



Kambja Vallavalitsus, Kesk 2, 62001 Kambja, tel: 741 6335

AS K&H, Turu 45 D, 51013 Tartu, tel: 730 8100

Töö nr 06ÜP04

A – 975

Koostaja: Kambja Vallavalitsus

Konsultant: AS K&H

# KAMBJA VALLA ÜLDPLANEERING

Kambja-Tartu

2007



## **Eessõna**

Hea lugeja, Sa hoiad käes Kambja valla üldplaneeringut.

Sisuliselt on tegemist Kambja valla esimese üldplaneeringu koostamisega, mida on 2006. aasta algusest peale koostatud Kambja Vallavalitsuse ja AS K&H vahelise koostööna, milles AS K&H osales konsultandina.

Lahtiseletatult on üldplaneering valla ruumilise arengu kavandamine, mille käigus lepatakse kokku üldistes ruumilise arengu põhimõtetes - kuhu tulevad elamualad, kuhu tööstusalad, missugused maa-alad jäävad põlluharimise ja metsamajandamise tarbeks ning missugused avalikule sektorile, samuti erinevate teede asukohad jms. Üldplaneering määrab üldised maakasutus- ja ehitustingimused Kambja vallas ning on aluseks detailplaneeringute koostamisele. Üldplaneeringuga määratakse tulevased hoonestamiseks sobivad maa-alad, maakasutuse sihtotstarbed ning sellest tulenevad piirangud, nagu kruntide suurused või hoonete üldarhitektuursed nõuded. Samuti loob valla üldplaneering valmisoleku investeringuteks ja tagab arenguprotsesside järjepideva jätkumise.

Käesolev planeeringulahendus on esitatud kaartidel ja seletuskirjas.

Edukat kasutamist,

Kambja Vallavalitsus ja AS K&H



# Sisukord

<b>1.</b>	<b>Sissejuhatus</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Üldplaneering</b>	<b>5</b>
<b>2.1.</b>	<b>Üldplaneeringu kasutamise põhimõte</b>	<b>5</b>
<b>2.2.</b>	<b>Valla ruumilise arengu põhimõtted</b>	<b>5</b>
<b>2.3.</b>	<b>Kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ja selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine</b>	<b>6</b>
<b>2.4.</b>	<b>Maa- ja veeladele üldised kasutamise- ja ehitustingimused</b>	<b>7</b>
2.4.1.	Kasutamistingimuste üldpõhimõtted	7
2.4.2.	Ehitustingimuste üldpõhimõtted	10
2.4.3.	Elamumaa	11
2.4.3.1.	Perspektiivne elamumaa	11
2.4.3.2.	Elamumaa ehitustingimused	12
2.4.3.3.	Maatulundus- ja elamumaa ehitustingimused	13
2.4.4.	Tootmis- ja ärimaa	13
2.4.4.1.	Perspektiivne tootmis- ja ärimaa	14
2.4.4.2.	Tootmis- ja ärimaa ehitustingimused	14
2.4.5.	Sotsiaalmaa	15
2.4.5.1.	Perspektiivne sotsiaalmaa	15
2.4.5.2.	Sotsiaalmaa ehitustingimused	16
2.4.6.	Transpordimaa	16
2.4.7.	Maatulundusmaa	17
2.4.8.	Jäätmeoidla maa	18
2.4.9.	Mäetööstusmaa	18
2.4.10.	Olemasoleva kasutusotstarbega maa	18
<b>2.5.</b>	<b>Pangodi maastikukaitseala</b>	<b>18</b>
<b>2.6.</b>	<b>Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud</b>	<b>19</b>
<b>2.7.</b>	<b>Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alad</b>	<b>21</b>
<b>2.8.</b>	<b>Miljööväärtuslikud hoonestusalad</b>	<b>21</b>
<b>2.9.</b>	<b>Väärtuslikud põllumaad</b>	<b>22</b>
<b>2.10.</b>	<b>Väärtuslikud maastikud, maastiku üksikelemendid ja looduskooslused</b>	<b>23</b>
<b>2.11.</b>	<b>Roheline võrgustik</b>	<b>27</b>
<b>2.12.</b>	<b>Puhke- ja virgestusalad</b>	<b>29</b>
2.12.1.	Looduse õpperajad	29
2.12.2.	Suusarajad	29
2.12.3.	Vaatamisväärused	29
2.12.4.	Teadaolevad supuskohad, mida rohkem kasutatakse	30
2.12.5.	Telkimis ja piknikukohad	30
2.12.6.	Jalgrattarajad	30
2.12.7.	Vabaõhuürituste korraldamise kohad	30
2.12.8.	Siseürituste korraldamise kohad	31
2.12.9.	Mälestuskivid	31



2.12.10. Majutus toitlustus ja vaba aeg	32
<b>2.13. Ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine</b>	<b>32</b>
<b>2.14. Kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamine</b>	<b>33</b>
<b>2.15. Looduskaitsealad, kaitstavad looduse üksikobjektid ja kaitsealused liigid</b>	<b>34</b>
<b>2.16. Kinnismälestised</b>	<b>37</b>
<b>2.17. Teede ja raudteede asukoht ning liikluskorralduse üldised põhimõtted</b>	<b>39</b>
2.17.1. Üldpõhimõtted	39
2.17.2. Riigimaanteed	40
2.17.2.1. Riigimaanteed Kambja vallas	40
2.17.2.2. T 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee	41
2.17.2.3. Tugi- ja kõrvalmaanteed	42
2.17.3. Kohalikud maanteed, tänavad	43
2.17.4. Erateed	44
2.17.5. Raudteed	44
<b>2.18. Eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine</b>	<b>45</b>
<b>2.19. Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoht</b>	<b>45</b>
2.19.1. Üldosa	45
2.19.2. Elektrivõrk	46
2.19.3. Veevõrk	46
2.19.4. Reoveekanaliseerimisvõrk, puhastid	47
2.19.5. Sademeveekanaliseerimisvõrk	47
2.19.6. Kaugküttevõrk	47
2.19.7. Maaparandusvõrk	48
<b>2.20. Üldised riigikaitse vajadused</b>	<b>48</b>
<b>2.21. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimused</b>	<b>48</b>
<b>2.22. Maakonnaplaneeringu täpsustamine</b>	<b>48</b>
<b>2.23. Üldplaneeringu rakendumine</b>	<b>49</b>
<b>2.24. Jätkuprojektid</b>	<b>49</b>
<b>3. Kaardid</b>	<b>51</b>



## **1. Sissejuhatus**

Kambja valla üldplaneeringu kehtestatav osa koosneb tekstist ja kaartidest. Planeeringu lisades on planeeringuga koostamisega seonduv dokumentatsioon ning üldplaneeringu koostamise käigus täpsustatud Kambja valla üldülevaade. Üldplaneeringu kehtestatav tekst on tavalises kirjas, selgitav-kommenteeriv tekst on kaldkirjas.



## **2. Üldplaneering**

### ***2.1. Üldplaneeringu kasutamise põhimõte***

Valla üldplaneering on aluseks detailplaneeringute, maakorralduslike tööde ja projekterimistööde tegemisel. Üldplaneering on koostatud mõõtkavas 1:20000. Detailplaneeringut, mis on tavaliselt mõõtkavas 1:500...1:1000, koostades tuleb arvestada, et üldplaneeringus esitatud objekte ei saa üks-ühele üle võtta – planeeringu mõõtkavast ja üldistusastmest tulenevalt võivad nii joon- kui punktobjektide asukohad olla ebatäpsed. Detailplaneeringuga/ehitusprojektiga tuleb täpsustada planeeritavate objektide asukohta. Samuti tuleb detailplaneeringuga täpsustada teede ja tehnovõrkude asukohti arvestades samas naabermaa-aladega.

### ***2.2. Valla ruumilise arengu põhimõtted***

Kambja valla ruumilise arengu põhimõteteks on:

- kaasaegne ja inimsõbralik elukeskkond;
- väljakujunenud keskuste arendamine ja osaline laiendamine;
- olemasolevat infrastruktuuri maksimaalselt ära kasutav hoonestus;
- Tartu linna rekreatiivse ja majandusliku tugialana toimiv elu- ja töökeskkond;
- väärtusliku metsa- ja põllumaa ning maastike säilitamine ja väärtustamine ning sihtotstarbeline kasutamine.



### **2.3. Kavandatava ruumilise arenguga kaasnedavad võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ja selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine**

Tulenevalt Kambja valla geograafilisest ja funktsionaalsest asendist mõjutavad nii majandus-, sotsiaal- kui ka looduskeskkonda valda kirde-edela suunal läbivad Tallinn-Tartu-Luhamaa põhimaantee ja Tatra-Otepää-Sangaste tugimaantee. Tartu-Petseri raudtee mõju on väiksem. Tartu linn mõjutab oma infrastruktuuri, töökohtade ning inimeste puhkevajadusega. Valla arengut planeerides tuleb aluseks võtta erinevate faktorite koosmõju ning selle alusel leida sobiv maakasutus erinevatele maa-aladele.

Tartu paratamatu laienemine oma naabervaldadesse lähiaastate jooksul olulisel määral Kambja valda ei puuduta, sest linna laienemine haarab kõigepealt otseselt Tartu linnaga piirnevaid valdasid.

Tööstus- ja ärimaa on otstarbekas planeerida suuremate teede äärde, arvestades ohutu juurdepääsu tagamisega, kus on suurem keskkonnasaaste ning mis pole seetõttu sobilik elamiseks ega põllumajanduse arendamiseks. Uusi hoonestusalasid, kus see on võimalik, tuleb arendada olemasolevate hoonestusalade lähikonnas, et neid oleks võimalik ühendada tehnovõrkudega (vesi, reoveekanaliseerimine, elekter). Inimeste parema liikumise tagamiseks on vajalik luua elanike huvidele vastav bussiühendus ning võimalused jalgrattaga liiklemiseks.

Uued elamualad peavad vahelduma põldude ja metsadega, et liigendatud maastik mõjuks inimestele emotsionaalselt positiivselt ning ühtlasi jätkaks võimaluse ka roheline võrgustiku toimimiseks. Maksimaalselt tuleb säilitada metsamaad ja väärtuslikku põllumaad, eriti seda, kus on toimiv maaparandussüsteem. Arvestada tuleb valla tähtsust Tartu linna rekreatsioonialana, samuti tuleb arvestada ka valda juurdetulevate elanike puhkevajadustega.



## **2.4. Maa- ja veealadele üldised kasutamise- ja ehitustingimused**

### **2.4.1. Kasutamistingimuste üldpõhimõtted**

Üldplaneering on detailplaneeringu koostamise aluseks detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel. See tähendab, et detailplaneeringut koostades peab järgima üldplaneeringus vastava maa-ala kohta esitatud kasutamistingimusi. Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid on üldplaneering aluseks maakorraldusele ja projekteerimistingimuste väljastamisele.

Üldplaneeringuga on määratud maa-alade peamised kasutusotstarbed, mis tähendab seda, et maa-alasid on lubatud kasutusele võtta üldplaneeringus esitatud maakasutuse sihtotstarbega. See ei tähenda maa-ala automaatset teisel eesmärgil kasutuselevõttu või maakasutuse sihtotstarbe muutust võrreldes senise kasutusega. Maaomanik saab maad edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Katastriüksuse sihtotstarbe määrab või muudab kohalik omavalitsus vastavalt maakatastriseadusele. Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral määratakse katastriüksuse sihtotstarve kehtestatud detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe üldplaneeringu alusel. Kohaliku omavalitsuse otsus on aluseks katastripidajale muudatuste fikseerimiseks maakatastris.

*Näiteks saab elamumaaks planeeritud maale teha detailplaneeringu, seejärel maa-ala kruntida, pärast kohaliku omavalitsuse otsust muudatused maakatastris registreerida ning siis maa elamukruntidena müüa.*

Detailplaneeringu koostamisel tuleb ühtse ja hästifunktsioneeriva terviku saavutamise eesmärgil planeeringuala mõjupiirkond läbi lahendada, vajadusel kaasata planeeringusse ka mõjupiirkonnas olev maa ning reguleerida sealne maakasutus. Tuleb järgida, et detailplaneeringu koostamisel arvestataks varem väljakujunenud põhimõtteid.

Detailplaneeringu koostamisel peab vähemalt 60% planeeritavast maa-alast saama üldplaneeringuga määratud sihtotstarbe. Sel juhul loetakse detailplaneering koostatuks vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga.



Kasutusotstarbed on esitatud üldplaneeringu põhikaardil (kaart 1) ja seletuskirjas. Erinevate kasutamistingimuste põhimõtted on toodud allpool, kõiki neid tuleb järgida detailplaneeringute koostamisel. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb määrata krundile vähemalt 60% ulatuses peamine sihtotstarve, ülejäänud osas võib põhjendatud vajadusel määrata krundile kuni 2 sihtotstarvet, mis täpsustatakse katastriüksuse moodustamise käigus. Riigimaantee sanitaarkaitsevööndis on kohati määratud mitu maakasutuse sihtotstarvet – kui detailplaneeringu koostamise käigus läbi viidava analüüsi (müraanalüüs või keskkonnamõju strateegiline hindamine) käigus selgub, et elamumaa maakasutus on antud piirkonnas nõuetele vastavalt võimalik, on seal lubatud elamumaa, vastasel korral on lubatud äri- või tootmismaa. Juhul, kui üldplaneeringus esitatud tingimusi ei täideta detailplaneeringu koostamise käigus, on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mida tuleb ka vastavalt menetleda. Juhul, kui koostatakse üldplaneeringut muutev detailplaneering, tuleb planeeritava maakasutuse kavandamisel järgida üldplaneeringus vastavale maakasutusele esitatud nõudeid. Maakasutuse sihtotstarvete määramisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 24. 01. 1995. a määrusega nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused“. Juhul, kui eelpool nimetatud määrus muutub üldplaneeringu kehtimise ajal, võib vastavalt tekkinud muudatusele teha, järgides üldplaneeringus esitatud põhimõtteid, ka muudatusi sihtotstarvete määramisel. Maakasutusele piiranguid seades tuleb arvestada, et ei piirataks vastava maatüki kasutust vastavalt olemasolevale ja/või üldplaneeringuga planeeritule ilma maaomaniku nõusolekuta. Detailplaneeringu koostamisel tuleb jälgida, et oleks tagatud juurdepääs ka maaüksustele, mis asuvad planeeritava ala ligiduses ning millele ei ole võimalik juurdepääsu rajada ilma planeeritavat ala läbimata.

*Kasutamistingimuste määramisel on omavalitsus seadnud tulenevalt asustust suunavatest mõjudest prioriteetseks võimalikult suure tegutsemisvabaduse arendajatele, määrates vaid üldfunktsioonid. Üldfunktsioonid on jagatud põhimõttel elamine-töötamine-liikumine-loodu. Peamise üldfunktsiooni kõrval tuleb sageli tagada ka teiste funktsioonide täitmine samal alal - nt on tarvis moodustada*



*infrastruktuuri tarbeks transpordimaa ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksusi, elamupiirkondadesse nt sotsiaalmaa ja ärimaa sihtotstarbega maaüksus, puhkealad elamupiirkondades ja kompensatsioonialad tootmis- ja ärimaa puhvrites täidavad ühtlasi looduse funktsiooni. Maa-alade täpsed kasutamistingimused tuleb määrata detailplaneeringu koostamise käigus. Juhul, kui planeeritakse üldplaneeringust erinevat maakasutust, tuleb ikkagi kinni pidada kavandatavale maakasutusele esitatud nõuetest. Maakasutusele piiranguid seades tuleb kinni pidada olemasolevast ja/või üldplaneeringuga kavandatavast maakasutusest. Nt kui kavandatakse põllumaale, millele ei ole üldplaneeringuga kavandatud sihtotstarvet, mis annab õiguse ehitiste püstitamiseks, kanalisatsiooniehitise kuja, siis ei ole see põllumaa kitsendamine, kuna nimetatud kuja ei takista maa sihtotstarbelist kasutamist (põlluharimist). Kõigile maaüksustele tuleb tagada juurdepääs. Kuna kruntide asukoht, kuja ja teede projekteerimismid ei ole sellises vastavuses, et igalt krundilt oleks väljapääs avalikult kasutatavale teele, siis tuleb sageli lahendada juurdepääs mitme krundi peale ühiselt. Sellistel juhtudel tuleb juba detailplaneeringu koostamise käigus arvestada piirkonnale juurdepääsemise erinevate võimalustega. Planeeringuala mõjupiirkonna läbi lahendamise nõue on vajalik, et tekiks ühtne ruum koos sinna juurde kuuluva infrastruktuuri ja teenindusasutustega (tehnovõrgud, teed, võimalikud ühissõiduki peatused, eriliigiliste jäätmete jäätmekäitluskohad, mänguväljakud jms). Olemasolevate hoonete vahele ehitamiseks või kehtiva detailplaneeringu osaliseks muutmiseks ei ole tarvis planeerida kogu ala, kuna varem on paika pandud üldisemad põhimõtted piirkonda ehitamiseks, mida töö käigus arvestatakse.*

Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega, mis võib tekitada kahju teistele maavaldajatele. Maaparandussüsteemi omanik või isik, kes õigussuhte alusel kasutab maaparandussüsteemi oma valduses oleval kinnisasjal peab maaparandussüsteemi ja selle maa-ala kasutamisel tegema vajalikke maaparandustöid, et maaparandussüsteem selle kasutamise kestel vastaks Maaparandusseaduse § 4 lõigetes 1 ja 2 esitatud nõuetele (Maaparandusseadus § 45 lõige 2).



Maaparandussüsteemi maa-ala siht- või kasutusotstarvet (edaspidi maakasutus) võib muuta Tartu Maaparandusbüroo eelneva kooskõlastuse alusel.

Kinnisasja, millel paikneb maaparandussüsteem, võib ümber kruntida, jagada, ühendada, liita või eraldada (edaspidi maakorraldustoiming) Tartu Maaparandusbüroo eelneva kooskõlastuse alusel.

#### **2.4.2. Ehitustingimuste üldpõhimõtted**

Üldplaneeringuga on määratud maa-alade peamised ehitustingimused vastavalt kasutusotstarbele, mis tähendab, et detailplaneeringu koostamise korral peab vastaval maa-alal järgima üldplaneeringus esitatud põhimõtteid. Ehitustingimused on esitatud üldplaneeringu põhikaardil ja seletuskirjas. Kõigile maa-aladele ehitamisel tuleb ehitada avaliku tee ja/või veekogu poole hoone esinduslik külj. Hoonestusala määramisel kompaktselt hoonestatud või hoonestatavatel aladel tuleb arvestada reaalse hoone suuruse ja kõrgusega, et tänavatel tekiks ühtlane rütm, vajadusel tuleb kasutada kohustusliku ehitusjoone nõuet. Hoonestusalasid ei tohi määrata põhimõttel, et mida suurem hoonestusala, seda parem – ehitatavad hooned peavad oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise terviku. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lisaks suurimale lubatud hoone kõrgusele määrata ka vähim lubatud hoone kõrgus. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lisaks suurimale lubatud ehitusalusele pinnale määrata ka vähim lubatud ehitusalune pind. Eelpool nimetatud nõuded on vajalikud, et vältida ühtsel ehituspiirkonnal liialt erinevate hoonete ehitamist, mis vähendaks piirkonna arhitektuurset väärtust. Hoonestamisega ei tohi tekkida olukorda, kus looduses tekib tühja vahekrundi efekt – kuna üks maaomanik on ehitanud väikse hoone suure krundi serva, siis tundub, et ehitamisel on üks maja vahele jäänud. Maaparandussüsteemiga maa-alale ehitades tuleb tagada nii ehitise alla jääval kinnisasjal kui ka naaberkinnisasjadel paikneva maaparandussüsteemi toimimine. Keskkonnamõju hindamise vajaduse otsustab vallavalitsus igal üksikjuhul eraldi. Maa-ala hoonestamisel puhkepiirkonna läheduses tuleb silmas pidada



ümbritseva miljööga sobivust – maksimaalne korruselisus, kõrge säilitatava või rajatava haljastuse osatähtsus jms.

Maaparandussüsteemi maa-alale ja kraavile kavandatava mõne muu ehitise ehitusprojekt ja ühiseesvoolu katselõigu veetaseme reguleerimise kavatsus kooskõlastatakse Tartu Maaparandusbürooga.

### **2.4.3. Elamumaa**

Üldplaneeringuga ei muudeta oluliselt ajalooliselt väljakujunenud asustusmustrit ning elamumaadeks sobivate alade planeerimisel on arvestatud olemasolevate elamupiirkondadega ja infrastruktuuri paiknemisega. Hooajalise kasutusega suvilapiirkonnad arenevad pikemas perspektiivis aastaringselt kasutatavateks väikeelamualadeks. Olemasolevate suvilate ümberehitamisel elamuteks tuleb jälgida piirkonna üldist miljööd (hoonestuse mahud, üldilme, haljastus, krundipiirded jne). Rekonstrueerimisprojekti või detailplaneeringus tuleb näha ette võimalus tehnovõrkude paigaldamiseks ja elamualale vajaliku teedevõrgu väljaarendamiseks.

Elamumaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata järgmisi maakasutusotstarbeid:

- väikeelamumaa, tähistus lubab ehitada ka ridaelamuid;
- korruselamumaa – on lubatud vaid Kambja aleviku piires;
- aiandus- ja suvilakruntide maa;
- ühistute maa;
- aiandus- või suvilaühistute üldmaa;
- üldmaa.

#### 2.4.3.1. Perspektiivne elamumaa

Perspektiivne elamumaa on planeeritud järgmistesse piirkondadesse:

- Kambja aleviku äärealad;
- Vana-Kuuste küla;
- Visnapuu küla;



- Mäeküla.

#### 2.4.3.2. Elamumaa ehitustingimused

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks elamumaaal:

- minimaalne krundi suurus Kambja aleviku piirides on 2000 m<sup>2</sup>, väljaspool Kambja alevikku 3000 m<sup>2</sup>;
- elamumaa kasutusotstarbega maa-ala detailplaneeringu koostamise käigus tuleb vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed ja tänavamaa), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. Üldmaa on vajalik inimeste, eriti laste, sotsiaalseks läbikäimiseks ja tervislike eluviiside harrastamiseks. Üldmaa edaspidine omand ja hooldamine tuleb kokku leppida detailplaneeringu koostamise käigus enne detailplaneeringu kehtestamist;
- vähemalt 10% planeeritud elamumaa kruntide pindalast tuleb täis istutada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse protsent näitab täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaalu krundi kogu pindalast. Kõrghaljastuse nõue on vajalik inimväärsema elukeskkonna tekitamiseks, millest peavad osa võtma kõik piirkonna elanikud. Tuleb vältida olukorda, kus mõned inimesed elavad vaid naabrite välisruumi arvel;
- detailplaneeringut koostades tuleb järgida kohaliku maastiku looklevat mustrit, tuleb arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale;
- detailplaneeringus elamumaale tänavavõrgustikku planeerides tuleb tagada kergliiklusteede ühendused naabermaa-aladega. Naabermaa-aladega kergliiklusteede ühendused on vajalikud samuti selleks, et oleks tagatud inimeste, sh eriti laste, vaba pääs tulevastele elamualadele – tupiktänavatega asumis võib tekkida oht, et kavandatakse sellised teed, kus nähtavale krundile pääsemiseks tuleb läbida mitusada meetrit;



- detailplaneeringut koostades tuleb anda piirkonnale ühtsed sobivad ehitustingimused;
- parkimine tuleb lahendada krundil;
- väikeelamumaa kasutusotstarbega maale võib planeerida elamut/elamuid, mis on kuni kahe korrusega kuni 9 m kõrgused ühe või enama korteriga elamud. Detailplaneeringu kohustusega alal tuleb detailplaneeringu koostamise käigus anda tekkivatele linnaehituslikele kvartalitele sarnane ilme kvartalisiseselt. Väikeelamumaa sihtotstarbega maal ei tohi suurim lubatud hoonealune pind olla suurem kui 20% krundi pindalast kuid mitte suurem kui 600 m<sup>2</sup>.

#### 2.4.3.3. Maatulundus- ja elamumaa ehitustingimused

Maatulundus- ja elamumaal detailplaneeringut koostades või projekteerimistingimusi väljastades tuleb järgida peatükis 2.4.3.2. elamumaale kehtestatud nõudeid, kuid krundi suurus peab üldreeglina olema suurem kui 2 ha.

#### **2.4.4. Tootmis- ja ärimaa**

Tootmismaana on mõeldud tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad; samuti ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõtjude tõttu) maad. Ärimaana on mõeldud kontorite, äride ja teenindusotstarbeliste ehitiste maad. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on üldplaneeringus need kaks kasutusotstarvet esitatud ühise tähistusega: tootmis- ja ärimaana. Maa-ala sihtotstarve ja konkreetne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringu algatamise staadiumis; vastavalt sellele täpsustub ka maa-ala juhtfunktsioon (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa segafunktsiooniga ala või tehnorajatiste maa).

Tootmis- ja ärimaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata järgmisi maakasutusotstarbeid:

- ärimaa;
- tootmishoonete maa;



- põllumajanduslike tootmishoonete maa;
- üldmaa.

Üldplaneeringu käigus säilitatakse olemasolevad tootmis- ja ärimaad. Täiendavad tootmismaad planeeritakse eelkõige olemasolevate tootmishoonete lähipiirkondadesse, kasutades ära olemasolevat infrastruktuuri.

#### 2.4.4.1. Perspektiivne tootmis- ja ärimaa

Üldplaneeringuga planeeritakse täiendavat tootmis- ja ärimaad järgmistesse piirkondadesse:

- Kambja aleviku põhjapoolsele piirile;
- Parve olemasolevate tootmishoonetega piirneval alal;
- Rebase olemasolevate tootmishoonetega piirneval alal;

#### 2.4.4.2. Tootmis- ja ärimaa ehitustingimused

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks tootmis- ja ärimaadel:

- juhul, kui tootmismaa arendamine võib endaga kaasa tuua hoonest või krundilt väljuvat negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga paralleelselt teostada keskkonnamõju hindamine. Keskkonnamõju hindamise vajaduse üle otsustab juhtudel, mis ei ole õigusaktidega määratud, vallavalitsus;
- detailplaneeringuga tuleb lahendada parkimine krundisiseselt vastavalt kehtivale parkimisnormile;
- vähemalt 15% planeeritud tootmis- ja ärimaa krundi pindalast tuleb haljastada;
- vähemalt 2/3 haljastatavast alast, see on 10% planeeritud tootmis- ja ärimaa krundi pindalast, tuleb täis istutada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse nõue on vajalik nii töökeskkonna parandamiseks kui ka tootmisest tulenevate võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamiseks;



- tootmis- ja ärimaale ei ole lubatud kavandada tegevust, mis eraldab üldplaneeringuga ja/või detailplaneeringuga planeeritud elamumaale ja/või sotsiaalmaale gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojust, müra, põrutust või muud seesugust mõjutust, mis ületab elamumaale ja/või sotsiaalmaale lubatud vastavat piirväärtust – nimetatud võimalik mõjutus tuleb leevendada enne elamumaale ja/või sotsiaalmaale ulatumist. Juhul, kui tootmismaa kavandatakse tegevust, mis näiteks eraldab rohkem müra, kui on lubatud elamupiirkonnas, siis tuleb see mürarikas tegevus paigutada asukohta, kust ta ei levita üldplaneeringuga planeeritud elamualale rohkem müra, kui on elamualal lubatud. Kahjuliku mõju tekitaja peab ise leevendama mõju, mitte takistama sellega teiste isikute üldplaneeringuga kooskõlas olevat tegevust.

#### **2.4.5. Sotsiaalmaa**

Sotsiaalmaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata järgmisi maakasutusotstarbeid:

- ühiskondlike hoonete maa;
- üldmaa.

Olemasolevad sotsiaalmaad on üldplaneeringu käigus kavandatud säilitada.

##### 2.4.5.1. Perspektiivne sotsiaalmaa

Üldplaneeringuga on kavandatud sotsiaalmaana lisaks olemasolevatele järgmiste objektide rajamiseks ettenähtud maa-alad:

- Vana-Kuuste külakeskuses;
- Küti järve ääres asuv supluskoht;
- endise Sipe kooli plats külakeskuse rajamiseks;
- kalmistu laiendamine;
- uute elamualade juurde tekkivad üldmaad;
- mänguväljakud;
- Suure-Kambja külakeskus;



- Kambja aleviku metsapark;
- Kopsumäe puhkeala;
- Kodijärve kalmistu.

Üldplaneeringuga ei määrata konkreetsetele maa-aladele kindlaid kasutamistingimusi, kuid esitatakse soovitatavad kasutamisvaldkonnad. *Uute mänguväljakute asukohad on planeeritud külakeskuste lähedusse.*

#### 2.4.5.2. Sotsiaalmaa ehitustingimused

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks sotsiaalmaal:

- maa-ala konkreetne kasutus täpsustub piirkonna üldplaneeringu koostamisel või detailplaneeringu algatamise staadiumis;
- detailplaneeringus täpsustatud iseloomust lähtuvalt lahendatakse parkimine vastavalt kehtivale parkimisnormile;
- elamualasse jäävate ühiskondlike hoonete maa arendamisel tuleb suurt tähelepanu pöörata kergliiklusesõbraliku liiklusskeemi väljatöötamisele;
- haridusasutuse planeeringu korral pöörata erilist tähelepanu liiklusohutusele, detailplaneeringu koostamisel haarata planeeringualasse ka piirnevad tänavad;
- elamualasse kavandatava sotsiaalmaa arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti;
- vähemalt 15% planeeritud sotsiaalmaa krundi pindalast tuleb haljastada;
- vähemalt 2/3 haljastatavast alast, see on 10% planeeritud sotsiaalmaa krundi pindalast, tuleb täis istutada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse nõue on vajalik inimväärsema keskkonna tekitamiseks.

#### **2.4.6. Transpordimaa**

Üldplaneeringus on määratud avalikult kasutatavate teede asukohad. Kõigi avalikult kasutatavate eraldi katastriüksustena moodustatud teede aluse maa sihtotstarbeks tuleb määrata transpordimaa. Maatulundusmaa sihtotstarbega



katastriüksuse koosseisu kuuluva tee puhul ei ole vajalik anda maaüksusele transpordimaa sihtotstarvet. Kinnistu jagamisel ja/või detailplaneeringu koostamisel tuleb olemasolevale ja/või kavandatavale avalikult kasutatavale teele moodustada transpordimaa sihtotstarbega maaüksus, kui omavalitsus ei otsusta teisiti.

Põlva teedevalitsuse parkimisplatsile Reola-Põlva tugimaantee ääres määrata transpordimaa sihtotstarve maakonnapiiri tähistamiseks.

*Iseisva avalikult kasutatava tee katastriüksuste moodustamine on vajalik tagamaks pidevat jätkuvat juurdepääsu olemasolevatelt teedelt ja vältimaks palju probleeme tekitavaid kohtuprotsesse juurdepääsu määramise osas. Üldjuhul on omavalitusele vastuvõetav ka lepingute sõlmimine maaomanikuga tee avalikuks kasutamiseks.*

#### **2.4.7. Maatulundusmaa**

Maatulundusmaaks loetakse põllumajandussaaduste tootmiseks ja metsakasvatuseks ettenähtud maad, mille hulka arvatakse ka katastriüksuse piires olev õuema ja muu maa vastavalt eksplikatsioonile.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks maatulundusmaal:

- vallavalitsuse poolt väljastatavate projekteerimistingimuste alusel on ühele maatulundusmaa kasutusotstarbega katastriüksusele lubatud ehitada üks ühepereelamu kuni 3 abihoonega või üks põllumajandusliku tootmisega seotud kuni 4 ehitisega kompleks. Arvestada tuleb, et erinevatele kinnistutele kavandatavate hoonekomplekside vahekauguseks jääks vähemalt 100 m ja säiliks väljakujunenud asustusstruktuur, tee ja maapealne tehnovõrguliin ei tohi liigendada väärtuslikku põllumaad ega väärtuslikku maastikku.
- juhul kui maatulundusmaale uushoonestuse planeerimisel kattub vastav katastriüksus osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluvate väärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga, rohevõrgustiku aladega, asub väärtuslikul põllumaal või metsamaal, tuleb koostada detailplaneering hoonestusele parima asukoha ning ehitustingimuste leidmiseks. Nimetatud alal olemasolevale talukohale uushoonestuse ehitamiseks ja ühele



katastriüksusele ühe üksikelamu püstitamiseks juhul, kui lähima olemasoleva hoonetekompleksini on üldreeglina vähemalt 250 m, piisab projekteerimistingimuste väljastamisest.

#### **2.4.8. Jäätmeoidla maa**

Jäätmeoidla maaks loetakse tootmis- ja olmejäätmete ladustamisplatside, ettevõtte sanitaartsoonide ning heitvee puhastusseadmete alune ja nende teenindamiseks vajalik maa.

Jäätmeoidla maa kavandamisel ei tohi jäätmeoidlast tulenevad piirangud ulatuda naaberkruntidele ilma (naaber)krundiomanike nõusolekuta. *Juhul, kui kavandatava tegevusega seatakse naabritele piiranguid, tuleb selleks saada vastavate naabrite nõusolek.*

#### **2.4.9. Mäetööstusmaa**

Mäetööstusmaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata järgmisi maakasutusotstarbeid:

- karjäärde maa.

Üldplaneeringus on karjäärde maana esitatud kõikide olemasolevate karjäärde maa-alad. Kui karjääris on kaevandamine lõpetatud, tuleb karjääri maa-ala edasiseks kasutamiseks koostada rekultiveerimiskava.

#### **2.4.10. Olemasoleva kasutusotstarbega maa**

Üldplaneeringu põhikaardil esitatud valge/roheline maa-ala on maa, millel säilib olemasolev kasutusotstarve ja millele üldplaneeringuga uut võimalikku kasutusotstarvet ei kavandata.

### **2.5. Pangodi maastikukaitseala**

Kambja vallas on Pangodi maastikukaitseala piires kehtestatud Pangodi maastikukaitseala üldplaneering, mis on suurema detailsusega kui käesolev üldplaneering. Pangodi maastikukaitseala üldplaneering ja Kambja valla üldplaneering täiendavad teineteist ning Kambja valla üldplaneering ei muuda maastikukaitseala üldplaneeringut kuid võib seada täiendavaid kitsendusi analoogiliselt teistele maa-aladele seatavate tingimustega. Juhul, kui Kambja



valla üldplaneering 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 Kambja valla üldplaneeringus on see reguleeritud, tuleb arvestada Kambja valla üldplaneeringus toodut.

## **2.6. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud**

*Detailplaneeringu eesmärgiks on maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel.*

*Detailplaneeringuga kavandatavate hoonete ehitamine ja maade kruntimine:*

- *muudab senist keskkonda;*
- *võib asula keskses piirkonnas muuta oluliselt kogu asula toimimist ja üldilmet;*
- *võib kaasa tuua olemasoleva haljastuse likvideerimise;*
- *võib kaasa tuua seni looduslikul alal elavate looma-, linnu- ja putukaliikide lahkumise või hävimise;*
- *võib muuta senist transpordikorraldust;*
- *mõjutab rohkem või vähem olemasolevate kruntide ja hoonete omanike võimalusi ja õigusi oma hoone ja krundi edasisel kasutamisel;*
- *võib vähendada/suurendada olemasolevate kinnistute väärtust.*

*Mingi maa-ala detailplaneeringukohane väljaehitamine mõjutab igal juhul inimeste elutingimusi ning muudab ümbritsevat keskkonda. Seega tähendab detailplaneeringu koostamise kohustus ennekõike seda, et eelnimetatud keskkonnamuudatusi kaasa toova ehitussoovi korral peab muudatuste kavandamine toimuma teatud avalikustamise, üldsuse kaasamise ja informeerimise reegleid järgides.*

Planeerimisseadusest tulenevalt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletatutel kompaktsel asustusega territooriumi osadel.

*Kui maa-alale soovitakse ehitada, siis tuleb detailplaneering koostada detailplaneeringu kohustusega alal ja juhtudel. Kui maa-alale soovitakse ehitada väljaspool detailplaneeringu kohustusega ala ja juhtu, siis ei ole vaja detailplaneeringut koostada ja piisab projekteerimistingimustest. Nii detailplaneeringu lähteseisukohtade kui ka projekteerimistingimuste koostamisel*



*tuleb arvestada maa-ala kontaktvööndi eripäraga, et tagada piirkonna terviklikkus (arhitektuur, haljastus, teedevõrk, tehnovõrgud jms), väärtusliku põllumaa ja rohekoridoride säilimine.*

Kambja vallas on detailplaneeringu koostamise kohustusega järgmised maa-alad:

- Kambja alevik;
- Vana-Kuuste küla kompaktse hoonestusega alad;
- Pangodi maastikukaitseala;
- planeeritud uued elamu-, tootmis- ja sotsiaalmaa, va üldmaa, sihtotstarbega maa-alad.

Kõik detailplaneeringu koostamise kohustusega alad loetakse tiheasustusaladeks Looduskaitseaduse ja Jäätmeseaduse mõistes.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja planeeritava maa-ala suuruse otsustab vallavalitsus järgides üldplaneeringus esitatud põhimõtteid. Väljapool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid võib vallavalitsus otsustada, et detailplaneering tuleb koostada järgmistel juhtudel:

- avaliku veekogu kalda piiranguvööndis katastriüksuse jagamisel väiksemateks kui 1 ha suurusteks katastriüksusteks;
- maatulundusmaa sihtotstarbega maale ehitamissoovi korral kui lähima hoonetekompleksini jääb vähem kui 100 m;
- väärtuslikule põllumaale, metsamaale, väärtuslikule maastikule ja rohevõrgustiku alale ehitamissoovi korral kui lähima hoonetekompleksini jääb vähem kui 250 m, va endisele talukohale ehitamisel;
- ridaelamu või korruselamu ehitamisel;
- üle 400 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga tootmis-, lao- või ärihoone ehitamisel;
- negatiivset mõju omava tegevuse planeerimisel – territooriumile kavandatakse tegevust, millega kaasnev negatiivne mõju ümbritsevale keskkonnale ulatub kaugemale krundi piiridest;



- üle kümne inimese samaaegseks majutamiseks mõeldud majutushoone (kämpingu, motelli, puhkeküla, puhkebaasi vms) ehitamisel;
- spordikompleksi või avaliku supelranna rajamisel;
- sadama, lennuvälja, autoteenindusjaama või bensiinijaama ehitamisel;
- üldplaneeringut muutva tegevuse kavandamisel;
- muudel õigusaktidest tulenevatel ja/või põhjendatud vajadusega juhtudel.

## **2.7. Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alad**

Kambja vallas puuduvad maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alad. Uusi tiheasustusalasid maareformi seaduse tähenduses ei planeerita.

*Maareformi seadus sätestas teatud erisused maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega aladel maade tagastamisel, erastamisel ja kompenseerimisel ning selleks, et järgida maareformi lõpule viimiseni sarnase kohtlemise printsiipi, varem määratud tiheasustusalade piire ei muudeta ja uusi maa-alasid tiheasustusaladeks ei planeerita.*

## **2.8. Miljööväärtuslikud hoonestusalad**

Miljööväärtuslike piirkondadena käsitletakse üldplaneeringus alasid, kus miljööd kujundav arhitektuur, haljastus, tänava- või teedevõrk, krundijaotus on hästi säilinud ja üldmulje harmooniline ning mille kvalitatiivne tase väärib säilitamist. Sageli tähendab see seda, et väärtuslik pole niivõrd iga maja üksinda, kui neist kujunev ansambel või kooslus. Igale arenguetapile on iseloomulik oma planeerimisviis, ehitusmaterjalid, arhitektuurstiil ja haljastus. Kõige sellega tuleb arvestada, et säiliks ajastule iseloomulik miljöö. Olemasolevate hoonete välimuse uuendamisel tuleb säilitada algsed viimistlusmaterjalid ning kujundusdetailid. Juurdeehitised tuleb ehitada hoone mahulist lahendust ja arhitektuurset algideed rikkumata. Uute hoonete puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ja ka ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku. Pargi ja maastiku raiete kavandamisel ja



uute puude istutamisel tuleb arvestada algideed, soovitatav on koostada hoolduskava. Miljööväärtus ei tähenda seda, et nende alade uuendamine peatuks.

Kambja vallas on miljööväärtuslikeks hoonestusaladeks järgmised maa-alad:

- Suure-Kambja park;
- Kambja aleviku Pihlaka ja Järve tänavate piirkond;
- Pangodi maastikukaitseala;
- endise suvilakooperatiivi Voore maa-ala;
- endise suvilakooperatiivi Lalli maa-ala.

Endiste aiandus- ja suvilakooperatiivide või ühistute puhul kattub miljööväärtusliku hoonestusala piir olemasoleva kooperatiivi (elamumaa) piiriga. Suure-Kambja pargi ja Pangodi maastikukaitseala osas kaitstava loodusobjekti piiriga, kusjuures nendega piirnevad alad tuleb samuti lugeda miljööväärtuslikeks aladeks, kus tuleb rakendada maastikukaitsealal sätestatud ehitus- ja maakasutustingimusi.

Miljööväärtuslike alade täpsustavad ehitustingimused tuleb määrata eraldi reguleerivate dokumentide, piirkonna- või teemaplaneeringuga, mis määratlevad ehitustegevust antud piirkonnas, eesmärgiga säilitada konkreetsele alale iseloomulik hoonestusviis ja keskkond.

## ***2.9. Väärtuslikud põllumaad***

Kambja valla põllumaade väärtust mõjutab valla osaline paiknemine Otepää kõrgustiku aladel, kus põllumassiivid on liigendatud ja kohati avaldab mõju erosioon. Viljakamad põllumaad jäävad enamuses tasasele maa-alale. Maa-ameti viljakustsoonide boniteedi järgi on Kambja valla keskmiseks näitajaks 40 hindepunkti. Väärtuslikuks põllumaaks on Kambja vallas loetud 45 ja suurema hindepunktiga viljakustsoonid.

Väärtusliku põllumaa säilimist tagavad kasutus- ja ehitustingimused:



- väärtuslik põllumaa kuulub säilitamisele, st et seda tuleb hoida põllumajanduslikus kasutuses ning sellel alal on maakasutuse sihtfunktsiooniks maatulundusmaa;
- tuleb hoida korras maaparandussüsteem;
- tuleb vältida väärtusliku põllumaa metsastamist ja metsastumist ning keelata sellelt huumuskihi koorimine müügi või muu tegevuse eesmärgil;
- projekteerimistingimuste või detailplaneeringu alusel võib üldreeglina lubada uushoonestust vaid endistel talukohtadel ja juhul kui lähima olemasoleva hoonetekompleksini on vähemalt 250 m, mis tagaks väljakujunenud hajaasustusliku struktuuri säilimise. Vältida tuleb uute mittepõllumajanduslikke funktsioone omavate hoone(te) ehitamist väärtuslikule põllumaale. Elamut ja sellega ühtsesse kompleksi kuuluvaid ehitisi ning põllumajandusliku tootmisega seotud ehitisi loetakse Maa-ameti selgituse kohaselt maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikeks ehitisteks.

Kaardil on esitatud vaid säilitatav väärtuslik põllumaa.

## ***2.10. Väärtuslikud maastikud, maastiku üksikelemendid ja looduskooslused***

Eestis on haruldaste ja meile iseloomulike loodus- ja pärandkultuurmaastike kaitseks rajatud maastikukaitsealasid. Kambja vallas on selliseks Pangodi maastikukaitseala. Senised maastikukaitsealad on loodud eelkõige eriliste pinnavormide ja suure loodusliku väärtusega objektide kaitseks, väiksem osakaal on inimese loodu kaitsmisel. Siiski on palju ka selliseid maastikke, mis lisaks looduskaitselele aspektile kannavad endas teisi mittemateriaalseid väärtusi. Viimaste all räägitakse maastikust kui identiteedi kandjast, esteetilisi naudinguid, ajaloolisi kogemusi, teaduslikku ja hariduslikku informatsiooni pakkuvast keskkonnast.

Maakonnaplaneeringus väärtuslike maastike alamteema raames määratletud alade näol on tegemist eelkõige inimtegevuse käigus kujunenud



kultuurimaastikega. Maastike inventeerimisel tuvastati, kirjeldati ja hinnati viit tüüpi väärtusi:

- kultuurilis-ajalooline väärtus (KAV): traditsioonilise või teatud ajalooperioodile omase maakasutuse, asustuse, teedevõrgu, hoonestuslaadi, iseloomulike ehitiste säilimine, kultuuri- ja ajaloosündmuste toimumine, muinsuskaitse kinnismälestiste esinemine;
- esteetiline väärtus (EV): ilu, omapära, ilusate vaadete avanemine, hooldatus, häirivate tegurite tuvastamine jms;
- looduslik väärtus (LV): kõrget looduslikku väärtust omavate elupaikade, loodusobjektide ja kaitsealade ning kaitsealuste loodusobjektide esinemine;
- identiteediväärtus (IV): maastiku ja/või seal leiduvate loodusobjektide või ajalooliste ehitiste olulisus kohalike elanike arvates;
- rekreatiivne ja turismipotentsiaal (RTV): sobivus puhkemaastikuks.

Nimetatud väärtuste alusel jagati väärtuslikud maastikud kolme kategooriasse:

- maakondliku ja/või võimaliku riikliku tähtsusega alad (R);
- maakondliku tähtsusega alad (M);
- kohaliku tähtsusega alad (K).

Maastikud jagati vastavalt hinnangukriteeriumidele väärtuslikkuse järgi kolme klassi:

- I klass – kõige väärtuslikumad, valdavalt hästi hooldatud või säilinud alad;
- II klass – väärtuslikud, osaliselt hooldatud või kohati halvas seisus alad;
- P klass – probleemsed alad.

Maastikuliselt omanäolised ja eripärased alad, kus asustuse kahanemise, elanikkonna vananemise ja traditsioonilise maamajandustegevuse soikumise tõttu iseloomulik ilme taandub looduslike protsesside toimel või kõrge väärtusega maastikuobjektid kesise maastikulise väärtusega ümbruses.

Tabel 1

**Kambja vallas olevad väärtuslikud maastikud**

Indeks	Nimi	Vald/asula	Klass *	Pindala (ha)
R5	Pangodi ümbrus	Kambja	II	4553
K5	Tatra org ja Kambja	Kambja, Ülenurme	II	884

**R5 – Pangodi ümbrus**

Ala väärtused ja hinnang 3 palli skaalas:

- kultuurilis-ajalooline (2 palli): palju ajaloolisi objekte ja kultuuri-tegelastega seotud paiku, mõisad, pikaajaline puhkekoht;
- esteetiline (3 palli): Pangodi järv ja selle ümbruse vahelduv reljeef, suurepärased vaated Pangodi järvele;
- looduslik (3 palli): Pangodi jt järved, Kodijärve park, tammed ja kaseallee, Kammeri park, looduskaitsealad ja objektid;
- identiteet (2 palli): kultuuriloolisus ja kaunis maastik, säilinud talud;
- rekreatiivne ja turismipotentsiaal (3 palli): Pangodi kui pikaajaline puhkepiirkond.



Foto 1. Vaade Pangodi ümbrusele (maakonnaplaneeringust)

**K5 - Tatra org ja Kambja**

Ala väärtused ja hinnang 3 palli skaalas:

- Kultuurilis-ajalooline (3 palli): kirik, mõis, kalmistu, kultuurilugu, muistsed kalmed;



Foto 2. Vaade Kambja vallale (maakonnaplaneeringust)



- esteetiline (3 palli): mosaiiksed vaated üle ja piki orgu ning ümbritsevale maastikule;
- looduslik (2 palli): org, jõgi, Kambja park, pedajas;
- identiteet (3 palli): Kambja kui Eesti koorilauluhäll, kaunis maastik ürgoruga, "kohavaim";
- rekreatiivne ja turismipotentsiaal (2 palli): Kambja ajaloolised ja kultuuriloolised paigad.

Üldplaneeringuga on kavandatud uued väärtuslikud maastikud:

- Kambja-Sirvaku mnt äärne ala (Suure-Kambja, Kaatsi ja Sirvaku küla). Maastiku väärtuseks on hästi säilinud ajalooline maastikumuster traditsioonilise maakasutuse ja taluehitistega;
- Lallipalu piirkond (Lalliküla ja Sirvaku küla);
- Vana-Kuuste väärtuslik maastik.

Väärtuslike maastike säilimist tagavad kasutus- ja ehitustingimused:

- vältida tuleb luhtade ja põllumaade võsastumist;
- tuleb säilitada traditsiooniline maakasutus ja maastikustruktuur (ka asustusstruktuur ja teedevõrk);
- vältida tuleb kõiki omadustelt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente;
- tuleb kavandada väärtuslike vaadete avamist ja nende hoidmist avatuna;
- mitte lubada ehitustegevuse ulatuslikku laienemist maastikuliselt esteetilistes ja ökoloogiliselt tundlikes paikades;
- projekteerimistingimuste alusel võib üldreeglina lubada uushoonestust vaid endistel talukohtadel (sealjuures järgides kunagist hoonete paigutust) ja juhul, kui lähima olemasoleva hoonetekompleksini on vähemalt 250 m, mis tagaks väljakujunenud hajaasustusliku struktuuri säilimise;



- ehitusloa väljastamisel nimetatud ala(de)l tuleb järgida piirkonna ehitustraditsioone. Uued hooned peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi;
- veekogu kaldaäärse maa-ala detailplaneeringu koostamisel tuleb moodustada eraldi liiklusmaa katastriüksus avalikult teelt olemasoleva veekoguni ja määrata see avalikult kasutatavaks.

Täpsemad hooldussoovitused ja piirangud tuleb määrata maastikuhoolduskavade või teemaplaneeringute alusel, eelnevalt maaomanikega/ kasutajatega läbi rääkides.

Väärtuslike maastiku üksikelementidena on Kambja vallas ristipuud, mis ei ole looduskaitse all, kuid tuleb säilitada:

- **Kambja ristipuud** on Kambja- Sirvaku kõrvalmaantee ja Männi tn ristumiskohas. Hajusas reas on 5-6 vanade ristidega puud, samas piirkonnas asub veel üksikuid ristipuid;
- **Suure-Kambja ristipuud** asuvad paremat kätt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee ääres Suure-Kambja sildi juures. 4 üksikut puud paiknevad hajali, üks puu on initsiaalidega.

### ***2.11. Roheline võrgustik***

Roheline võrgustik on eluslooduse ökoloogilist toimimist tugevdav seotud võrgustik, mis parandab looduslikku mitmekesisust, tagab levikuvõimalusi ja – teid looduslike piirkondade vahel. Need on piirkonna looduslikud ja poollooduslikud alad, millel on prioriteediks väärtuslike metsa- ja soolade säilimine, erinevate liikide ja elupaikade hoid ning alade jätkusuutlik kasutamine.

Rohelise võrgustiku tagamiseks on üldplaneeringus arvestatud Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" tulenevate tingimustega.

Roheline võrgustik koosneb tugialadest, mis on liikide leviku ja populatsioonidünaamika seisukohalt tähtsad alad (metsa- ja soolad) ning



neid ühendavatest koridoridest, mis toetavad tugialade toimimist, liites need terviklikuks ja toimivaks võrgustikuks.

Vastavalt maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule on valla territooriumil 6 piirkondliku tähtsusega tugiala:

T29 Unipiha;

T212 Prangli;

T313 Vana-Kuuste;

T316 Kõrkküla;

T317 Pangodi;

T318 Ivaste.

Tugialasid ühendavaid koridorid:

- K23- kulgeb Vana-Kuustest – Reolasoo- Tatraorg- Tatra soo- Nõo vallaga piirnev ala kuni koridorini K213 ;
- K316- Porijõe ala;
- K213- Marusoo ala.
- kohalik rohevõrgustiku koridor – Kambja aleviku lõuna- ja idapoolne ala Väike-Kambja mets ja Kullamägede metsa ala.

Rohevõrgustiku säilimist tagavad kasutus- ja ehitustingimused:

- olemasolevate looduslike rohealade ja üldplaneeringuga täpsustatud Tartu maakonna ökoloogilise võrgustiku tugialade ja koridoride maakasutust ei tohi muuta, sh ei tohi metsasid raadata (va elektriliinide kaitsevööndites elektriohutuse tagamiseks);
- rohevõrgustiku toimimise tagamiseks lubada metsaaladel piirdeaedade paigaldamine ainult ümber õuemaa;
- metsakategooria on üldjuhul tulundusmets;
- projekteerimistingimuste alusel lubada uushoonestust ainult endistel talukohtadel.

Üldplaneeringus on täpsustatud roheline võrgustiku piire ning on lisatud kohaliku rohevõrgustiku koridor – Väike-Kambja metsa piirkonnas. Ehitusalade



valikul lähtunud rohelisest võrgustikust, on jälgitud, et kavandatav asustus ei lõikaks läbi rohelise võrgustiku koridore ja et roheline võrgustik jääks toimima. Rohevõrgustiku piire on võimalik detailplaneeringutega täpsustada.

## **2.12. Puhke- ja virgestusalad**

Puhke- ja virgestusala on käesoleva üldplaneeringu mõistes avalikus kasutuses olev spordi-, kultuuri- ja puhkeala. Puhke- ja virgestusalad on olemas ja kavandatud alljärgnevalt.

### **2.12.1. Looduse õpperajad**

- Palumäe matkarada;
- Pikksaare matkarada;
- Kambja metsapargi matkarada.

### **2.12.2. Suusarajad**

- Kopsumäe suusarada;
- Palumäe suusarada;
- Kambja metsapargi suusarada;
- Pangodi- Kambja suusarada;
- Kambja staadioni valgustatud suusarada;
- Vana-Kuuste kooli suusarada.

### **2.12.3. Vaatamisväärsused**

- Pangodi MKA ( Pikksaare park, Palumäed);
- Suure-Kambja metsapark;
- Vana-Kuuste park;
- Kammeri park;
- Kodijärve park;
- Kambja mõisa park;



- Kambja määnd;
- Prangliaane ristimäänd;
- Suure-Kambja ristipuud;
- Kambja ristipuud;
- Kodijärve pärnad;
- Kambja alevik -Kirik, surnuaed, Põhikool;
- Kuuste Põhikool.

#### **2.12.4. Teadaolevad supluskohad, mida rohkem kasutatakse**

- Küti järv;
- Suure-Kambja paisjärv;
- Pangodi järv – Pikksaares 2, Palumäed, Unipiha kool;
- Kambja järv;
- Raanitsa küla ujumiskoht.

#### **2.12.5. Telkimis ja piknikukohad**

- Pikksaar;
- Palumäed;
- Suure-Kambja;
- Sipe kooli plats.

#### **2.12.6. Jalgrattarajad**

- Kopsumäe mägijalgrattarajad;
- Palumäe rattarada.

#### **2.12.7. Vabaõhuürituste korraldamise kohad**

- Kambja staadion – munitsipaalmaa;
- Palumäed – jätkuvalt riigi omandis;



- Pikksaare – RMK;
- Kambja park – munitsipaalmaa;
- Sipe kooli plats – lepinguga eravaldu;
- Kuuste kooli park – munitsipaalmaa;
- Aarike – munitsipaalmaa;
- Unipiha kool – munitsipaalmaa;
- Kammeri park – riigimaa.

#### **2.12.8. Siseürituste korraldamise kohad**

- Kambja kool;
- Kuuste kool;
- Kammeri kool;
- Kambja vallamaja;
- Kambja spordihoone;
- Kambja kirik;
- Suure-Kambja;
- Kambja Noortekeskus.

#### **2.12.9. Mälestuskivid**

- Kivirist Põhjasõja ajast;
- Kirikuaia sümboolsed kalmukivid;
- Eesti rahvakooli memoriaal;
- Vabadussõja mälestussammas Ausambamäel;
- Mälestusmärk vallooni võitlejatele Küti järve ääres;
- Mälestusmärk II Maailmasõjas langenud nõukogude sõjameestele;
- Vabadussõjalaste mälestusmärk;



- Vabadussõjas langenute mälestusmärk Pikksaarel;
- Vabadussõja Reola lahingu mälestussammas;
- Ignatsi Jaagu kivi;
- Kambja kooli mälestuskivi;
- Sipe kooli mälestuskivi.

#### **2.12.10. Majutus toitlustus ja vaba aeg**

- Kohvik Jäägripesa;
- Haava kõrts;
- Tatra Forellipüük;
- Kalarestoran;
- Hallivariku turismitalu;
- Karl Eeriku Ratsatalu.

### ***2.13. Ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine***

Kambja vallas asuvad või vallaga piirnevad tabelis toodud avalikud veekogud, millel on piirangud tulenevalt looduskaitseseadusest. Üldplaneeringuga ei muudeta kalda piirangu- ja ehituskeeluvööndi ulatust.

**Tabel 2**

#### **Avalikud veekogud**

Veekogu nimetus	Valgala (km <sup>2</sup> ), järvedel pindala (ha)	Ehituskeeluvöönd (m)	Piirangu-vöönd (m)	Veekaitsevöönd (m)	Kallasrada (m)
Porijõgi	298.0 km <sup>2</sup>	50 m	100 m	10 m	4 m
Peeda jõgi	100.0 km <sup>2</sup>	50 m	100 m	10 m	4 m
Tatra jõgi	39.4 km <sup>2</sup>	50 m	100 m	10 m	4 m
Idaoja	48.8 km <sup>2</sup>	50 m	100 m	10 m	4 m
Mõra jõgi	88.0 km <sup>2</sup>	50 m	100 m	10 m	4 m
Liudsepa oja	11,6 km <sup>2</sup>	50 m	100 m	10 m	-
Pangodi järv	115 ha	50 m	100 m	10 m	4 m

Veekogu nimetus	Valgala (km <sup>2</sup> ), järvedel pindala (ha)	Ehituskeeluvöönd (m)	Piirangu-vöönd (m)	Veekaitsevöönd (m)	Kallasrada (m)
Kodijärv (Väike Kodijärv)	3.5 ha	25 m	50 m	10 m	4 m
Kivijärv (Suur Kodijärv)	12.4 ha	50 m	100 m	10 m	4 m
Matsijärv (Kavandu suurjärv)	6.3 ha	50 m	100 m	10 m	4 m
Kambja järv	1.76 ha	25 m	50 m	10 m	-
Suure-Kambja paisjärv	1.5 ha	25 m	50 m	10 m	4 m
Peeda paisjärv	1.5 ha	25 m	50 m	10 m	4 m
Sipe peakraav	9,7 km <sup>2</sup>	25 m	50 m	1 m	-

Avaliku veekogu, nii voolu- kui seisuveekogu, äärde kalda maa-alale planeerimisel tuleb 20% planeeritavasse alasse jäävast kaldajoone pikkusest kavandada avalikuks üldmaaks, millele on juurdepääs avalikult teelt.

Lisaks avalikele veekogudele asuvad Kambja vallas Liudsepa peakraav, Lubja oja, Luhasoo oja, Pikkjärv (pindala 1.58 ha), Savijärv (pindala 1.53 ha), Pugu järv (pindala 2.07 ha), Jursajärv (pindala 2.0 ha), Küti järv (pindala 3.22 ha).

Järve ja jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini.

*Avalikult kasutatavate kalda-alade kavandamine on vajalik kõigi inimeste vee äärde pääsemise tagamiseks – et ei tekiks olukorda, kus kallasrajale pääseb mitmekilomeetriste vahedega.*

## **2.14. Kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamine**

Ettepanek kaitse alla võtmiseks:

Reola soos valla kirdeosas, Vana-Kuustest kilomeetri jagu loode pool asuva Porijõe lammil kasvab hulganisti huvitava kujuga hariliku kuuse – *Picea abies* f. *Inversa* – vorme. Puud on kõverdunud latvadega ja väga dekoratiivsed. Nende metsatükkide kaitsmine on loodusesõprade huvides vajalik. Samas lähedal asub Lääne-Eesti tüüpi liigi- ja lubjarikas madal soo, kus Ida-Eesti jaoks harvade



pruuni seprika, hariliku lemmelille ja raudtarnaga seltsib meil väga haruldane püsisannikas. Sellest piirkonnast on võimalik lugeda ajakirjast Eesti Loodus (1997. a, nr. 2 lk 63).

Aakaru (Tatra) soo püsisannika püsielupaik asub Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa maanteest paarsada meetrit läänes asuvas allikasooos, seal kasvab kuni 200 taimest koosnev populatsioon.

## **2.15. Looduskaitsealad, kaitstavad looduse üksikobjektid ja kaitsealused liigid**

Kambja valla territooriumil asuvad järgmised kaitsealused maa-alad ja looduse üksikobjektid:

- **Pangodi maastikukaitseala** asub Otepää kõrgustiku servaalal Tartumaal Kambja vallas. Kaitseala on loodud 1964 aastal Pangodi järvestiku tuumiku (Pangodi järv, Kodijärv ja Kivijärv) ja neid ümbritseva mõhnastiku ning Kodijärve pargi kaitseks. Kaitseala peamise objekti, liigestatud kaldajoonega Pangodi järve absoluutne kõrgus on 105,4 m, suurim sügavus 10 m. Järve pindala on 115 ha. Kaitseala pindala on 383 ha. Kaitsealune taimeliik: aaskarukell (*Pulsatilla pratensis*). (Keskkonnaekspertiis, 1999). Pangodi maastikukaitsealal asuvad Pangodi järv, Kivijärv, Kodijärv, Palumäed, Pikksaare park ja Kodijärve park. Pikksaarel on supelrand, matkarada ja RMK piknikuplatsid. Palumäed on suures osas kaetud metsaga, järveäärsel nõlval on kokkutulekute- ja laagripaik, kus peetakse ka rahvapidusid. Hurdalahe ääres ja Palumägede nõlvadel kulgeb looduse matkarada. Pikksaare park on Pikksaare poolsaarel asuv metsapargi ilmeline puistu, kus ülekaalus on kased ja männid. Puistu keskel asub mälestusmärk Vabadussõjas langenutele;
- **Suure-Kambja metsapark** on rajatud Suure-Kambja mõisahoone juurde 18. sajandil, hiljem on seda täiendatud ning praegu on see metsistunud tiheda alusmetsa tõttu. Pargi põhjaosa moodustab pärnapuistu, mis põhjustab ja kirdest piirneb parkmetsaga. Mõisahoone esine on palistatud lehistega, sealhulgas on säilinud kaks meie looduses haruldasena esinevat vana ja



märkimisväärselt suurt euroopa lehist. Peahoone varemete eest avaneb vaade paisjärvele ja selle liivarannale. Iseloomustus: osaliselt hooldatud vabakujuline keskmise liigirikkusega (52 liiki) arhitektuuriliselt ja dendroloogiliselt väärtuslik park mitmete võõrpuuliikidega (sh üle 200 aasta vanused lehised). Pargis kasvab Eesti jämedaim euroopa lehis, ümbermõõt 440 cm (1,3). (1999 ak. Piirsalu andmed, Eesti põlispuud). Pindala 8,42 ha;

- **Vana-Kuuste park** (3,5 ha) on rajatud 19. sajandi algul regulaarse pargina. Sellest ajast on pärit suured pärnad. Pargi omapäraks on üheliigilised lausistandused (euroopa lehis, harilik tamm, harilik pärn) 19. sajandi lõpust. Sellega püüti pargi regulaarsust hajutada. Mõisaaegsete puude sekka on viimasel ajal lisatud mitmeid uusi liike: harilik ebatsuuga, palsamnulg, punane tamm, sargenti õunapuu, pähklipuu, pensilvaania saar jt. Parki ilmestab väikese saarega tiik. Kogu parki hooldab Vana-Kuuste mõisas asuv Kuuste Põhikool, pargi haljastusse on oskuslikult sobitatud spordiväljakud. Segastiilis suhteliselt liigirikas (68 liiki) park. Pargi koosseisu kuuluvad pärnaalleed.

- **Kammeri park** asub Pangodi-Vissi maantee ääres, Otepää maanteelt 6 km kaugusel. Park ümbritseb Kammeri mõisahoonet, milles asub alates 1973. aastast Kammeri kool. Park on rajatud 18. sajandil ning hiljem täiendatud vabakujulise puistuna. Praegu on pargis mitmeid puuliike, (48 liiki) tagaväljakut iseloomustavad põlised nulu- ja lehisegrupid. Pargis on kaks põhjaveetoitelist tiiki. Pindala 4,91 ha. Kaitse all alates 9.09.1964. a;

- **Kodijärve park** on rajatud künkal asuva mõisahoone ümber, sealt avaneb vaade viiele järvele. Pargist viis kaseallee mõisaomanike matmispaigale, alleest on säilinud üksikud fragmendid. Kodijärve pargis on arvukalt põlispuid (49 liiki). Praegu asub Kodijärve mõisahoones hooldekodu. Pindala 2,57 ha;

- **Kambja mänd** asub Kambja alevikus Tartu-Võru maantee ääres. See on omapärase lopsaka võraga puu, mille tüve ümbermõõt on 3,34 (3,5)



meetrit ja kõrgus 11,5 meetrit. Kolme meetri kõrgusel hargneb mänd neljaks põhiharuks, oksad aga laskuvad peaaegu maani;

- **Ristimänd** kasvab Suure-Kambja-Prangli maantee ääres. See on 36,5 meetrit kõrge ning 2,86-meetrise ümbermõõduga põlispuu, mille tüvesse on kuni nelja meetri kõrgusele lõigatud ristid sealt möödunud matuserongide poolt. Tüvel on spiraalne koorevigastus, mis on tekkinud välgulöögist, ümbermõõt 286 cm (1,3), kõrgus= 36 m. Tüvel spiraalne koorevigastus (maakat andmed, Relve projekt); Ü= 310 cm (1,3); H= 39 m. Võra D= 17 m, võra algus 15,5 m. Tüves kuni 4 m kõrguseni lõigatud riste. (1997, 1999 a mõõtmised, Tartu KKT 2000); Seisund hea. Ü= 303 cm (1,3); H= 39 m. Tüvel sisselõigatud ristid. (1999 andmed, Eesti põlispuud). Asukoht: Elva metskond kv 065 eraldus 19. Kaitse alla võtmisel kv 107;

- **Kodijärve pärnad** asuvad Tatra-Otepää maantee ääres Kodijärve pargi kohal paremal pool teed. Need kaks põlispuud on rohkem kui kolmemeetrise ümbermõõduga ja enam kui 20 meetrit kõrged, ühel puul on suured peaoksad murdunud. 2 puud. Suurem puu Ü= 338 cm (1,3); H= 21 m. Suuri oksti murdunud. (maakat andmed, Relve projekt); Looduskaitsealine väärtus puudel väike. 1) Ü= 358 cm (1,3); H= 21 m. (1999 a mõõtmised); 2) Ü= 337 cm (1,3); H= 20,5 m. (1974 a mõõtmised, Tartu KKT 2000); Seisund halb. 1. Ü= 352 cm (1,3); H= 26 m. 2. Ü= 326 cm. (1999 a andmed, Eesti põlispuud). Iseloomustus: Paljud suured oksad murdunud;

- **Natura 2000 alad** on Peeda jõe ja Idaoja hoiualad. Kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrusega 01.06.2006 nr 129.

- **Kollase kiviriku püsielupaiga** kaitse-eeskiri on kehtestatud Keskkonnaministri 14.septembri 2005.a määrusega nr 61 „Laialehise nestiku, soohiilaka ja kollase kiviriku püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“ (RTL 2005,99,1502). Püsielupaik (Tatra) asub Kambja vallas Tatra külas;

- **Sinise kopsurohu püsielupaiga** kaitse-eeskiri Matsi järve ääres Kavandu külas on kehtestamisel.

Kambja valla piires asuvad tabelis 3 esitatud kaitsealused liigid.

**Tabel 3**

**Kambja valla piires olevad kaitsealused liigid**

<i>Kaitsekategooria</i>	<i>Nimetus eesti keeles</i>	<i>Nimetus ladina keeles</i>
I	Püsiksannikas	<i>Swertia perennis</i>
I	Sinine kopsurohi	<i>Pulmonaria angustifolia</i>
I	Väike-konnakotkas	<i>Aquila pomarina</i>
II	Russowi sõrmkäpp	<i>Dactylorhiza russowii</i>
II	Palu-karukell	<i>Pulsatilla patens</i>
II	Kärbesõis	<i>Ophrys insectifera</i>
II	Soohiilakas	<i>Liparis loeselii</i>
II	Vösu-liivsibul	<i>Jovibarba sobolifera</i>
II	Kollane kivirik	<i>Saxifraga hirculus</i>
II	Harilik käokuld	<i>Helichrysum arenarium</i>
II	Harilik sookäpp	<i>Malaxis paludosa</i>
II	Täpiline sõrmkäpp	<i>Dactylorhiza cruenta</i>
II	Ainulehine soovalk /sookäpp	<i>Malaxis monophyllos</i>
III	Balti sõrmkäpp	<i>Dactylorhiza baltica</i>
III	Aas-karukell	<i>Pulsatilla pratensis</i>
II	Harilik muguljuur	<i>Herminium monorchis</i>
III	Harilik käoraamat	<i>Gymnadenia conopsea</i>
III	Kuradi-sõrmkäpp	<i>Dactylorhiza maculata</i>
III	Vööthuul-sõrmkäpp	<i>Dactylorhiza fuchsii</i>
III	Kahkjaspunane sõrmkäpp	<i>Dactylorhiza incarnata</i>
III	Soo-neiuvaip	<i>Epipactis palustris</i>
III	Harilik käoraamat	<i>Gymnadenia conopsea</i>
III	Suur käöpõll	<i>Listera ovata</i>
III	Hall käpp	<i>Orchis militaris</i>

Olemasolevate kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi ei täpsustata. Detailplaneeringute, ehitusprojekti jm koostamisel tuleb kaitsealuste liikide esinemiskohtadel nende ulatuse täpsustamisel kasutada liigiekspertide abi.

## **2.16. Kinnismälestised**

Kambja valla piires asuvad tabelis esitatud kinnismälestised.

**Tabel 4**

**Kambja valla piires olevad järgmised kinnismälestised**

<i>Jrk nr</i>	<i>Reg nr</i>	<i>Mälestise nimi</i>	<i>Aadress</i>
1	12800	<a href="#">Kultusekivi</a>	Ivaste küla



Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress
2	4239	<a href="#">Kambja kalmistu</a>	Kambja alevik
3	4240	<a href="#">Kambja kirikuaed</a>	Kambja alevik
4	7182	<a href="#">Kambja kirik, 14-19.saj.</a>	Kambja alevik
5	12801*	<a href="#">Asulakoht</a>	Kambja alevik
6	27160	<a href="#">Vabadussõja mälestussammas</a>	Kambja alevik
7	4241	<a href="#">Mart Miti (1833-1912) haud</a>	Kambja kalmistu
8	12802*	<a href="#">Kivikalme "Pedajamägi", "Kabelimägi"</a>	Kammeri küla
9	12803	<a href="#">Asulakoht</a>	Kavandu küla
10	12804*	<a href="#">Kalmistu "Kalmemägi"</a>	Kavandu küla
11	4242	<a href="#">Kodijärve mõisa kalmistu</a>	Kodijärve küla
12	12805	<a href="#">Kalmistu "Kesamägi"</a>	Kodijärve küla
13	12806	<a href="#">Kivikalme "Kabelimägi", "Köstrimägi"</a>	Kullaga küla
14	12807	<a href="#">Kivikalme "Kabelimägi", "Köstrimägi"</a>	Kullaga küla
15	12808	<a href="#">Kivikalme "Kabelimägi", "Köstrimägi"</a>	Kullaga küla
16	12809*	<a href="#">Kultusekivi</a>	Kullaga küla
17	12810*	<a href="#">Hiiekoht ja ohvrimänd</a>	Lalli küla
18	12811*	<a href="#">Kalmistu</a>	Lalli küla
19	12812	<a href="#">Kalmistu "Matusemägi", "Kabelimägi"</a>	Lalli küla
20	12813	<a href="#">Asulakoht</a>	Oomiste küla
21	12814	<a href="#">Kalmistu "Kabelimägi"</a>	Oomiste küla
22	12815*	<a href="#">Kivikalme</a>	Oomiste küla
23	12816	<a href="#">Kivikalme</a>	Paali küla
24	12817	<a href="#">Kivikalme</a>	Paali küla
25	27163	<a href="#">Vabadussõja mälestussammas</a>	Pangodi küla
26	12818*	<a href="#">Asulakoht</a>	Pühi küla
27	12819*	<a href="#">Kivikalme "Prigi Kalmemägi"</a>	Pühi küla
28	12820	<a href="#">Kalmistu</a>	Raanitsa küla
29	12821	<a href="#">Kalmistu</a>	Riiviku küla
30	12822*	<a href="#">Kivikalme "Kõivussaar"</a>	Sipe küla
31	7188*	<a href="#">Maidla postijaama peahoone, 1864.a.</a>	Sirvaku küla
32	7189*	<a href="#">Maidla postijaama kõrvalhoone 1, 19.saj.</a>	Sirvaku küla
33	7190*	<a href="#">Maidla postijaama kõrvalhoone 2, 19.saj.</a>	Sirvaku küla
34	7191*	<a href="#">Maidla postijaama piirdemüür, 19.saj.</a>	Sirvaku küla
35	7192*	<a href="#">Maidla abimõisa peahoone, 18.saj.</a>	Sirvaku küla
36	7193*	<a href="#">Maidla abimõisa tall-tõllakuur, 19.saj.</a>	Sirvaku küla
37	4243	<a href="#">II maailmasõjas hukkunute ühishaud</a>	Suure-Kambja küla
38	7183*	<a href="#">Suure-Kambja mõisa peahoone, 19.saj.</a>	Suure-Kambja küla
39	7184*	<a href="#">Suure-Kambja mõisa park, 19.saj.</a>	Suure-Kambja küla
40	7185*	<a href="#">Suure-Kambja mõisa pargi piirdemüürid, 19.saj.</a>	Suure-Kambja küla
41	7186*	<a href="#">Suure-Kambja mõisa tall, 19.saj.</a>	Suure-Kambja küla
42	7187*	<a href="#">Suure-Kambja mõisa vesiveski, 19.saj.</a>	Suure-Kambja küla
43	12823	<a href="#">Asulakoht</a>	Suure-Kambja küla
44	12824	<a href="#">Kultusekivi</a>	Suure-Kambja küla



Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress
45	12825	<a href="#">Kultusekivi</a>	Suure-Kambja küla
46	12826	<a href="#">Kivikalme</a>	Tatra küla
47	12827	<a href="#">Kivikalme</a>	Tatra küla
48	4244*	<a href="#">Vana-Kuuste mõisahoone, kus aastail 1834-1839 asus Vana-Kuuste Põllumajanduse Instituut</a>	Vana-Kuuste küla
49	7194*	<a href="#">Vana-Kuuste valla kohtumaja, 19.saj.</a>	Vana-Kuuste küla
50	4245	<a href="#">Vabadussõja Reola lahingu mälestussammas</a>	Vana-Kuuste küla, Reola raudteejaama juures
51	12828*	<a href="#">Asulakoht</a>	Virulase küla
52	12829	<a href="#">Asulakoht</a>	Visnapuu küla

Tärniga tähistatud objektidel on Kultuuriministri 21. juuli 2006.a määrusega nr 208 kehtestatud kaitsevööndid.

Vastavalt muinsuskaitseadusele on kinnismälestise kaitseks kehtestatud kaitsevöönd, mis on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates.

Muinsuskaitseameti loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- 1) maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja tehnovõrkude rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd;
- 2) puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Ajaloo-, arheoloogia- ja arhitektuurimälestiste kaitse ehk muinsuskaitse on oluline kultuurilise järjepidevuse ja rahva ajaloomälu säilimise aspektist. Valla eesmärgiks on igati kaasa aidata ajaloo- ja kultuurimälestiste, kohanimede ning muinsuspärandi säilimisele.

Lähtudes valla soovist arendada turismi, vajavad säilitamist, tähistamist ja senisest läbimõeldumat eksponeerimist kõik valla ajaloo-, arhitektuuri- ja arheoloogiamälestised.

## **2.17. Teede ja raudteede asukoht ning liikluskorralduse üldised põhimõtted**

### **2.17.1. Üldpõhimõtted**

Üldplaneeringuga on esitatud olulisemad olemasolevad teed koos kaitsetsoonidega. Nii olemasolevate kui ka võimalike uute hoonete



teenindamiseks tuleb vajadusel planeerida uued kogujateed, detailplaneeringu/ ehitusprojekti koostamise käigus. Juhul, kui teele on ette nähtud kahetasandiline ristmik, vajadus sulgeda olemasolev mahasõit ning sellest tingituna teha kogujatee, ristumine jalgrattateega vms, tuleb vastava tee projekteerimisel lahendada kõik nimetatud elemendid selliselt, et projektlahendus tagab heal tasemel ühenduse kõikidel katastriüksustel olemasoleva või kavandatud teedevõrgustikuga ning võimaldab edasist detailplaneeringu koostamist. Ärikruntide parklate planeerimisel/ projekteerimisel tuleb need liigendada vastavalt normidele. Suurematele ristmiketele ja jalakäijate ülekäigukohtadele tuleb näha ette välisvalgustus. Üldplaneeringus on esitatud lisaks sõidukite liiklussuundadele ka võimalikud kergliiklusteede (jalakäijad, jalgratturid) asukohad.

### **2.17.2. Riigimaanteed**

#### **2.17.2.1. Riigimaanteed Kambja vallas**

Kambja vallas on riigimaanteed kokku 98.92 km. Kõigil riigimaanteedel on teeseadusest tulenevalt 50 m teekaitsevöönd (mõlemal pool sõiduraja telge või mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge), mille ulatuses võib tee valdaja kitsendada maaomaniku tegevust – hoonete ehitamine, haljastuse rajamine jne. Teeseaduses sätestatud juhtudel tuleb tegevus teel ja tee kaitsevööndis põhimaanteedes ääres kooskõlastada Maanteeametiga, kõrvalmaanteedes ja tugimaanteedes ääres Tartu Teedevalitsusega. Vastavalt Maanteeameti tingimustele kehtestatakse üldplaneeringuga ehitustegevuse keeluala riigimaanteedes kaitsevööndis. Piki maanteed planeeritavate kommunikatsioonide kavandamise korral arvestada, et kommunikatsioonid on lubatud paigaldada teekaitsevööndisse, kuid mitte tee konstruktsioonidesse.

Kõigil riigimaanteedel on sanitaarkaitsevöönd, mille ulatus on vastavalt liiklussagedusest vastavalt tee projekteerimise normidele ja nõuetele. Riigimaanteedes sanitaarkaitsevööndis on keelatud elamuehitus, kuna sanitaarkaitsevööndi müratase ületab kehtestatud müra normtaseme ning inimese elamine ja puhkamine selles on tervisele ohtlik. Riigimaantee



sanitaarkaitsevööndis on kohati määratud mitu maakasutuse sihtotstarvet – kui detailplaneeringu koostamise käigus läbi viidava analüüsi (müraanalüüs või keskkonnamõju strateegiline hindamine) käigus selgub, et elamumaa maakasutus on antud piirkonnas nõuetele vastavalt võimalik, siis on lubatud seal elamumaa, vastasel korral on lubatud äri- või tootmismaa.

*Riigimaanteeäärset tegevust reguleerib teeseadus.*

#### 2.17.2.2. T 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee

T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee kulgeb Kambja vallas vahemikus 197.5 – 207.8 km. Vastavalt 2005. a loendusandmetele kuulub maantee Kambja valla piires II klassi. Planeeringuga on ette nähtud lahendada Kambja alevikus asuv ristumine T 22180 Nõo- Kambja ja T 22136 Kambja- Rebase maanteedega.

Ei ole lubatud hoonete ehitamine tee kaitsevööndisse (50 m). Uute elamuasumite rajamisel tuleb arvestada sanitaarkaitsevööndiga, mis Kambja valla piires on peamiselt 200 m tee teljest, kuni T46 Tatra- Otepää- Sangaste tee ristmikuni Ülenurme valla piirist on see 300 m. Tee teljest ja mitme sõiduraja korral äärmise sõiduraja teljest 25 m ulatuses tuleb tagada teekaitsevööndis tehniline tsoon perspektiivseks tee laienduseks, kergliiklustee rajamiseks, kommunikatsioonide paigaldamiseks jms.

T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteel on Ülenurme ja Kambja valla vahelisest piirist kuni Kambja alevikuni kavandatud kergliiklustee. Nimetatud kergliiklustee on vajalik inimestele välja kujunenud ja maastikuliselt huvitava Tartu- Pangodi- Elva- Tartu ja Tartu- Pangodi- Otepää jalgrattamarsruudi ohutumaks tagamiseks ning Kambja aleviku kiireks jalgrattaühenduseks Tartu linnaga.

T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteele on planeeritud Kambjast ümbersõit ning kahetasandiline ristumine T 46 Tatra- Otepää- Sangaste ja T 22136 Kambja- Rebase maanteega. Tee eelprojekti koostamise käigus tuleb sellele koostada keskkonnamõju hindamine. Teekoridori ja selle eeldatavasse kaitsevööndisse ehitamine on keelatud kuni tee täpse asukoha selgumiseni (eelprojekti valmimiseni).

Kambja aleviku lääneosa (T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteest lääne poole jääv ala) arendamisel tuleb tagada ohutu liikluskeskkond T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteel.

T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteele pole lubatud rajada uusi mahasõite. Olemasolevate mahasõitude likvideerimine, uute kogujateede ehitamine, ristete ehitamine tuleb määrata kas tee rekonstrueerimise eelprojektiga või põhimaantee ligidusse tehtava detailplaneeringuga, kus kontaktvööndis lahendatakse ka perspektiivne juurdepääs arvestades eelpool toodud põhimõtteid. Üldplaneeringuga ei lahendata eespool nimetatud liikluselemente, kuna lähiajaks (5...10 aastat) ei ole kavandatud põhimaantee rekonstrueerimist.

### 2.17.2.3. Tugi- ja kõrvalmaanteed

Ehitustegevus ja detailplaneeringud teedega piirnevatel aladel kooskõlastada tee valdajaga. Kõik kõrvalmaanteed on kavandatud jätta kaherealisteks teedeks. Kambja aleviku piirides asuvaid kõrvalmaanteed tuleb käsitleda tänavatena. Kergliiklusteede rajamine nähakse ette Nõo-Kambja ja Kambja-Sirvaku maanteede äärde. Kõvakatte rajamisel tuleb see eelisjärjekorras teha asulasiseselt.

Kambja aleviku idapoolne möödasõit on kavandatud riigimaanteena teekaitsevööndiga 50 m ja sanitaarkaitsevööndiga 60 m. Nimetatud tee valmimisel muudetakse praegune T22136 Kambja Rebase kõrvalmaantee osaliselt (aleviku piires) kohalikuks teeks.

**Tabel 5**

#### Tingimused tugi\*- ja kõrvalmaanteedele

<i>Maantee nimi</i>	<i>Maantee nr</i>	<i>Vahemik</i>	<i>Ühissõidukiliin</i>	<i>Kõvakatte rajamine</i>
Reola-Unipiha	22133	5.7-6.5	*	
Pangodi-Vissi	22185	0.0-6.32	*	osaliselt olemas, katta täielikult
Kambja-Rebase	22136	0.0-6.1	*	puudub, rajada
Haaslava-Vana-Kuuste	22141	6.8-9.6	*	olemas
Tatra-Aarike	22134	0.0-3.1	*	olemas
Vana-Kuuste-Lootvina	22142	0.0-3.1	*	rajada
Igevere-Vana-Kuuste	22263	0.7-2.7		rajada

Maantee nimi	Maantee nr	Vahemik	Ühissõidukiliin	Kõvakatte rajamine
Pangodi-Kodijärve	22186	0.0-3.63		osaliselt olemas, katta täielikult
Nõo-Kambja	22180	6.5-8.28, 8.31-10.61	*	osaliselt olemas, katta täielikult
Kambja-Reolasoo	22137	0.0-3.5	*	katta aleviku ulatuses
Pangodi-Luke	22184	0.0-1.84	*	puudub, rajada
Uuta-Pangodi	22157	7.01-8.07		olemas
Tatra-Otepää-Sangaste*	46	0.0-12.95	*	olemas
Kopamäe-Reolasoo	22138	0.0-2.8	*	
Kambja-Kodijärve	22188	0.0-7.98, 8.0-12.26	*	katta aleviku piires
Põlva-Reola*	61	21.9-34.2	*	olemas
Kambja-Sirvaku	22135	0.0-7.0	*	2006. a osaliselt ehitatakse, katta täielikult
Kosova-Vooreküla	18141	11.1-12.2, 12.7-14.0		
Vissi-Vooreküla	18143	3.3-3.6, 9.3-9.6	*	

### 2.17.3. Kohalikud maanteed, tänavad

Kohalikke maanteid on ca 200 km.

Kõik kohalikud maanteed ja tänavad peavad olema avalikult kasutatavad.

Kohalike maanteede kaitsevööndi laiuseks kehtestatakse käesoleva planeeringuga 20 m tee teljest.

Tänav kaitsevööndi laius määratakse

detailplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise või hajaasustuses krundi jagamise tingimuseks on, et planeeritaval alal tuleb ette näha tee/ tänav kruntimine transpordimaaks, mille kohta sõlmitakse vajadusel omavalitsusega tee avaliku kasutamise leping või võõrandatakse tee omavalitsusele. Teega piirneva krundi planeerimisel tuleb sellesse haarata ka tee, et oleks tagatud planeeringuga vajaliku teemaa eraldamine transpordimaaks. Tee/ tänavaaluse maa-ala määramisel tuleb arvestada, et ka tehnovõrgud peavad mahtuma tee/ tänav maa-alale, soovitatavalt mitte sõidutee alla. Tabelis 8 on esitatud tee-/

Tabel 6

Tee/tänav laius

Tee/tänav liik	Tee-/tänavamaa minimaalne laius (m)	Tee laius (m)
Kohalik maantee	18	6-8
Põhitänav	16	6-8
Jaotustänav	14	6-7
Kõrvaltänav	12	3-6



tänavamaa minimaalne laius – detailplaneeringu või projekteerimise käigus tuleb määrata täpne tee-/ tänavamaa laius, arvestades kehtivaid norme/standardeid. Jalgrattaliikluse arendamiseks ja jalakäijate liikumistingimuste parandamiseks tuleb võimalusel tagada valla asustatud punktide omavaheline jalgrattateede võrgustik. Tee rekonstrueerimisel tuleb ette näha vähemalt ühele poole teed vähemalt kahe meetri kaugusel tee servast vähemalt 3 m laiune kergliiklustee. Üldplaneeringus on esitatud soovituslik kergliiklustee pool, soovitavalt tuleb kergliiklustee haljastusega eraldada. Elamualadel tuleb jalgteede vajadus täpsustada detailplaneeringus. Elamuala tänavatel tuleb detailplaneeringus ja projekteerimisel rakendada liikluse rahustamise põhimõtteid (sirge lõigu pikkus ei ületa 40-80 m, sõidutee laius 3-5 m, looklevad tänavad, kitsendused tänaval jms). Detailplaneeringut koostades või hajaasustuses krunti jagades tuleb tagada juurdepääs ka naaberkrundile. Kui naabermaa-ala on kavandatud üldplaneeringus kompaktses hoonestusega alaks, siis tuleb luua võimalus naabermaa-ala planeeritava tänavavõrgu ühendamiseks planeerimisel oleva alaga. Kui kavandatakse tupiktänav(ad), siis tuleb luua üldplaneeringus detailplaneeringu kohustusega alaks planeeritud naaberalaga kergliiklustee ühendus (tee laius minimaalselt 2,5 m, tänavamaa laius minimaalselt 5 m).

#### **2.17.4. Erateed**

Olemasolevaid erateid, mis teenindavad valdavalt üksikmajapidamisi, on ~130 km. Kavandatavad erateed peavad olema ehitatud nõuetele vastavalt. Uute kruntide moodustamisel võib kavandada eratee kuni kolme krundi teenindamiseks, rohkem kui kolme krundi teenindamiseks peab moodustama avalikult kasutatava tee.

#### **2.17.5. Raudteed**

Kambja valda läbiv Tartu- Petseri raudtee koos kaitsetsoonidega on planeeritud säilitada, täiendavate raudteede ja raudteeülesõidukohtade rajamist ei kavandata. Uute elamute rajamine ja detailplaneeringute koostamine raudtee lähedusse kooskõlastada Raudteeinspeksiooniga.

## **2.18. Eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine**

*Kuna teede avalikku kasutust on õigusaktid erinevatel aegadel käsitletud erinevalt, on maareformi käigus kümneid kilomeetreid oma olemuselt avalikult kasutatavaid teid mõõdetud eramaade sisse ning on praegu kehtiva teeseaduse mõistes muutunud erateedeks. Kambja valla territooriumil on selliste teede kogupikkus ~80 km. Erinevatel avalikult kasutatavatel teedel paiknevaid erateelõike on kokku ~320. Kambja vallas vajalik avalikult kasutatavate kohalike teede võrk on määratletud Kambja valla kohalike teede nimekirjaga, milline on kinnitatud Kambja Vallavolikogu 28. oktoobri 2004. a otsusega nr 104 ja Kambja Vallavolikogu 17. novembri 2005.a. otsusega nr 7. Selles nimekirjas sisaldub ka ülalnimetatud ~80 km erateid, mille osas on vajadus need määrata avalikult kasutatavaks. Tekkinud olukorra lahendamiseks annab võimaluse teeseaduse § 4 lõige 3: "Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning valla- või linnavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valla- või linnavalikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.". Kambja vallavalitsus on sõlminud erateede avaliku kasutamise lepingud. Üldplaneeringu kaardile on kantud kohalikud teed vastavalt Kambja valla kohalike teede nimekirjale.*

Edaspidi detailplaneeringu koostamise või hajaasustuses krundi jagamise käigus seatakse tingimuseks, et planeeritaval alal tuleb ette näha tee/ tänava kruntimine transpordimaaks, mille kohta sõlmitakse vajadusel omavalitsusega tee avaliku kasutamise leping või võõrandatakse tee/ tänav omavalitsusele.

## **2.19. Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoht**

### **2.19.1. Üldosa**

Üldplaneeringuga on kavandatud peamiste tehnovõrkude asukohad ning nendega varustamise üldpõhimõtted. Detailplaneeringu kohustusega maa-aladel tuleb kõik tehnovõrgud ehitada maa-aluste tehnovõrkudena. Tehnovõrgud tuleb üldjuhul planeerida avaliku tee/tänava maa-alale. Detailplaneeringut koostades tuleb tagada ka tehnovõrkude võimaldamine



naaberkrundile, luua võimalus naaberala planeeritavate tehnovõrkude ühendamiseks planeerimisel oleva ala tehnovõrkudega. Kui kavandatakse tupiktänav(ad), siis tuleb luua üldplaneeringus detailplaneeringu kohustusega alaks planeeritud naaberalaga jalgteehenduse kaudu ka tehnovõrguühendus. Erinevad võrguvaldajad peavad täpsustama tehnilisi üksikasju detailplaneerimise ja projekteerimise käigus toimuva koostöö raames.

### **2.19.2. Elektrivõrk**

Üldplaneeringus on esitatud olemasolevad elektrialajaamad ja kõrgepingeliinid. Uued alajaamad ning nende varustamiseks vajalike liinide asukohad tuleb täpsustada detailplaneeringu ja/või projektiga.

Võrguettevõtja peab arengukava koostades arvestama Kambja valda kavandatavate uute elu- ja tööstusrajoonide asukohtadega.

### **2.19.3. Veevõrk**

Kambja valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniettevõtja piirkond määratakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kavaga.

Üldplaneeringuga on esitatud peamised veetorustike asukohad ning puurkaevud Kambja alevikus ja Vana- Kuuste alevikus vastavalt OÜ Keskkonnaprojekt poolt koostatavale Emajõe ja Võhandu valgala veeprojektile. Kõigil detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ehitatavatel hoonetel peab olema ühendus ühisveevärki, lokaalsed lahendused ei ole lubatud. Kaardile on kantud kõik teadaolevad puurkaevud.

Ühisveevärki ühendatavate hoonetega ala on Kambja alevik ja sellega piirnev ala, Vana-Kuuste kompaktse hoonestusega ala ja planeeritav elamuala, Aarike hooldekeskuse ala, Kodijärve hooldekodu ala, Kammeri kooli ala, Kiisa suurfarmi piirkond ning Visnapuu külas detailplaneeringu kohustusega ala.

Valla veemajanduse arengukava peab täpsustama või vajadusel muutma üldplaneeringus esitatut.

Üldplaneeringus on esitatud Kambja vallas olevad tuletõrje veevõtukohtad, veevõtukohtade kirjeldus on üldplaneeringu lisades.



#### **2.19.4. Reoveekanalisisatsioonivõrk, puhastid**

Kambja valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniettevõtja piirkond määratakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kavaga.

Reoveekogumisaladeks on Kambja alevik ja sellega piirnev ala, Vana-Kuuste kompaktse hoonestusega ala, Aarike hooldekeskuse ala, Kodijärve hooldekodu ala, Kammeri kooli ala, Kiisa suurfarmi piirkond ning Visnapuu külas detailplaneeringu kohustusega ala. Üldplaneeringuga on esitatud peamised kanalisatsioonitorustike asukohad ning puurkaevud Kambja alevikus ja Vana-Kuuste alevikus vastavalt OÜ Keskkonnaprojekt poolt koostatavale Emajõe ja Võhandu valgala veeprojektile. Detailplaneeringuga tuleb määrata täpne kanalisatsiooni lahendus arvestades maastikulisi ja ehituslikke tingimusi.

Valla kanalisatsiooniarengukava peab täpsustama või vajadusel muutma üldplaneeringus esitatut.

#### **2.19.5. Sademeveekanalisisatsioonivõrk**

Sademevesi tuleb kogu valla ulatuses juhtida läbi kraavide või sademeveekanalisisatsiooni lahtistesse veekogudesse ja/või lahtisesse maaparandus-süsteemi. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida reoveekanalisisatsiooni. Parklatest tulenev sademevesi tuleb puhastada õlipüüduritega.

#### **2.19.6. Kaugküttevõrk**

Kambja valla üldplaneeringuga kehtestatakse kaugküttepiirkond Kambja alevikus planeeringu tehnovõrkude kaardil toodud piirides.

*Kaugkütte piirkond on planeeritud sellise arvestusega, et sinna kuuluvad juba praegusel momendil kaugkütte teenust tarbivad kinnistud ning Kambja alevikus ka korrusmajade ning lasteaiaga piirnev kavandatav sotsiaalmaa.*

*Kaugküttepiirkonna kehtestamise põhieesmärgid:*

- säilitab olemasolevad kaugküttevõrgud kui soojuse tootmiseks hädavajalikud tehnilised ja keskkonnasõbralikud insenerrajatised;
- piirab ressursside raiskamist;
- annab soojusettevõtjatele kindlust kaugküttesüsteemide arendamiseks;
- tagab tarbijale kindlustunde soojusenergiaga varustamisel;



- tagab puhtama keskkonna suure elanike kontsentratsiooniga piirkonnas;
- aitab vältida korterelamute küttesüsteemi tasakaalu rikkumist.

### **2.19.7. Maaparandusvõrk**

Maaparandusega aladel tuleb tagada detailplaneerimise ja maakorraldusliku töö käigus olemasoleva maaparandussüsteemi toimimine. Kui soovitakse ehitada olemasolevate kollektor- ja magistraalorustike või -kraavide kohale, tuleb tagada alternatiivse lahendusega maaparandussüsteemi toimimine. Kui seoses maaparandussüsteemi ümberehitamisega on tarvis muuta ka naabermaaüksustel olevat maaparandussüsteemi, siis tuleb vastav tegevus kooskõlastada naabermaaüksuste valdajatega.

### **2.20. Üldised riigikaitsevad vajadused**

Võimalik riigikaitsemaa on Mäekülas asuv endine lasketiir. Täiendavaid riigikaitsevad vajadustega maa-alasid Kambja valda ei planeerita.

### **2.21. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimused**

Kambja kalmistule on üldplaneeringuga määratud 300 m ulatusega sanitaarkaitseala, kus on keelatud rajada uusi joogiveehaardeid.

### **2.22. Maakonnaplaneeringu täpsustamine**

Maakonnaplaneeringus on määratud Kambja valla detailplaneeringu koostamise kohustusega alad. Üldplaneeringus on täpsustatud, missugused maa-alad on detailplaneeringu koostamise kohustusega. Kambja vallas on detailplaneeringu koostamise kohustusega järgmised maa-alad:

- Kambja alevik;
- Vana-Kuuste küla kompaktse hoonestusega alad;
- Pangodi maastikukaitseala.

Täpsustatud on maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" planeeritud maakondliku ja



riikliku tasandi rohelise võrgustiku piire. Keskkonnakaardil on esitatud täpsustatud piiridega roheline võrgustik.

### **2.23. Üldplaneeringu rakendumine**

Detailplaneeringu koostamise või hajaasustuses krundi jagamise käigus tuleb kõik teed/tänavad planeerida avalike teedena/tänavatena, sh ka olemasolevad eraomandis olevad teed ja ette näha tee/tänavava kruntimine transpordimaaks. Detailplaneeringu kehtestamise või hajaasustuses krundi jagamise tingimuseks on, et detail- või üldplaneeringuga planeeritud avaliku tee/tänavamaa krunt võõrandatakse üldjuhul vallale või sõlmitakse omavalitsusega tee avaliku kasutamise leping.

Üldplaneeringus esitatud objekte ei saa üks-ühele üle võtta – planeeringu mõõtkavast tulenevalt võivad nii joon- kui punktobjektide asukohtad olla ebatäpsed. Detailplaneeringuga/projektiga tuleb täpsustada objekti asukohta. Samuti tuleb detailplaneeringuga täpsustada teede ja tehnovõrkude asukohti arvestades samas naabermaa-aladega.

### **2.24. Jätkuprojektid**

Valla järjekindlaks arenguks tuleb teha:

- parkide hoolduskava koostamine;
- vastavalt õigusaktidele toimingud olemasolevate eraomandis olevate teede avalikuks kasutamiseks määramiseks;
- puhke- ja rekreatsioonialade teemaplaneering;
- jäätmekava koostamine;
- teemaplaneering miljööväärtuslike alade täiendavaks väljaselgitamiseks ja kasutustingimuste määramiseks;
- teemaplaneering potentsiaalselt väärtuslike maastike täiendavaks väljaselgitamiseks ja väärtuslike maastike hoolduskava koostamine;
- Vana-Kuuste väärtusliku maastiku teemaplaneeringu koostamine;



Kambja valla üldplaneering

- Kambja aleviku ümbersõidu eelprojekt;
- tuletõrje veevõtukohtade korrastamise projekt;
- „Tartu ja Põlva maakonna Värava“ teemaplaneering või projekt.



### **3. Kaardid**