

**Töö nr:** 06ÜP04  
**Asukoht:** Kambja vald  
**Tellijä:** Kambja Vallavalitsus

---

---

## Pangodi maastikukaitseala

# ÜLDPLANEERING

---

---

Juhataja	/Nele Nutt/
Maastikuarhitekt	/Tanel Breede/
Maastikuarhitekt	/Heiki Kalberg/

## E E S S Õ N A

Käesolevat üldplaneeringut on koostatud alates 2004. aasta veebruarist. Üldplaneering on teiste sõnadega valla ruumilise arengu kava, millega pannakse paika planeeritud ala üldised maakasutuse ja ehitamise põhimõtted – kuhu tulevad elamualad, kuhu tööstusalad, missugused maa-alad jäävad põldudele ja metsadele ning missugused avalikule sektorile, samuti erinevate teede ja radade asukohad jms. Käesolev üldplaneering käsitleb Kambja vallas Pangodi maastikukaitseala.

Üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisel ning seega ka tulevasele ehitustegevusele – üldplaneeringuga määratakse tulevased hoonestusalad, maakasutuse sihtotstarbed ning maakasutuse piirangud nagu näiteks kruntide suurused, üldised arhitektuurinõuded.

Üldplaneeringu koostamise käigus toimusid mitmed avalikud arutelud Unipiha koolimajas, kus kohtuti kohalike elanikega ja arutati nende soove. Lisaks käidi koos ka konkreetsetel kruntidel kohapeal reaalselt olukorda vaatamas ja soove arutamas.

Käesolev planeeringuettepanek on esitatud joonistel ja seletuskirjas.

Töögrupp

A	Seletuskiri	4	
1	Üldplaneeringu sisu	4	
2	Olemasolev olukord, funktsionaalsed ja (ruumi)keskkonnaalased seosed kontaktvööndiga	4	
2.1	Asukoht	4	
2.2	Planeeringuala piir	4	
2.3	Olemasolev olukord	5	
3	Kasutatud materjalid	5	
3.1	Kaardimaterjal	5	
3.2	Üldplaneeringut mõjutavad koostatud planeeringud	6	
3.3	Muu lähtematerjal	6	
4	Planeeringuettepanek	7	
4.1	Ruumilise arengu põhimõtted	7	
4.2	Kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate mõjude hindamine ja selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine	7	
4.3	Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused	8	
4.4	Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud	11	
4.5	Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alad	11	
4.6	Väärtuslikud põllumaad, pargid, haljasalad, maastikud, maastiku üksikelemendid ja looduskooslused ning nende kaitse- ja kasutamistingimused	11	
4.7	Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused	14	
4.8	Teede asukoht ning liikluskorralduse üldised põhimõtted	14	
4.9	Eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine	14	
4.10	Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoht	15	
4.11	Puhke- ja virgestusalad	16	
4.12	Ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine	16	
4.13	Kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamine	17	
4.14	Ettepanekud maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	17	
4.15	Üldised riigikaitse vajadused	17	
4.16	Ettepanekute tegemine keskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks	17	
4.17	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimused	18	
B	Joonised	19	
1	Situatsiooniskeem	20	
2	Olemasolev olukord	21	
3	Planeeritud maakasutus	22	
C	Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte	23	
1	Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused	24	
D	Lisad	28	

## A SELETUSKIRI

### 1 Üldplaneeringu sisu

Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu (edaspidi üldplaneeringu) koostamine algatati 27. veebruaril 2004. a vallavolikogu otsusega nr 58. Lähteülesanne on koostatud OÜ Artes Terrae poolt vastavalt planeerimisseaduse §-le 8.

Üldplaneeringu ala kohta on esitatud koostajate poolt olulisemaks peetud andmed. Detailsemat informatsiooni planeeringuala ja Pangodi maastikukaitseala kohta sisaldavad Pangodi maastikukaitseala kaitse-eeskiri ja kaitsekorralduskava. Üldist informatsiooni Kambja valla kohta leiab Kambja valla arengukavast.

Üldplaneering on koostatud OÜ Artes Terrae ja ASi K&H ühistööna.

### 2 Olemasolev olukord, funktsionaalsed ja (ruumi)keskkonnaalased seosed kontaktvööndiga

#### 2.1 Asukoht

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja vallas, Tartu-Otepää maantee ääres. Planeeringuala pindala on 375 hektarit. Ala piiridesse jääb osaliselt kolm küla - Kodijärve, Palumäe ja Pangodi küla. Lähimad suuremad linnad on kirde pool Tartu (~25 km kaugusel) ning lõunas Otepää (~17 km kaugusel). Planeeringuala paikneb Otepää kõrgustiku põhjapoolsel servaalal. Planeeringuala hõlmab Pangodi ning Väikest ja Suurt Kodijärve.

#### 2.2 Planeeringuala piir

Planeeringuala välispiir kulgeb Kambja vallas Tatra – Otepää - Sangaste maantee ja Pangodi - Vissi maantee ristumiskohast mööda Pangodi - Vissi maantee teemaa edelaserva kagu suunas kuni Pangodi - Vissi maantee ja Unipiha kooli tee ristini; mööda selle tee teemaa kagu- ja idaserva lõuna suunas kuni ristumiseni Pangodi - Kodijärve maantee; mööda Pangodi - Kodijärve maantee teemaa ida- ja kaguserva lõuna suunas

kuni maaüksuse 28201:004:0002 põhjanurgani; mööda nimetatud maatüki põhjanurgast algava tee lääneserva lõuna suunas kuni ristumiseni Kodijärve - Kavandu teega, mis on ühtlasi maaüksuse 28201:004:0003 kagunurk; mööda Kodijärve - Kavandu tee põhja- ja kirdeserva lääne ja loode suunas kuni ristumiseni Tatra – Otepää - Sangaste maanteega, mis on ühtlasi maaüksuse 28201:008:0271 edelanurk; mööda Tatra – Otepää - Sangaste maantee teemaa lääne- ja kaguserva põhja ja kirde suunas kuni ristumiseni Pangodi - Vissi maanteega. Kirjeldatud piir on esitatud ka planeeringujoonistel. **Käesoleva üldplaneeringu piir on ühtlasi ka Pangodi maastikukaitseala piir.**

## **2.3 Olemasolev olukord**

### *2.3.1 Ehitussurve*

Pangodi järve äärne ala on väga atraktiivne piirkond nii puhkamiseks kui elamiseks. Ala asub Tartust vaid 25 km ja Otepäält 17 km kaugusel. Maastik on oma küngaste ja järvedega kaunis. Üks peamisi põhjuseid miks käesolev üldplaneering algatati on ehitussurve alale. Soovitakse jagada ja müüa krunte uute elamute ehitamiseks. Viimase paari aasta jooksul on koostatud planeeringualale ja selle ümbrusesse mitu detailplaneeringut, mille tulemusel on jagatud krundid mitmeks väikeelamumaa krundiks ning määratud moodustatud kruntidele ehitusõigus.

### *2.3.2 Avalikus kasutuses olevad alad*

Praktiliselt kogu ala on eravalduses välja arvatud Pikksaare ja Palumäe piirkonnad. Pikksaare metsapark on riigi omandis ning seda majandab RMK (Riigimetsa Metsamajandamise Keskus) koostöös kohaliku omavalitsusega. Hetkel on Pikksaarel piknikupidamise koht, mitu supluskohta ning matkarada. Osa Palumäest on samuti riigi omandis ning seda majandab Tartumaa Keskkonnateenistus koostöös kohaliku omavalitsusega. Palumägedel asub samuti piknikupidamise koht ning supluskoht.

## **3 Kasutatud materjalid**

### **3.1 Kaardimaterjal**

Planeeringu koostamisel on kasutatud alljärgnevaid materjale:

- Üldplaneeringu aluskaardiks on võetud Kambja valla digitaalne Eesti põhikaart mõõtkavas 1:10 000.
- Krundipiirid seisuga 19.05.2004
- Orienteerumiskaart mõõtkavas 1:15 000

- Loodusalad - Natura alad vastavalt dokumendile "EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): KeM Info- ja Tehnokeskus". (Info on seisuga 13. juuli 2004. a.):
  - \* II kaitsekategooria loomaliikide elupaigad;
  - \* kaitsealused pargid ja puistud;
  - \* piiranguvööndite piirid;
  - \* kaitsealuste puude ja väiksemate puudegruppide asukohad;
  - \* kaitsealuste puude kaitsetsoonid;
  - \* II kaitsekategooria taimeliikide kasvukohad;
  - \* III kaitsekategooria taimeliikide kasvukohad;
  - \* kaitsealade välispiirid.

### 3.2 Üldplaneeringut mõjutavad koostatud planeeringud

Planeeringualal kehtivad hetkel järgnevad planeeringud:

- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Tartu maakonna teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused";
- Kehtivad detailplaneeringud Pangodi maastikukaitsealal:
  - Nõlvaku kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Kambja vallavolikogu 25.03.04 a. otsusega nr 67;
  - Andrese kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Kambja vallavolikogu 27.02.04 a. otsusega nr 59.

### 3.3 Muu lähtematerjal

Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu koostamisel on lisaks eelnimetatule arvestatud veel järgmiste dokumentidega:

- Kambja valla arengukava;
- Pangodi maastikukaitseala kaitse-eeskiri;
- Pangodi maastikukaitseala kaitsekorralduskava;
- Natura 2000 võrgustik.

## **4 Planeeringuettepanek**

### **4.1 Ruumilise arengu põhimõtted**

Vastavalt kehtivatele piirangutele ja planeeringuala analüüsile välja töötatud Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu ruumilise arengu põhimõtted:

- säilitada põllumajanduslike alade avatust ja vaateid maastikule ja järvedele, eriti üldkasutatavate teede ääres;
- sobitada uusi elemente (hooneid, rajatisi) ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et ei rikutaks pöördumatult ala väärtusi;
- võimaldada kohalikele elanikele lississetulekut maastikuhoolduslepingute näol ning parandada seeläbi maa-asustuse ning maastike säilimise võimalusi (vt lisa 9);
- hooldada ja korraldada intensiivselt kasutatavaid puhkealasid nii, et nende väärtus külastajate suure arvu tõttu ei kannataks.

### **4.2 Kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate mõjude hindamine ja selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine**

Ala on konfliktne, kuna ühest küljest on planeeringuala määratud väärtuslikuks maastikuks, kuid teiselt poolt on alale suur ehitussurve.

Pangodi ümbruse väärtusliku maastiku väärtustena on nimetatud vana asustusstruktuuri, säilinud ajaloolist mosaiikset maakasutust, suurepäraseid vaateid ja vahelduvat reljeefi, säilinud ja arendatavat talutüüpi hoonestust, populaarset kokkutulekute kohta, supluskohta, eelistatud paika maakodude rajamiseks. Kui kirjeldatud väärtustele lisada ka suuremate linnade lähedus (Tartu ~ 25 km kaugusel ning Otepää ~ 17 km kaugusel), on ala äärmiselt atraktiivne elamupiirkond.

Olemasoleva asustusstruktuuri kui ühe väärtuse analüüsimiseks on kasutatud olemasolevat asustustihedust kirjeldavat joonist (vt lisa 8).

Planeeringus on arvestatud kõikide asjaoludega ning leitud kompromiss. Püütud on säilitada võimalikult palju olemasolevat maastikku, maakasutust ja asustusstruktuuri, samas sobitatud uusi elemente (hooneid, rajatisi) ja maakasutust vanaga nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et ei rikutaks pöördumatult ala väärtusi.

## **4.3 Maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused**

### *4.3.1 Kasutamistingimuste üldpõhimõtted*

Üldplaneeringuga on määratud maa-alade peamised kasutamise sihtotstarbed. Sihtotstarbed on esitatud üldplaneeringu maakasutusjoonisel (joonis nr 3). Erinevate kasutamistingimuste põhimõtted on toodud allpool, kõiki neid kasutamistingimusi tuleb järgida detailplaneeringute koostamisel.

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 VV 24. 01. 1995. a määrusega nr 36, mis kehtib 04. august 2004. a seisuga. Juhul, kui eelpool nimetatud määrus muutub üldplaneeringu kehtimise ajal, võib vastavalt tekkinud muudatusele teha, järgides üldplaneeringus esitatud põhimõtteid, ka muudatusi sihtotstarvete määramisel. Detailplaneeringute 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.

Maa-alade täpsed kasutamistingimused tuleb määrata detailplaneeringute koostamise käigus. Maakasutusele piiranguid seades tuleb kinni pidada olemasolevast ja/või üldplaneeringuga kavandatavast maakasutusest.

Kõigile maaüksustele tuleb tagada juurdepääs. Kuna kruntide kuju ja teede projekteerimisnormid ei ole sellises vastavuses, et igalt krundilt oleks võimalik pääseda sellega piirnevale teele, siis tuleb sageli lahendada juurdepääs mitme krundi peale ühiselt. Sellistel juhtudel tuleb juba detailplaneeringu koostamise käigus arvestada piirkonnale juurdepääsemise erinevate võimalustega.

### *4.3.2 Elamumaa kasutamise- ja ehitustingimused*

Elamumaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata järgmisi maakasutusotstarbeid:

- väikeelamumaa;
- eluasemekohtade maa;
- aiandus- ja suvilakruntide maa;
- aiandus- või suvilaühistute üldmaa.

Üldiste ehitustingimuste seadmisel on lähtutud traditsioonilisest asustus- ja maakasutusstruktuurist, mis kujunes lõplikult välja 1920-30-ndatel. Traditsioonilist



maastikku tema algsel kujul enam ei leidu, alles on aga maastikke, mis seda meenutavad – neid võib tinglikult nimetada traditsioonilisteks. Üheks selliseks on ka planeeringuala.

Hoonete asetusel on lähtunud traditsioonilisest taluõuede planeeringu põhimõtetest. Traditsiooniline taluõuede planeering sõltus väga mitmetest asjaoludest (reljeef, joogivee saamise võimalus, ühenduste rajamise tingimused, põldude ja karjamaade asetus, ilmakaared, valdavad tuuled jne) ning seega võis see olla üsna erinev. Kuid selles mitmekesisuses võib siiski tähele panna mõningaid üldisi väljakujunenud traditsioone. Tavaliselt püüti taluhooned asetada ümber muruga kaetud avara õue, mille pindala keskmise suurusega talus oli umbes 1000-2000 m<sup>2</sup>. Sissesõit õuele toimus tavaliselt kõrvalhoonete vahelt, mis olid oma taga- või otsaseintega pööratud sissesõidu poole. Talu tähtsaim ja suurim ehitis – rehielamu – oli pööratud esiküljega õue poole ning paiknes sageli õue tagaküljel.

Hoonete paigutamisel tuleb arvestada eespool kirjeldatud hoonete asetust.  
**Uushoonustus peab moodustama ühel elamumaa maatükil (talu)õue.**

Planeeritud maakasutuse joonisel (joonis nr 3) **E3 tingmäärgiga tähistatud elamumaa tükile** on lubatud ehitada kuni 3 hoonet. Hoonete suurimaks ehitusaluseks pindalaks kokku on 250 m<sup>2</sup>, kusjuures ühe hoone suurim ehitusalune pindala on 125 m<sup>2</sup>. Tähistus E6 võrdub kahe E3 tähistusega.

Planeeritud maakasutuse joonisel (joonis nr 3) **E2 tingmäärgiga tähistatud elamumaa tükile** võib ehitada kuni 2 hoonet, hoonete suurimaks ehitusaluseks pindalaks on 150 m<sup>2</sup>, kusjuures ühe hoone suurim ehitusalune pindala on 125 m<sup>2</sup>.

Planeeritud maakasutuse joonisel (joonis nr 3) **E1 tingmäärgiga tähistatud elamumaa tükile** võib ehitada ühe hoone, mille suurimaks ehitusaluseks pindalaks on 125 m<sup>2</sup>.

Kogu planeeringuala piires ehitatavate hoonete suurimaks lubatud kõrguseks on 8 m.

**Olemasolevate hoonete puhul, mis on tähistatud joonisel nr 3 tingmäärgiga E3,** on juurdeehitamine keelatud kui hoonete suurim ehitusalune pindala on suurem kui 250 m<sup>2</sup>. Väiksema pindala puhul tuleb arvestada samu põhimõtteid, mis uute hoonete ehitamisel.

**Olemasolevate hoonete puhul, mis on tähistatud joonisel nr 3 tingmäärgiga E2,** on juurdeehitamine keelatud kui hoonete suurim ehitusalune pindala on suurem kui 150 m<sup>2</sup>. Väiksema pindala puhul tuleb arvestada samu põhimõtteid, mis uute hoonete ehitamisel.

Elamualade arhitektuurinõuete seadmisel on lähtunud samuti 1920-30-ndatel välja kujunenud arhitektuuripõhimõtetest. Talurahvaarhitektuuris hakati sel perioodil kasutama uudsemaid ehitusmaterjale ning püüti taluehitisi igati täiustada ja ümber ehitada. Välisilmes toimusid suured muudatused uste ja akende suurustes ja arvus. Tihti vooderdati palkseinad väljastpoolt saeveskil hõõveldatud laudadega ning värviti

õlivärviga. Rehielamu katuseid hakati katma pilpa ja sindliga, mistõttu tekkisid rohkem viilkatused ning kelpkatused hakkasid hääbuma.

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.

#### 4.3.3 Sotsiaalmaa

Sotsiaalmaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata järgmisi maakasutusotstarbeid:

- ühiskondlike hoonete maa;
- üldmaa.

Supelrannana märgitud sotsiaalmaa kasutusotstarbega maa-alale võib määrata maakasutusotstarbeks üldmaa.

#### 4.3.4 Transpordimaa

Üldplaneeringus on määratud riigiteede ja kohalike teede asukohad. Kõigi nimetatud teede aluse maa sihtotstarbeks tuleb määrata transpordimaa. Kinnistute jagamisel/võõrandamisel ja muude maatehingute teostamisel tuleb olemasolevale ja/või kavandatavale avalikult kasutatavale teele moodustada transpordimaa sihtotstarbega maaüksus või moodustada vastav servituut.

#### 4.3.5 Maatulundusmaa

Kõik planeeringualal toimuvad metsaraied tuleb kooskõlastada Tartumaa Keskkonnateenistusega.

Vastavalt Pangodi maastikukaitseala kaitsekorralduskavale soovitatakse planeeringuga Kodijärve ääres asuvate Kivijärve lautade funktsiooni muutmist. Planeeringuga on reserveeritud lautade alune maa elamumaaks. Sarnaselt lautadele on reserveeritud elamumaaks Suurest Kodijärvest loodes asuv endine silotranšee (kat tunnus 28201:008:0020). Nimetatud aladel elamute rajamise eelduseks on endise farmikompleksi kuuluvate hoonete ja rajatiste (sh silotranšee) likvideerimine.

Maatulundusmaal on keelatud hoonete ehitamine.

#### 4.4 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Kogu planeeringuala on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks. Minimaalseks ühe detailplaneeringu ala suuruseks on üks katastriüksus, välja arvatud joonisel nr 2 tähistatud kaks piirkonda, kus detailplaneering tuleb koostada ühtselt mitmele katastriüksusele (vt joonis 3 *Planeeritud maakasutus*).

#### 4.5 Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alad

Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusalasid üldplaneeringu ala piires ei ole ja ei planeerita.

#### 4.6 Väärtuslikud põllumaad, pargid, haljasalad, maastikud, maastiku üksikelemendid ja looduskooslused ning nende kaitse- ja kasutamistingimused

##### 4.6.1 Mõisted

**Traditsiooniline kultuurmaastik** – asustus- ja maakasutusstruktuur, mis kujunes lõplikult välja 1920-30-ndatel. Traditsioonilist maastikku tema algsel kujul enam ei leidu, alles on aga maastikke, mis seda meenutavad – neid võib tinglikult nimetada traditsioonilisteks. Põllumajandusmaastik, kus on suures osas hästisäilinud traditsiooniline põldudemuster, asustusstruktuur ja teedevõrk; kus põllud ja rohumaad on suures osas kasutuses ning hoonestus valdavalt heas korras.

**Maastikukaitseala** on haruldase või tüüpilise loodus- või pärandkultuurmaastikuga ala, millele võib olla oluline kultuurilooline või puhkemajanduslik väärtus. Maastikukaitseala ülesandeks on maastike ja nende elementide kaitse.

#### 4.6.2 Pangodi maastikukaitseala

##### 4.6.2.1 Pangodi maastikukaitseala kaitse-eeskiri

Pangodi maastikukaitseala kaitse-eeskirja (RT I 2001, 86, 521) kohaselt on kaitseala moodustatud maastikku ilmestava järvede grupi (Pangodi järv, Suur ja Väike Kodijärv) ning pinnavormide (mõhnastiku) kaitseks. Kogu kaitseala kuulub piiranguvöändisse, mis on looduskaitseaduse (RT I 2004, 38, 258; RT I 2004, 53, 373) § 31 kohaselt majanduslikult kasutatav osa, kus majanduslikud kitsendused lähtuvad antud seadusest ning selle alusel kaitse-eeskirjas kehtestatud tingimustest.

##### 4.6.2.2 Pangodi maastikukaitseala kaitsekorralduskava

Maastikukaitsealad hõlmavad ka looduslike ökosüsteemide kõrval ka kultuuriloolisi ja esteetilisi väärtusi. Kaitseala eesmärgiks on säilitada maastiku ilmet ja omapära.

Pangodi maastikukaitseala üks eesmärkidest on ajalooliselt välja kujunenud traditsioonilise maakasutuse hoidmine olemasolevate rohu- ja põllumaade jätkuva majandamise abil. Maakasutuse üks olulisi komponente on asustusstruktuur.

##### 4.6.2.3 Tartu maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

Tartu maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ alateemana koostatud „**Tartumaa roheline võrgustik**“. Rohevõrgustik koosneb tugialadest ja koridoridest, mis on ühendatud ühtselt funktsioneerivaks tervikuks. Tugialad on ümbritseva keskkonna suhtes kõrgema väärtusega looduslad, millele valdavalt toetub roheline võrgustiku funktsioneerimine. Koridorid tagavad võrgustiku sidususe ja terviklikkuse. Pangodi järv koos ümbritseva maastikuga kuulub Tartumaa roheline võrgustiku tuumalasse. (vt lisa 5)

Teise eelpoolnimetatud teemaplaneeringu alateemana koostatud „**Tartumaa väärtuslikud maastikud**“ on planeeringuala määratletud Tartumaa riikliku tähtsusega väärtuslikuks maastikuks. Väärtuslike maastike määratlemise aluseks on viit tüüpi väärtused: kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteediväärtus ning puhkeväärtus ja turismipotentsiaal. Pangodi ümbruse väärtusliku maastiku väärtustena on nimetatud vana asustusstruktuuri, säilinud ajaloolist mosaiikset maakasutust (vt ptk 4.6.1), suurepäraseid vaateid ja vahelduvat reljeefi, säilinud ja arendatavat talutüüpi hoonestust, populaarset kokkutulekute kohta, supluskohta, eelistatud paika maakodude rajamiseks. (vt lisa 6)

Soovitused maastikuväärtuste säilitamiseks on järgmised:

- vältida järvekallaste kruntimist väikelemumaaks;
- vältida uute asumiste tekitamist väärtustatud aladele, eelistades hajaasustust;
- tagada avalik juurdepääs veekogude kaldale, randumiskohtadele;
- säilitada avalikus kasutuses munitsipaalmaana kohalike elanike kooskäimispaid;
- taluhoonestuse rekonstrueerimise puhul traditsiooniliste ehitusmahtude ja tüpoloogiliste iseärasuste järgimise nõue;
- mitte lubada maastikku sobimatute primitiivsete monteeritavate või pisimajade rajamist väärtustatud aladele;
- vältida mitteprofessionaalide endale projekteerimist ühekordsete projekteerimislubade alusel;
- määrata nõuded piirdeaedadele, väravatele jms väikevormidele;
- Maastikuhoolduse osas on muuhulgas välja toodud järgmised tegevused: puhastada kaldad võsast avada vaateid järvedele, eriti teedelt ja koostada alale üldine maastikuhoolduskava.

Samas töös on määratletud ka kaunid teelõigud ja vaatekohad. Nende täpsustamiseks on koostatud töö „**Tartu maakonna esteetiline hindamine**“. Esteetiline hindamise raames on määratletud suurematelt teedelt avanevate vaadete ulatuvus ja vaatesektorite laius ning vaateid ohustavad tegurid. Planeeringualal avaneb tänu reljeefile palju ilusaid vaateid, mis mitmetes kohtades ristuvad. Vaadete väärtustena on piirkonnas nimetatud haritud maad, kauguleulatuvaid vaated, järvi ja reljeefi. Planeeringuala vaateid ohustavate teguritena on töös välja toodud elamuehitus, võsastumine, metsaraie, harimata maa. (vt lisa 7).

#### 4.6.3 Pangodi järv

Planeeringualal asuv Pangodi järv kuulub NATURA 2000 nimekirja. NATURA 2000 on Euroopa Liidu looduskaitsealade võrgustik, mille moodustavad Euroopa Liidu jaoks oluliste liikide ja elupaigatüüpide kaitseks määratud alad. Pangodi järv on tunnistatud NATURA 2000 loodushoiualaks.

#### 4.6.4 Kodijärve park

Eraldi kaitse all (piiranguvöönd) on Kodijärve park (vt joonis nr 3), mille valitsejaks on keskkonnaminister. (Keskkonnaministri 17. märtsi 1999. a määrus nr 29, Kaitstavate loodusobjektide valitsemise volituste andmine)

#### **4.7 Rohelise võrgustiku toimimist tagavad tingimused**

Kõik planeeringualal toimuvad metsaraied tuleb kooskõlastada Tartumaa Keskkonnateenistusega.

#### **4.8 Teede asukoht ning liikluskorralduse üldised põhimõtted**

Üldplaneeringuga on esitatud riigimaanteed koos kaitsetsoonidega ning kohalikud maanteed.

Tatra – Otepää – Sangaste tugimaanteele on lubatud vaid üks täiendav mahasõit. Sellega seoses tuleb nimetatud maantee äärde planeeritud elamualadele lahendada juurdepääsud kogujateega. Kogujatee võimalik asukoht ning Tatra – Otepää – Sangaste tugimaanteele mahasõit on esitatud joonisel nr 3. Ülejäänud uued juurepääsud tuleb juhtida olemasolevatele juurepääsuteedele, kõrvalmaanteedele või kohalikele teedele.

Planeeringuga on ette nähtud perspektiivse jalakäijate-jalgratturite tee asukoht, mis kulgeb paralleelselt Tatra – Otepää – Sangaste tugimaanteelega. Olemasolevad kõrvalmaanteed, kohalikud maanteed ja rajatav kergliikluse tee moodustaksid ohutu ja atraktiivse ringmarsruudi jalakäijatele ja jalgratturitele ümber järvede.

Alale annab olulist puhkeväärtust juurde matkarada. Matkarada on oluline eelkõige Palumägedes olevate loodusväärtuste eksponeerimiseks.

Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal veeseaduse (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352) § 10 tähenduses.

Jalgsi juurdepääs kallasrajale dp alalt mnt ääres.

#### **4.9 Eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine**

Kõik riigi- ja kohalikud maanteed ja kogujateed peavad olema avalikult kasutatavad. Detailplaneerimise staadiumis tuleb määrata juurdepääs kruntidele ning vajaduse korral tuleb läbi detailplaneeringu ala ette näha avalikult kasutatav tee, mis tuleb tasuta võõrandada Kambja vallale, või määrata reaalservituut juurdepääsu kasutamiseks (kui mõnele nõ tagumisele krundile pole muul viisil võimalik määrata juurdepääsu).

## **4.10 Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoht**

### *4.10.1 Veevarustus*

Olemasolevat ühisveevärki alal ei ole. Vett võetakse ühe või mitme kinnistu peale salv- või puurkaevudest.

Veevarustus on planeeritud nii olemasolevatel kui kavandatud hoonetel lokaalne ühe või mitme kinnistu peale salvkaevu või puurkaevuga.

Veevarustuse (puurkaevude ning salvkaevude) rajamine tuleb kooskõlastada Tartumaa Keskkonnateenistusega.

### *4.10.2 Reovesi*

Olemasolevat ühiskanalisatsiooni alal ei ole. Planeeringu koostamise ajal toimub reovee puhastamine pinnasfiltritega vaid Kodijärve mõisa juures, kus asub hooldekodu. Unipiha koolimaja juures on kasutusel imbväljak. Kõikidel uutel ja olemasolevatel hoonetel peab olema reovesi lahendatud kogumiskaevuga või, väljapool kalda piiranguvööndit, septiku ja filtriväljakuga. Kodijärve mõisa juures asuvat reoveepuhastit saavad kasutada selle ümbruses olevad majapidamised.

Reoveesüsteemide rajamine tuleb kooskõlastada Tartumaa Keskkonnateenistusega.

### *4.10.3 Elektrivarustus*

Olemasolev elektrivõrk tagab olemasolevatele hoonetele elektrivarustuse.

Uutele hoonetele tuleb ehitada täiendavaid alajaamu. Perspektiivis on kavas rajada uus kõrgepingeliin paralleelselt Tatra – Otepää – Sangaste tugimaanteega.

Planeering näeb ette uute elektriliinide paigutamist maa alla ning perspektiivis ka vanade viimist maa alla.

### *4.10.4 Soojavarustus*

Planeeringuala soojavarustus tuleb lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid välja arvatud kivisõega ja raskete kütteõlidega kütmine.

### *4.10.5 Telekommunikatsioonivarustus*

Olemasolev telekommunikatsioonivarustus on alal lünklik ning toimub nii maa kui õhukaablite kaudu. Lisaks asub planeeringualal üks mobiilside mast ning teine on ala vahetus läheduses.

Planeeringuga on määratud uus perspektiivne telekommunikatsioonikaabli asukoht paralleelselt Tatra – Otepää – Sangaste tugimaantee ja Pangodi – Kodijärve kõrvalmaanteega.

Planeering näeb ette uute telekommunikatsioonikaablite paigutamist maa alla ning perspektiivis ka vanade viimist maa alla.

#### 4.11 Puhke- ja virgestusalad

Puhke- ja virgestusaladena on üldplaneeringuga ette nähtud Pikksaare poolsaar, Palumäed, Pangodi järv ning Väike ja Suur Kodijärv.

Planeeringuga on märgitud viis supelranda millest (kaks randa Pikksaare poolsaarel, Palumägede juures, Ranna maaüksuse juures (katastri number 28201:008:0101)) on planeeringu koostamise ajal ka juba kasutuses ning üks on perspektiivne Unipiha koolimaja juures. Kohaliku omavalitsuse korraldusega määratakse avalikus kasutuses olevad supelrannad.

Alale annab olulist puhkeväärtust juurde matkarada. Matkarada on oluline Palumägedes olevate loodusväärtuste eksponeerimiseks. Samuti annab ümber järve kulgev matkarada (mööda kallasrada) oluliselt juurde alal puhkeväärtusele.

#### 4.12 Ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine

Vastavalt looduskaitseaduse (RT I 2004, 38, 258; 2004, 53, 373) § 38 lg 2 ulatub rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini, milleks on Pangodi järve puhul 100 m. Ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd on esitatud tabelis 1 ja joonisel nr 3.

**Tabel 1**

<b>Kalda ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd</b>		
<i>Veekogu nimetus</i>	<i>Ehituskeeluvöönd (meetrites)</i>	<i>Piiranguvöönd (meetrites)</i>
Pangodi järv	50	100
Suur Kodijärv	50	100
Väike Kodijärv	25	50

Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajal veeseaduse (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352) § 10 tähenduses. Detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale.



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

Planeeringualal asuvate maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi ei muudeta.

Planeeringualal asuvad kaitse all olevad maa-alad ja üksikobjektid on esitatud alljärgnevalt (vt ka joonis 3):

- Pangodi maastikukaitseala;
- Kodijärve park;
- II kaitsekategooria loomaliikide elupaigad (nahkhiir);
- II kaitsekategooria taimeliikide kasvukohad (võsu liivsibul, harilik käokuld);
- III kaitsekategooria taimeliikide kasvukohad (aaskarukell).

#### **4.14 Ettepanekud maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Planeeringuga ei tehta täiendavaid ettepanekuid maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

#### **4.15 Üldised riigikaitsealised vajadused**

Riigikaitsealised vajadused maa-alasid Pangodi maastikukaitsealale ei planeerita.

#### **4.16 Ettepanekute tegemine keskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks**

Detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada soovitusi kuritegevuse ennetamiseks ning neid töös rakendada.

Oluliseks tuleb seada:

- hoonetevaheline hea nähtavus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

#### **4.17 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimused**

Detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada kehtivate õigusaktidega ja nendest tulenevate piirangutega.

## **B** JOONISED

---

- Situatsiooni skeem
- Olemasolev olukord M 1:5 000
- Planeeritud maakasutus M 1:5 000

# **1 Situatsiooniskeem**

## **2 Olemasolev olukord**

### **3 Planeeritud maakasutus**

## C KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

---

- Tartumaa Keskkonnateenistuse juhataja Jalmar Mandel 01.11.2004: eraldi kirjaga nr 41-12-3/4074 tingimustel.
- Tartumaa Keskkonnateenistuse juhataja Jalmar Mandel 19.04.2005: eraldi kirjaga nr 41-12-3/1917
- Tartu Teedevalitsuse juhataja Kuno Männik 23.11.2004 kirjaga nr 7.4/928
- Eesti Energia AS'i juhtivspetsialist Taivo Huik 29.11.2004: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused* tingimusel: detailplaneeringud kooskõlastada täiendavalt.
- Elion Ettevõtted AS'i sideliiniinsener-grupijuht Jaak Ulmas 26.11.2004: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused* tingimusel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

# **1 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused**



## **2 Tartu Teedevalitsuse kooskõlastus**

### **3 Tartumaa Keskkonnateenistuse koostõlastus**



## D LISAD

• Kambja vallavolikogu 27. veebruari 2004. a. otsus nr 58 Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringu algatamine	29
• Üldplaneeringu lähteülesanne	30
• Väljavõte ajalehest Postimees üldplaneeringu algatamise kohta	32
• Esimese tutvustava avaliku arutelu protokoll, kohalolijate nimekiri, ehitussoovide kaart	33
• Teise tutvustava avaliku arutelu protokoll, kohalolijate nimekiri	37
• Tartu maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” – Rohevõrgustik	40
• Tartu maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” – Väärtuslikud maastikud	41
• Tartu maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” – Väärtuslikud maastikud, esteetiline hindamine - Vaated	42
• Olemasolev asustustihedus	43
• Pangodi MKA pool-looduslike koosluste hooldusalad 2001-2003	44
• Artes Terrae OÜ kiri Kambja Vallavalitusele Tartumaa Keskkonnateenistusega kooskõlastamisest	45
• Artes Terrae OÜ kaaskiri Kambja Vallavalitusele	46
• Asjast huvitatud isikute ettepanekud	47
• Artes Terrae OÜ kaaskiri Kambja Vallavalitusele	50
• Asjast huvitatud isikute ettepanekud	51
• Üldplaneeringu avaliku arutelu protokoll, kohalolijate nimekiri	59
• Kambja vallavolikogu otsus üldplaneeringu vastusvõtmise, avalikule väljapanekule suunamise ja avaliku arutelu korraldamise kohta	62
• Väljavõte ajalehest Postimees üldplaneeringu vastusvõtmise, avalikule väljapanekule suunamise ja avaliku arutelu korraldamise kohta	63
• Avaliku väljapaneku jooksul laekunud vastuväited	64
• Vallaplaneeringu ja eelarvekomisjoni koosoleku protokoll	71
• Kambja Vallavalitsuse seisukoht avaliku väljapaneku jooksul laekunud vastuväidete kohta	73
• Avaliku arutelu protokoll, kohalolijate nimekiri	76
• Väljavõte ajalehest Postimees üldplaneeringu avaliku arutelu tulemuste kohta	78
• Mittetähtaegselt laekunud vastuväide	79
• Kambja Vallavalitsuse kiri vastuväite maavanemale edastamise kohta	80
• Tartu Maavalitsus üldplaneeringu järelevalve teostamine	81
• Üldplaneeringu järelevalves tehtud ettepanekute arutelu protokoll	88
• Kambja Vallavalitsuse kaaskiri üldplaneeringu järelevalve teostamiseks	89
• Tartu Maavalitsus üldplaneeringu järelevalve teostamine	90
• Kambja Vallavolikogu otsus üldplaneeringu kehtestamise kohta	91
• Väljavõte ajalehest Postimees üldplaneeringu kehtestamise kohta	92

