Tani	07.11.2025, kirj nr 6-3/25/16902-2	Maa- ja Ruumiametil puuduvad planeeringualaga piirneva kinnisaja volitatud asutusena vastuväited planeeringu lahendusele.
Transpordiamet, Planeerimise osakonna kooskõlastuste üksuse peaspetsialist Tuuli Tshakna	30.11.2025 kirj nr 7.2-2/25/5777-4	Planeeringu koostamisel on lähtutud meie 02.05.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/5777-2 edastatud seisukohtadest. Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse kooskõlastame planeeringu. Planeeringu elluviimisel palume arvestada järgnevaga. 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha rajamiseks tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda meie käest nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume meid kaasata menetlusse. Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering meile lähteseisukohtade uuendamiseks. Ptk 3.13.2 täiendatud kooskõlastuses toodud arvestamist vajavate nõuetega.
Päästeamet, Lõuna Päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu	02.12.2025	Digitaalselt kooskõlastatud planeeringu failid. Digiallkirjastamisel resolutsiooni märgitud Kooskõlastatud.
Keskkonnaamet, looduskasutuse osakonna juhtivspetsialist Märt Holtsmann	05.12.2025 kirj nr 6-2/25/20937-2	Kuna praeguse kirjaga esitatud detailplaneeringu lahendus on kooskõlas varasema Keskkonnaameti seisukohaga ning ei kahjusta Pangodi maastikukaitseala kaitse väärtust, nõustume Kambja vallas Palumäe külas Kala katastriüksusele koostatud detailplaneeringu lahendusega esitatud tingimustel ning kooskõlastame selle. Kooskõlastuskirja alusel on täiendatud ptk 3.7 (keelatud sillutatud või kruusaga tee rajamine) ja 3.8.1 (puurkaevu säilitamise ja seadustamise kohta).
Kambja Vallavalitsus esitas piirinaabritele arvamuse andmiseks 03.11.2025. Määratud tähtaja, 30 päeva jooksul, arvamusi ei avaldatud.		

JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID

- | | |
|--|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 10 000 |
| 2. Möjuala analüüsi joonis | M 1 : 5 000 |
| 3. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 4. Põhijoonis tehnovõrkude lahendusega | M 1 : 500 |
| 5. Ruumilised illustratsioonid | |

Digitaalselt esitatud joonised ja illustratsioonid on eraldi failidena.