

<b>Töö number</b>	<b>2020-0034</b>
<b>Tellijä</b>	<b>Kambja Vallavalitsus</b> Pargi 2, Ülenurme alevik, 61714 Tartumaa Telefon: +372 750 2600; e-post: vald@kambja.ee Registrikood: 77000275
<b>Konsultant</b>	<b>Skepast&amp;Puhkim OÜ</b> Laki põik 2, 12915 Tallinn Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee Registrikood: 11255795 www.skpk.ee
<b>Kuupäev</b>	31.01.2024
<b>Seisund</b>	<b>Eelnõu</b>

## Kambja valla üldplaneering



<b>Algatamine</b>	Kambja Vallavolikogu 23.04.2019.a otsus nr 72
<b>Lähteseisukohad</b>	Oktoober – detsember 2020
Möttenope	7. detsember 2020 – 8. jaanuar 2021
Töörühmad	Juuni 2020 – aprill 2022
Eelnõu avalik väljapanek	16.05.2022 – 15.06.2022; 07.11.2022 – 06.12.2022
Eelnõu avalikud arutelud	13.12.2022 – 15.12.2022 Kambjas, Uhtil ja Külitsel
Kooskõlastamine	
<b>Vastuvõtmine</b>	
Avalik väljapanek	
Avalikud arutelud	
<b>Kehtestamine</b>	



## Sisukord

<b>SISSEJUHATUS</b> .....	<b>7</b>
<b>1. RUUMILISED ARENGU SUUNDUMUSED</b> .....	<b>8</b>
1.1. Ruumilised väärtused .....	8
1.2. Ruumilise arengu visioon .....	8
1.3. Ruumilise arengu eesmärgid ja põhimõtted .....	8
1.3.1. Linnaline põhjapiirkond .....	10
1.3.2. Maaline lõunapiirkond .....	10
<b>2. EHITUSTEGEVUSE ALUSED</b> .....	<b>12</b>
2.1. Detailplaneeringu koostamise kohustus.....	12
2.2. Avatud menetlusega projekteerimistingimuste juhud .....	12
2.3. Vaba ehitamise nõuded .....	18
2.4. Arhitektuurivõistluse korraldamise juhud.....	13
2.5. Hoonestustihedus ja koormusindeks .....	13
<b>3. MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED</b> .....	<b>16</b>
3.1. Üldised ehitustingimused.....	16
3.2. Tiheasustusala .....	18
3.3. Hajaasustusala .....	19
3.4. Piirkondlikud ehitustingimused elamuehituseks .....	24
3.4.1. Ülenurme kant.....	25
3.4.2. Räni kant .....	29
3.4.3. Reola kant.....	31
3.4.4. Külitse kant.....	34
3.4.5. Kambja kant.....	38
3.4.6. Pangodi kant .....	40
3.4.7. Vana-Kuuste kant .....	43
3.5. Maakasutuse juhtotstarbed.....	45
3.5.1. Elamu maa-ala .....	50
3.5.2. Äri maa-ala .....	51
3.5.3. Tootmise maa-ala .....	52
3.5.4. Äri- ja tootmise maa-ala .....	54
3.5.5. Keskuse maa-ala .....	54
3.5.6. Ühiskondliku ehitise maa-ala .....	55
3.5.7. Puhke maa-ala.....	56
3.5.8. Haljas ja looduslik maa-ala.....	56
3.5.9. Supelranna maa-ala .....	57
3.5.10. Aianduse maa-ala .....	57
3.5.11. Kalmistu maa-ala .....	58
3.5.12. Mäetööstuse maa-ala .....	58
3.5.13. Liikluse maa-ala.....	59
3.5.14. Lennuvälja maa-ala .....	59
3.5.15. Jäätmeoidla maa-ala.....	60
<b>4. VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA PIIRANGUD</b> .....	<b>61</b>
4.1. Kultuuriväärtused.....	61
4.1.1. Kultuurimälestised .....	61
4.1.2. Arheoloogiatundlikud alad .....	62
4.1.3. Kohaliku tasandi kultuuripärand.....	62
4.1.4. Miljööväärtuslik ala .....	64
4.1.5. Väärtuslikud maastikud.....	65



4.1.5	Ilusad teelõigud ja kauni vaatega kohad .....	67
4.2.	Looduslikud väärtused .....	68
4.2.1.	Kaitstavad loodusobjektid .....	68
4.2.2.	Vääriselupaik.....	69
4.2.3.	Rohevõrgustik .....	70
4.2.4.	Kõrgendatud avaliku huviga ala .....	72
4.3.	Veekogud.....	73
4.3.1.	Kallas ja ehituskeeluvöönd .....	74
4.3.2.	Supluskohad.....	75
4.3.3.	Kallasrada ja avalikud juurdepääsud.....	75
4.3.4.	Emajõe kõrgveepiir, üleujutusala ja üleujutusohuga ala .....	76
4.4.	Matka- ja terviserajad.....	76
4.5.	Väärtuslik põllumajandusmaa .....	77
<b>5.</b>	<b>TARISTU.....</b>	<b>80</b>
5.1.	Liikuvus ja transport.....	80
5.1.1.	Sõiduteed .....	80
5.1.2.	Avalikult kasutatavad erateed.....	83
5.1.3.	Raudtee .....	84
5.1.4.	Jalgratta- ja jalgteed .....	85
5.1.5.	Parklad .....	86
5.1.6.	Lennuväli .....	87
5.1.7.	Ühistransport.....	88
5.2.	Tehnovõrgud .....	88
5.2.1.	Elektrivarustus.....	88
5.2.2.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	89
5.2.3.	Sademeveekäitlus .....	91
5.2.4.	Tuletõrje veevarustus .....	93
5.2.5.	Sidevarustus .....	94
5.2.6.	Soojavarustus .....	94
5.2.7.	Gaasivarustus.....	95
5.3.	Taastuvenergeetika .....	95
5.4.	Maaparandussüsteemid.....	96
5.5.	Jäätmemajandus.....	97
<b>6.</b>	<b>ASUSTUSÜKSUSE LIIGI JA PIIRI MUUTMINE .....</b>	<b>99</b>
<b>7.</b>	<b>ETTEPANEKUD MAAKONNAPLANEERINGU MUUTMISEKS JA TÄPSUSTAMISEKS</b>	<b>101</b>
<b>8.</b>	<b>LISATEEMAD .....</b>	<b>102</b>
8.1.	Kliimamuutustega arvestamine .....	102
8.2.	Radoon .....	102
8.3.	Müra ja õhusaaste.....	102
8.4.	Valgusreostus .....	105
8.5.	Riigikaitsepiirangud.....	105
<b>9.</b>	<b>ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE .....</b>	<b>106</b>
<b>10.</b>	<b>OLULISE KESKKONNAMÕJU SEIRE .....</b>	<b>107</b>
<b>11.</b>	<b>MÕISTED .....</b>	<b>108</b>



## JOONISED

Joonis 1. „Maakasutus“

Joonis 2. „Piirkondlikud ehitustingimused“

Joonis 3. „Väärtused ja piirangud“

Joonis 4. „Taristu“

Joonistel „Väärtused ja piirangud“ ja „Taristu“ on kajastatud üldplaneeringuga kavandatavad objektid ja alad. Riiklikest registritest pärinevat infot üldplaneeringu joonistel ei kajastata, va taustainfona vajalikud taristuobjektid ja ehituskeeluvöönd.

*Üldplaneeringu koostamise ajal käsitletavaid riiklikest registritest pärinevat infot kuvatakse üldplaneeringu kaardirakenduses. Kaardirakendus on kättesaadav aadressil:*

<https://experience.arcgis.com/experience/951c3ce6e8fb4d2da019701838d28d46/>

Ja kõik materjal: <https://www.kambja.ee/koostatav-uus-uldplaneering>

## Lisad

Lisa 1. Rohevõrgustiku analüüs

Lisa 2. Üldplaneeringu alusanalüüs

Lisa 3. Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

Lisa 4. Üldplaneeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus

Lisa 5. Riiklike looduskaitse- ja kultuuriväärtuste kaart

Lisa 6. Maardlate ja mäeeraldiste kaart

Lisa 7. Kambja valla elanike liikuvusuuring

Lisa 8. Kambja valla liiklusrüüri hinnang

Lisa 9. Pangodi maastikukaitseala üldplaneering



## Planeeringu koostajad

### **Skepast&Puhkim OÜ**

Anni Konsap  
Sander Lõuk  
Eike Riis  
Moonika Lipping

### **Consultare OÜ**

Agne Peetersoo  
Mari Raidla

### **Kambja vald**

Riivo Leiten  
Kristel Altsaar  
Marge Einola  
Arved Küngas  
(Ragnar Joosep  
(Tiit Lukas  
Timo Varik  
(Taivo Prants  
(Kristi Kull  
Reet Kiuru  
Ülo Plakso

### **konsultant**

projektijuht ja planeerija  
planeerija ja GIS-spetsialist  
KSH juhtekspert  
keskkonnaekspert

### **konsultant**

planeerija  
keskkonnaekspert

### **tellijä**

juhtiv planeerimisspetsialist  
planeerimisspetsialist  
maaspetsialist  
maaspetsialist  
ehitusspetsialist)  
maa- ja ehitusosakonna juhataja)  
maa- ja ehitusosakonna juhataja (end. ehitusspetsialist)  
keskkonnaspetsialist)  
arendusjuht)  
andmekaitsespetsialist  
haldusjuht

Lisaks osalesid üldplaneeringu väljatöötamises Kambja valla elanikud, ettevõtjad jt kohalikust elust huvitatud osapooled.



## Sissejuhatus

Üldplaneering on üks kohaliku omavalitsuse arengu suunamise alusdokumente. Üldplaneering annab ruumilise väljundi arengukavas seatud strateegilistele eesmärkidele. Kui arengukava vastab küsimustele miks ja mida, siis üldplaneeringu ülesandeks on vastata küsimustele kus ja kuidas. Kambja vald moodustati 2017. aasta oktoobris senise Kambja valla ja Ülenurme valla ühinemisel. Mõlemal omavalitsusel oli erinevatest ajaperioodidest pärinev erinevate fookustega üldplaneering. Käesolevas üldplaneeringus on sätestatud ruumilise arengu põhimõtted, maakasutus- ning ehitustingimused jm Kambja valla kui terviku ühtlase ja tervikliku arengu saavutamiseks suunamiseks 15 aasta perspektiivis. Samal ajal kannab uus üldplaneering ka järjepidevust eelnevatest üldplaneeringutest. Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringuga<sup>1</sup> (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 02.03.2006. a otsusega nr 28) kavandatud maakasutus- ja ehitustingimused integreeritakse käesolevasse üldplaneeringusse muutmata kujul. Pangodi maastikukaitseala üldplaneering kogu mahus on kantud üldplaneeringu koosseisu lisana 9.

Üldplaneeringu koostamise üldised ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses, neid on täpsustatud üldplaneeringu lähteseisukohtades ning planeeringu koostamise käigus tekkinud vajaduste põhjal. Üldplaneeringu koostamisel on põhifookus valla strateegiliste arengueesmärkide elluviimine läbi ruumiliste eelduste tagamise, ennekõike ehitustingimuste ja maakasutuse määramise kaudu. Üldplaneeringus saavutatud kokkulepped ja seatud tingimused on aluseks kohaliku omavalitsuse ruumiotsustele ning elanike ja ettevõtete tegevusele.

Üldplaneeringule andis sisendi samaaegselt läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH). KSH käigus kirjeldati, analüüsiti ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneva võivaid olulisi keskkonna-, sotsiaal-majanduslikke ning kultuurilisi mõjusid, tehti ettepanekud soodsaima lahendusvariandi valikuks ning kavandati meetmed strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise ebasoodsa keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks. KSH ettepanekud on integreeritud üldplaneeringu teemavaldkondadesse ning mõjude hindamise tulemusi on arvestatud maakasutus- ja ehitustingimuste jms põhimõtete väljatöötamisel. KSH aruanne on üldplaneeringu lisa.

Üldplaneering on koostatud asjakohaseid õigusakte, planeeringuid, strateegiaid, arengukavasid jms dokumente arvestades. Samuti on lahenduse aluseks hea planeerimise tava, üldplaneeringu lähteseisukohad, asutuste ja isikute põhjendatud seisukohad ja ettepanekud ning üldplaneeringu töögrupi ja kohaliku omavalitsuse kaalutusotsused.

---

<sup>1</sup> Pangodi maastikukaitseala üldplaneering. OÜ Artes Terrae töö nr: 06ÜP04, 2005

## 1. Ruumilised arengu suundumused

### 1.1. Ruumilised väärtused

Kambja valla ruumilise arengu suunamise alused ja eeldused tulenevad geograafilisest asendist ning kultuurilistest, looduslikest ja majanduslikest väärtustest. Üldplaneeringu koostamisel on fookus eelkõige kohalikel ja kogukondlikel väärtustel, kuna riigi huvid on enamasti juba kaitstud looduskaitsete, muinsuskaitsete jmt kitsendustega, millega tuleb planeeringu koostamisel arvestada.

Ruumilised väärtused on need, mis tagavad parima võimaliku elu- ja ettevõtluskeskkonna arengu ning väljendavad seeläbi avalikke huvisid. Väärtustest lähtuvalt on loodud planeeringu ruumilahendus ning nende säilitamisega tuleb arvestada üldplaneeringu elluviimisel, sh detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste andmisel.

Kambja vald on põhja-lõuna suunaliselt väljavenitatud, piirnedes põhjas Tartu linnaga ning ulatudes lõunas Otepää kõrgustikuni. Geograafiline asend määrab ka valla ruumilised väärtused:

- Soodne logistiline asend Tartu linna vahetus läheduses ja Tartu linna ning Lõuna-Eesti vahelistel ühendusteedel. Tartu linn koos lähitagamaaga on Lõuna-Eesti regionaalne keskus;
- Väljakujunenud ettevõtlus- ja tootmispiirkonnad, eelkõige Tõrvandis, Reolas, Õssus ja Ränis;
- Mitmekesine maastik, sh tasased avatud põllumaad põhjaosas, Porijõe org, Peeda jõe nõgu, Otepää kõrgustik, Pangodi järv jm;
- Ulatuslikud metsaalad valla lõunaosas;
- Väljakujunenud ja perspektiivsed puhkepiirkonnad: Pangodi järv, Ropka järv, Porijõgi;
- Mitmekesine asustusstruktuur tiheasumitest linna lähedal kuni hajaküladeni Otepää kõrgustikul.

### 1.2. Ruumilise arengu visioon

Kambja valla ruumilise arengu visioon on järgmine:

**Kambja on sidusa ruumilise struktuuriga omavalitsus. Valla põhjaosa linnalähedased inimsõbralikud tiheasumid ja valla lõunaosa hajakülad on seotud ühtseks tervikuks läbi rohe- ja puhkealade võrgustiku. Mõõdukas elanikkonna kasv vallas on kooskõlas sotsiaalse, ökoloogilise ja tehnilise taristu taluvusega.**

Kambja valla ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud nii valla ruumiliste vajaduste kui ka Tartumaa ruumilise arengu suundumustega. Ruumilise arengu põhimõtted on üldplaneeringu lahenduse aluseks, andes suunised edaspidiseks maakasutuseks, ehitamiseks ja ruumikujunduseks valla territooriumil ning on aluseks maakasutuse juhtotstarvete määramisele ja hilisemale arendustegevuse suunamisele.

### 1.3. Ruumilise arengu eesmärgid ja põhimõtted

Maastikuliste tingimuste, elanikkonna ja ettevõtete paiknemise ning asustusstruktuuri põhjal võib Kambja valla jagada linnaliseks põhjaosaks ja maaliseks lõunaosaks. Linnaline osa on nii funktsionaalselt kui läbi teede- ja tehnilise võrgustiku tihedalt seotud Tartu linnaga, siin on intensiivne elamuehitus ja uusasumid, tasase pinnamoega kultuurmaastikud ja põllumajandusmaad.



Linnalisse ossa on koondunud ligikaudu 2/3 valla rahvastikust ja ettevõtetest (sh suurem osa töötlevast tööstusest). Linnaline osa moodustub Ülenurme, Räni, Külitse ja Reola kantidest (Joonis 1).

Otepää kõrgustiku nõlval asuvale maalisele lõunaosale on iseloomulikud metsased küngad ja nende vahelised orustikud. Maastik on liigendatud ja mitmekesisem, mis on heaks eelduseks puhkemajanduse arendamisel. Pangodi on valla kõige olulisem puhkepiirkond. Külad on valdavalt hajusad. Siin paikneb ligikaudu 1/3 valla rahvastikust ja ettevõtetest. Maaline osa moodustub Kambja, Vana-Kuuste ja Pangodi kantidest.



**Joonis 1.** Kambja valla kandidid

Üldplaneeringu lahendus on koostatud lähtudes rahvastikuprognosist, mille kohaselt Kambja vallas on aastaks 2035 umbes 15 000 kuni 17 000 elanikku, kusjuures valdav osa rahvastiku juurdekasvust toimub linnalises piirkonnas. Valla linnalises piirkonnas on perspektiivne elanikkonna lisandumine olnud kiirem, kui sotsiaalne ja tehniline taristu seda võimaldab. Samuti on linnalises piirkonnas rohevõrgustik ebapiisav ning vajab toetamist. Maalises piirkonnas on prognoositav elanike arv kerges languses ning survet sotsiaalsele ja tehnilisele taristule ei ole. Ulatuslikud metsamassiivid ja looduslikud mosaiiksed maastikud võimaldavad maalises piirkonnas tagada rohevõrgu sidususe ja loodusväärtuste säilitamise.

Nii maalisel kui ka linnalisel osal on oluline roll valla arengus oma tugevuste ja nõrkustega. Üldplaneeringu üks eesmärke on läbi maakasutuse kavandamise ning tingimuste seadmise tugevusi

võimendada ja nõrkusi leevendada, samuti valla eri osasid ruumiliselt lähendada ning tasakaalustada. Lähtuvalt eeltoodud eripäradest on linnalises osas maakasutus- ja ehitustingimused sätestatud rangematena ning maalises osas pigem paindlikena.

Üldine ruumiline eesmärk on väljakujunenud asustusstruktuuri säilitamine, suurendades tiheasustusalade kompaktsust ja sidusust ning hoides hajaasustuses haja- ja ahelkülade mustreid.

### 1.3.1. Linnaline põhjapiirkond

Valla linnalises põhjaosas ehk Ülenurme, Räni, Külitse ja Reola kantides on peamine eesmärk kvaliteetse elukeskkonna kujundamine. Tasakaalustamiseks kiiret elamuehitust mitmekesistame tiheasustusaladel maakasutust, kujundame loogilise teedevõrgustiku, kavandame haljastust ja loome kvaliteetse avaliku ruumi. Kiiresti kasvavatesse ja noortesse asumitesse loome uusi haridusasutusi.

Elamumaade arenduse tempo on konservatiivne ning arvestab looduskeskkonna ja tehnilise taristu taluvusega. Elamuehituse senisele vaiphoonestusena laienemisele eelistame olemasolevate asumite tihendamist ja lõpuni arendamist ruumilise mitmekesisuse ja elukeskkonna kvaliteedi tõstmise kaudu. Tiheasustusalal asumid on kujunenud elavaks, turvaliseks, säästvaks, tervislikuks ja sotsiaalselt sidusaks.

Elamuehitust saab laiendada vaid piirkondades, kus selleks on vastavad eeldused, määravaks on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) olemasolu. ÜVK kava kohaselt on ÜVK-ga perspektiivselt suures osas kaetud Ülenurme ja Räni kandidid, Külitse kandidid Külitse alevik ja Lemmatsi küla ning osa Reola külast. ÜVK-ga liituda ei saa ka tulevikus suuremas osas Laane ja Reola küladest ning Täsvere, Soosilla, Lepiku, Läti ja Uhti küladest. Sellest tulenevalt käsitleme tiheasustusaladena eelkõige olemasolevaid ja perspektiivseid reoveekogumisalasisid ning nendega piirnevaid alasid. Elamuehitust tiheasustusalal iseloomustab koormusindeksi<sup>2</sup> suurenemine Tartu linnast kaugenemisel ja hoonestustiheduse<sup>3</sup> suurenemine Tartu linnale lähenemisel.

Tartumaa maakonnaplaneeringuga 2030+<sup>4</sup> on määratud kohalikuks keskuseks Ülenurme alevik. Ülenurme kõrval kujuneb samaväärseks keskuseks Tõrvandi alevik. Tartuga piirnevad Räni-Õssu piirkond ning Soinaste küla, kus valdav osa teenuseid tuleb linnast, saavad tihedamad ühendused Tartuga. Tõrvandi aleviku rolli valla uue keskusena toetavad sidusad kergliiklusteede ühendused teiste asustusüksustega ja eelkõige Külitse suunas, mis vähendab Külitse sõltuvust Tartust lähtuvate teenuste kättesaadavuse osas.

### 1.3.2. Maaline lõunapiirkond

Kambja valla maalises lõunaosas ehk Kambja, Vana-Kuuste ja Pangodi kantides on peamiseks eesmärgiks olemasolevate väärtuste – eelkõige ajaloolise, küngaste ja jõgede poolt kujundatud asustusstruktuuri ning põllu- ja metsamajandusliku maakasutuse säilitamine. Valla lõunaosa on kogu valla elanike tervisepark, kus loome uusi võimalusi spordiharrastusteks ja looduses puhkamiseks.

Elamuehitus toimub valdavalt hajaasustuse põhimõttel, kus soositud on ajalooliste talukohtade kasutusse võtmine. Elamuehitus hajaasustuse põhimõttel on üldjuhul lubatud kõikjal, kus on olemas selleks vajalik taristu ning see ei kahjusta olemasolevaid väärtusi (nt väärtuslikud põllumajandusmaad, rohevõrgustiku sidusus, ilusad vaated, looduskaitse vms).

Tartu maakonnaplaneeringuga kohalikuks keskuseks määratud Kambja alevikus ja lähikeskuses Vana-Kuuste külas säilib vähemalt olemasolev teenuste tase. Üldplaneeringuga on täiendavalt

<sup>2</sup> Koormusindeks on planeeritava ala pindala suhe elamuühikute (üksikelamu, kaksikelamu sektsioon, ridaelamu sektsioon või korter) arvu.

<sup>3</sup> Hoonestustihedus on hoone maapealsete korruste suletud brutopindala suhe katastriüksuse pindalasse.

<sup>4</sup> Tartumaa maakonnaplaneering 2030+, Tartu Maavalitsus, 2019



määratud lähikeskuseks Pangodi-Kammeri, kus kohalike ettevõtjate ja kogukonna toel on kättesaadavad esmavajalikud teenused. Kambja alevik on jätkuvalt valla lõunaosa keskuseks, kus on mitmekesine maakasutus ning heal tasemel teenused.

Pangodi maastikukaitseala maastiku, maakasutuse ja asustusstruktuuri kaitseks säilivad varem kehtestatud Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimused. Need lähtuvad 1920-30. aastatel kujunenud traditsioonilisest asustus- ja maakasutusstruktuurist, kus ehitusalad paiknevad hajaküla põhimõttel üksikute õuedena. Elamualade arhitektuurinõuded lähtuvad samal ajastul välja kujunenud arhitektuurist.



## 2. Ehitustegevuse alused

### 2.1. Detailplaneeringu koostamise kohustus

Detailplaneeringud on projekteerimistingimuste kõrval teine peamine viis, mille kaudu ehitustegevust suunatakse ja üldplaneeringus kavandatud põhimõtteid ellu viiakse. Detailplaneeringu koostamisega luuakse konkreetsele maa-alale ruumiline terviklahendus, mis võtab tasakaalustatult arvesse erinevate huvigruppide nägemusi kvaliteetsest elukeskkonnast.

Detailplaneeringu koostamine on nõutav seaduses toodud aladel ja juhtudel ning täiendavalt üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad on planeerimisseadusest tulenevalt Räni alevik, Tõrvandi alevik, Ülenurme alevik, Külitse alevik ning Kambja alevik nende administratiivpiirides. Lisaks on detailplaneeringu koostamise kohustus üldplaneeringuga määratud Össu, Soinaste, Lemmatsi ja Laane külades, Reola, Uhti ja Vana-Kuuste külade tiheasustusalaks määratud osas ning Pangodi maastikukaitsealal.

Väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid võib kohalik omavalitsus algatada detailplaneeringu igakordse kaalutusotsusena järgmistel juhtudel:

- Olulise avaliku huvi korral, mis väljendub nt visuaalses mõjus või piirkonna tavapärase ehitismahu olulises suurenemises või transpordivoogude või külastajate hulga suurenemises ehitise kavandatavas asukohas võrreldes senisega;
- Hajaasustuses maa-ala katastriüksusteks jagamisel elamuehituse eesmärgil, kui soovitakse ehitada enam kui kolmest elamust koosnevat hoonete gruppi;
- Väärtuslikel maastikel ja rohevõrgustikus juhul, kui soovitakse üldplaneeringuga määratud tingimustest erinevaid lahendusi (nt hoonestusalade vaheline kaugus, ehitusõigusega katastriüksuse minimaalne suurus jms).

Detailplaneeringute koostamisel tuleb järgida üldiseid ja piirkondlikke ehitustingimusi, maakasutuse juhtotstarvetele määratud ehitus- ja kasutustingimusi (ptk 3), väärtusi kandvaid ning piiranguid põhjustavaid objekte (ptk 4) ja taristu kavandamiseks määratud tingimusi (ptk 5).

### 2.2. Avatud menetlusega projekteerimistingimuste juhud

Alljärgnevalt on toodud juhud, mil projekteerimistingimuste rakendamisel tuleb kasutada avatud menetlust, et objekti kavandamisel saaks laiem avalikkus või naabruskond oma arvamust avaldada:

- Ühiskondliku või suure avaliku huviga ehitise rajamisel;
- Uue äri- või tootmistegevuse kavandamisel hajaasustusalale, kus sellist maakasutuse juhtfunktsiooni ei ole üldplaneeringuga määratud;
- Domineeriva ja/või olulise avaliku huviga rajatise rajamisel (nt mobiilsidemast, päikesepark, tuulegeneraator, olulises asukohas asuv tee jms).

Vajadusel võib kohalik omavalitsus nõuda nende juhtude puhul ka detailplaneeringu koostamist, kui lahenduse kavandamine eeldab põhjalikumat läbikaalumist ning laiemat avalikkuse kaasamist.

Kohalik omavalitsus võib kaalutusotsusena rakendada avatud menetlusega projekteerimistingimuste menetlust ka muudel täiendavatel juhtudel vajaduse ilmnemisel.



### 2.3. Arhitektuurivõistluse korraldamise juhud

Arhitektuurivõistluse korraldamise eesmärk on ehitisele ja/või maa-alale parima ehitusliku ja/või ruumilise terviklahenduse saamine. Võistlus võimaldab kaaluda mitut lahendust ja valida nende hulgast välja parimad.

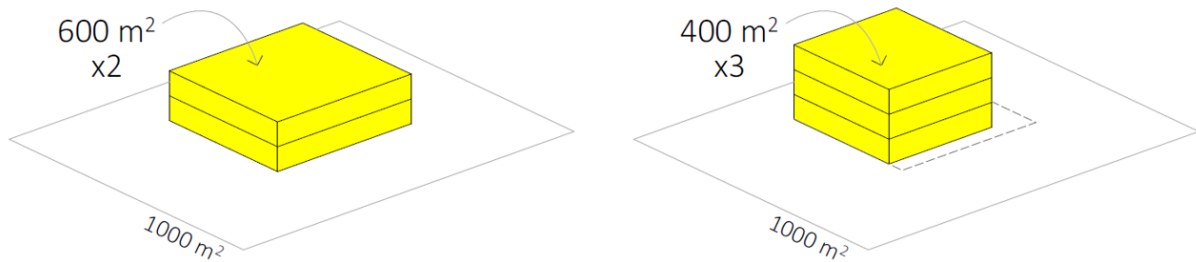
Arhitektuurivõistlus korraldatakse ennekõike juhul, kui:

- Kavandatakse suurt avalikku huvi pakkuva ehitise projekteerimist;
- Kavandatakse tiheasustusealal suurema ja kesksema hoonestusala (nt kvartal, hoonete kompleks vmt) planeerimist.

Arhitektuurivõistluse algatab kohalik omavalitsus kaalutusotsusena lähtudes kavandatava objekti/ala eripärast, suurusest ja mõjust, aga ka maaomanike ja elanike huvidest. Arhitektuurivõistluse tulemused on aluseks edasisele ehitusprojekti ja/või detailplaneeringu koostamisele.

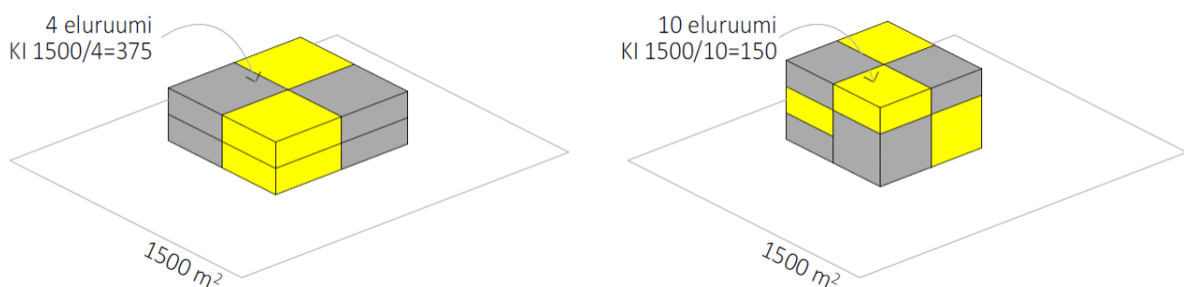
### 2.4. Hoonestustihedus ja koormusindeks

Hoonestustihedus on hoone suletud brutopinna suhe katastriüksuse pindalasse (Joonis 2).



**Joonis 2.** Nt kui 1000 m<sup>2</sup> suurusel katastriüksusel asub hoone suletud brutopinnaga 1200 m<sup>2</sup> (kõik korrused kokku), siis on hoonestustiheduseks 1,2.

Koormusindeks on katastriüksuse pindala sellel paiknevate elamuühikute (üksikelamu, kaksikelamu sektsioon, ridaelamu sektsioon või korter) arvu (Joonis 3).

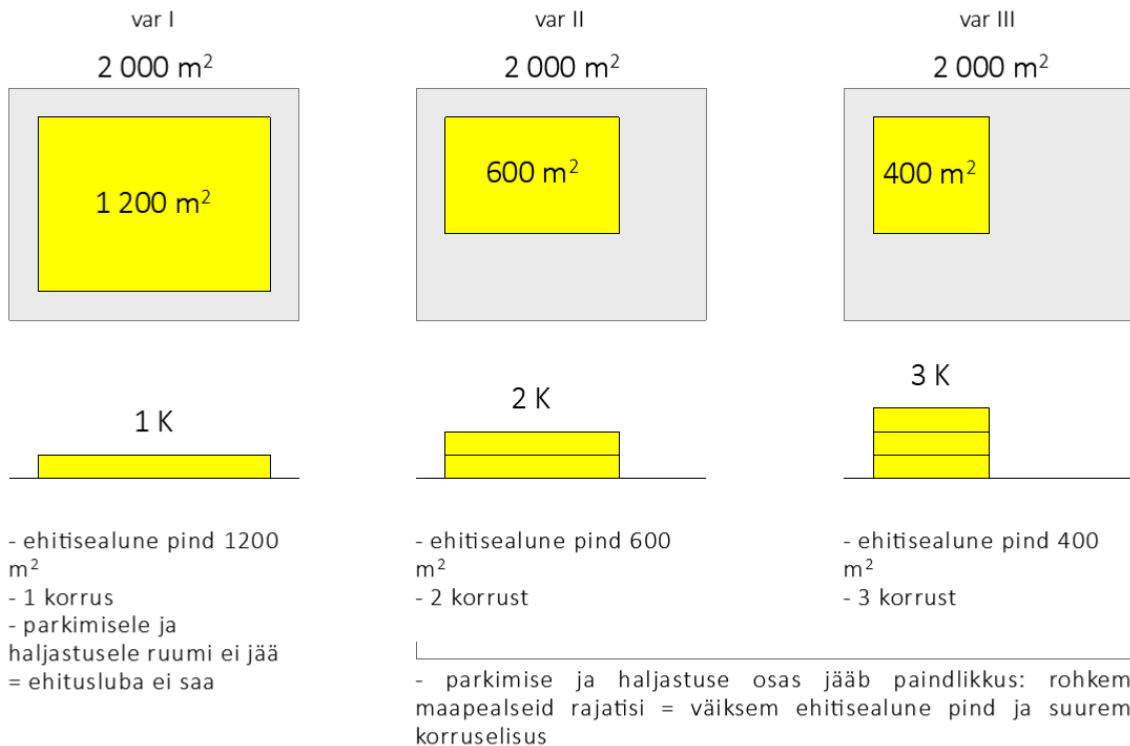


**Joonis 3.** Nt kui 1500 m<sup>2</sup> suurusel katastriüksusel asub 4 eluruumiga hoone, siis on koormusindeks 375, kui aga 10 eluruumiga hoone, siis on koormusindeks 150.

Joonisel 4 on toodud näide korterelamu hoonestustiheduse ja koormusindeksi rakendamisest korterelamu puhul keskuse maa-alal järgmiste näitajate korral:

- Katastriüksuse pindala 2000 m<sup>2</sup>;

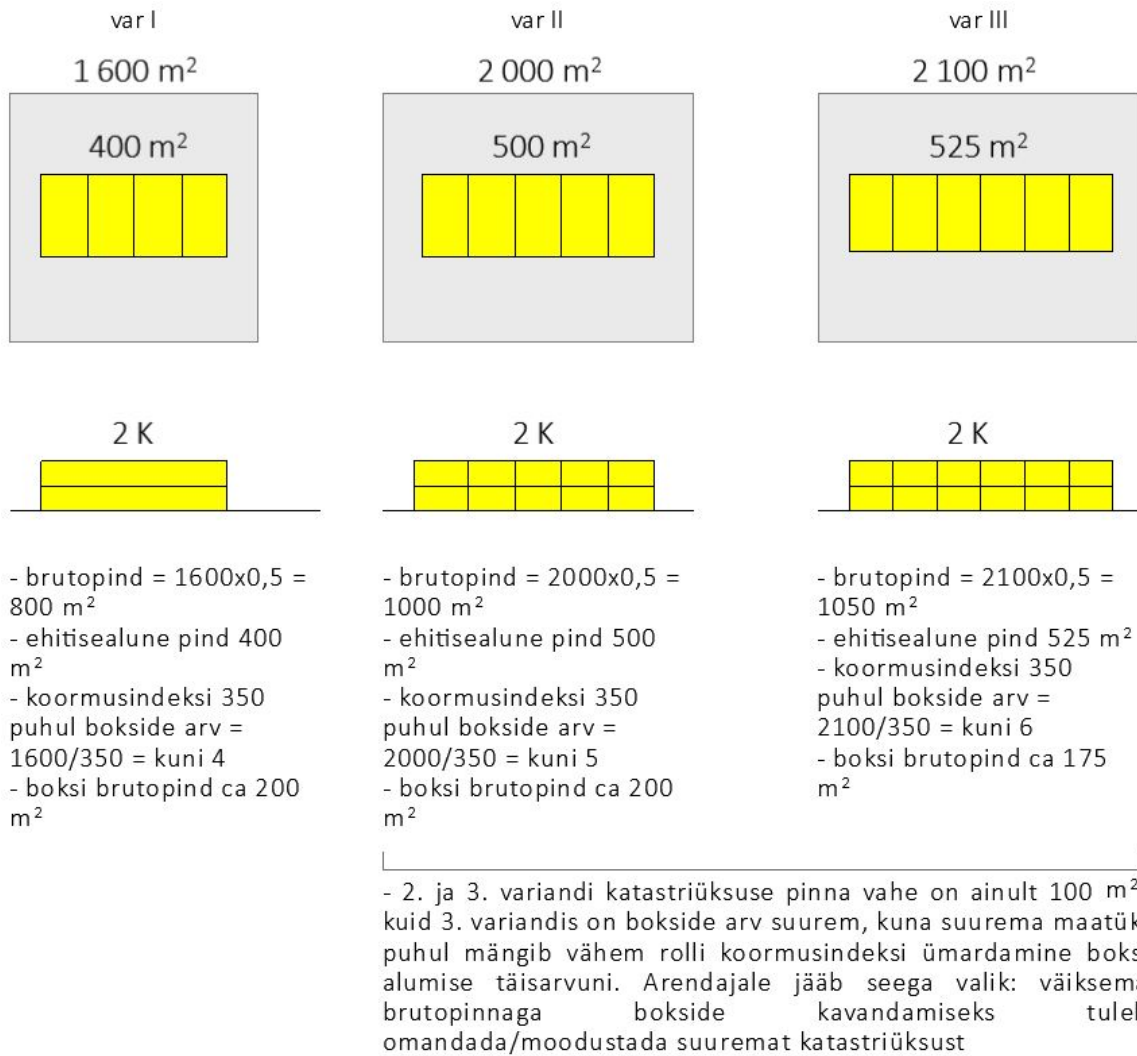
- Hoonestustihedus min 0,6. Kogu hoone brutopind on seega min 1200 m<sup>2</sup>;
- Koormusindeks 200–300. Eluruumide arv on seega 7–10.



**Joonis 4.** Näide koormusindeksi ja hoonestustiheduse rakendamisest.

Joonisel 5 on toodud näide ridaelamu hoonestustiheduse ja koormusindeksi rakendamisest väljaspool keskuse maa-ala järgmiste näitajate korral:

- Katastriüksuse pindala min 1600 m<sup>2</sup>;
- Hoonestustihedus min 0,5. Kogu hoone brutopind on seega min 800 m<sup>2</sup>;
- Koormusindeks min 350.



**Joonis 5.** Näide koormusindeksi ja hoonestustiheduse rakendamisest.

### 3. Maakasutus- ja ehitustingimused

*Joonis 1 – „Maakasutus“, joonis 2 – „Piirkondlikud ehitustingimused“*

Üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda omavalitsuse ruumilise arengu suunad. Maakasutus- ja ehitustingimuste määramine lähtub valla ruumilise arengu vajadustest, olemasolevate ja uute alade arendamise võimaluste loomisest, säilitades piirkonnale iseloomulikud väärtused ning arvestades kehtivaid piiranguid.

Arendus- ja ehitustegevus toimub läbi üldplaneeringus määratud ehitustingimuste ning nende rakendumisel läbi detailplaneeringute või projekteerimistingimuste. Detailplaneeringute ning ehitusprojektide koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel ja üldiseid arendustegevusi kavandades tuleb arvestada üldplaneeringus sätestatud tingimuste ja maakasutuse suundadega. Üldplaneering määrab tihe- ja hajaasustusalad, kus kehtivad erinevad ehitus- ja maakasutustingimused.

**Lisaks jaotises 3.1 antud ehitustingimustele tuleb hoonete kavandamisel lähtuda jaotises 3.4 toodud piirkondlikest ehitustingimustest, väärtusi kandvatest ning piiranguid põhjustavatest objektidest (ptk 4) ning taristu kavandamiseks määratud tingimustest (ptk 5).**

**Üldplaneeringuga määratud ehitustingimusi tuleb arvestada ka enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringute elluviimisel juhul, kui detailplaneering vastavat planeerimisseadusest tulenevat ülesannet ei käsitle.**

Uute arengusuundade kavandamisel on oluline arvestada ala terviklikkust, et lahendus sobituks olemasolevasse keskkonda ning looks funktsionaalseid ja ruumilisi seoseid ümbritseva maakasutusega.

#### 3.1. Ehitustingimused

##### 3.1.1. Üldised ehitustingimused

Üldised ehitustingimused kehtivad nii haja- kui ka tiheasustusaladel, samuti nendega piirnevates avalikes veekogudes järgmiselt:

- Planeeringute koostamisel tuleb võimalikult kõigile ühiskonnaliikmetele kättesaadav ja juurdepääsetav avalik ruum;
- Uue ehitise projekteerimisel tagada kõrgetasemeline arhitektuurne lahendus;
- Uue hoone kavandamisel peab arvestama selle asukohast tulenevate väärtuste ja piirangute, lähiala planeeringute ja projektidega ning see peab moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt;
- Uue hoone asukoha kavandamisel tuleb lähtuda aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist ja hoonestuslaadist ning olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav;
- Uue hoone ehitamisel, olemasoleva hoone laiendamisel/rekonstrueerimisel tuleb rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda;
- Elamute planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist, sh hoonete ning hoonegruppide vahelise kauguse määramisel väljakujunenud ruumistruktuurist. Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, katastriüksuste jaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või katastriüksusel. Uute hoonete ehitamise puhul saab määravaks just



nende maht ja materjalikasutus. Ehitised peavad omavahel harmoneeruma oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest. Tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ja ka ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku;

- Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav ühes piirkonnas või elamukvartalis kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone. Katusekaldeid määratakse 15° kaupa, nt korruga 45 ja 30°, täpne lubatud katusekalle tuleb määrata detailplaneeringu või projekteerimistingimustega;
- Arendustegevus veekogude lähistel ei tohi halvendada selle mõjupiirkonda jäävate veekogude olemasolevat seisundit. Uue tegevuse kavandamisel tuleb arvestada nii veekogumi olemasoleva seisundiga kui ka pidada silmas veekogumi seisundile seatud eesmärki, et mitte ohustada selle saavutamist;
- Perspektiivsetes sõiduteede koridorides tuleb arvestada kogujateede väljaehitamise ja trassikoridori laiendamise vajadusega;
- Liiklusele olulist mõju avaldava arenduse kavandamisel tuleb vältida nende planeerimist tiheasustusalast väljapoole, et vältida pendelliiklust;
- Uute arendusalade kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast ja kavandatavast transpordivõrgustikust ja tehnovõrkudest ning olemasolevate võrkudega ühendamise võimalustest;
- Uute arendusalade kavandamisel tuleb teedevõrk kavandada perspektiivis jätkuvalt, st arendusalade sisesed teed tuleb vajadusel projekteerida piirkonda läbivate kogujateedena, mille kaudu saavad ühenduse ka naaberkiinnistud ja avalikest teedest kaugemad piirkonnad;
- Väljaspool tiheasustusala tuleb vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigiteed ja riigitee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks riigitee ületamiseks;
- Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;
- Detailplaneeringu koostamisel tuleb sellega anda kogu käsitletava ala terviklahendus – hoonestus-, teede-, parkimise-, tehnovõrkude-, haljastuse jms vajalik;
- Projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada ala terviklahendusega, sh hoonestuse, teede, parkimise, tehnovõrkude, haljastuse jms vajalike olemasolevate või üldplaneeringus kavandatud lahendustega;
- Katastriüksuste maakorralduslikul jagamisel tuleb tagada juurdepääs avalikule teele;
- Tehniline taristu (teed, elektriliinid jms) peab olema kavandatud võimalikult maad säästvalt (võimalusel näiteks koridoride ühildamine) ning vältima piirkonna ilme olulist muutmist;
- Teede ja raudteede lähedusse kõrgete rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast), tuleb rajatis tee/raudtee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise kogukõrguse kaugusele. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus;
- Tehnovõrkude kavandamisel eelistada nende paiknemist sõidutee kaitsevööndis. Täpsema asukoha väljaselgitamiseks riigitee kaitsevööndis teha koostööd Transpordiametiga;
- Ehitustegevuse kavandamisel tagada heakord ja korraldada jäätmekäitlus;
- Objektide ja tegevuste kavandamisel ning nende elluviimisel ja kasutamisel tuleb jälgida, et pinnasesse ja põhjavette ei satu saasteained õigusaktides lubatud suuremas koguses, mis võib ohustada põhjavee kvaliteeti;
- Asustuspõhiplaneeringu planeerimisel tuleb arvestada joogivee ressursi olemasolu ja joogivee kvaliteedi nõuetega;



- Kahe ja enama korteriga hoonete puhul on kohustus katastriüksusele rajada prügimaja (suuruse ja mahu vajadus tulenevalt jäätmehooldus eeskirjale)

### 3.1.2. Vaba ehitamise nõuded

Vaba ehitamise all mõistetakse üldplaneeringu kontekstis ehitisi ja ehitamist, mille puhul ehitusloa, ehitusteatis või kasutusteatis, kasutusloa nõue oleks kas liiga koormav või ebamõistlik, kuna avalik huvi, mida peaks kaitsma ehitus- ja kasutusloa nõudega, on väike. Vaba ehitamine ehk ehitusloa või kasutusloa nõude puudumine ei tähenda muudest nõuetest kinnipidamise kohustuse puudumist. Üldplaneering annab peamised tingimused, millega peab vaba ehitamise puhul arvestama.

#### TINGIMUSED VABALE EHITAMISELE

- Täita tuleb kõiki õigusaktides ette nähtud nõudeid ehitisele ja ehitamisele. Samuti peab tegevus olema kooskõlas piirkonnas kehtivate planeeringute (sh üld- ja detailplaneeringuga) ja ehitusprojektidega. Vajadusel saab piirkonnas kehtivate kitsenduste kohta infot küsida kohalikust omavalitsusest;
- Tule levikut ehitiselt ehitisele peab tõkestama ning vajalik on tagada üldised tuleohutusnõuded. Juhul, kui ehitiste vaheline tuleohutusküja naaberkatastriüksusel asuva hoonega on väiksem kui 8 m (4 m mõlemal pool katastriüksuse piiri), peab tule levikut piirama ehituslike abinõudega;
- Arvestada tuleb ehitamisest mõjutatud isikute õigustega (sh naabritega), seega tuleb ehitustegevust teostada heanaaberlikke põhimõtteid järgides. Kohustuslik on naabrit oma ehitustegevusest informeerida, et vältida hilisemaid probleeme;
- Juhul kui soovitakse samale katastriüksusele paigutada enam kui kolm kuni 20 m<sup>2</sup> suurust väikeehitist, ei käsitleta seda vaba ehitustegevusena ja taotlema tuleb projekteerimistingimused.

## 3.2. Tiheasustusala

Kambja vallas on tiheasustusala määratud kui selgelt piiritletav kompaktse asustuse ja hoonestusega ala, mida iseloomustab polüfunktsionaalsus – erinevate eluvaldkondade koosseksisteerimine ruumis, hoonete ja asustuse tihedus, valdavalt keskmise võrkude olemasolu või nende kavandamine pikas perspektiivis. Tiheasustusala on käesoleva üldplaneeringu tähenduses võrdsustatud üldplaneeringu koostamise ajal kehtiva maareformi seaduse tähenduses „tiheasustusega alaga“ ning looduskaitse seaduse tähenduses „tiheasustusalaga“.

Kambja valla linnalähedane tiheasustusala on piiritletud arvestades ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava ja reoveekogumisala piiri ning olemasolevat ja üldplaneeringuga kavandatavat maakasutust. Tiheasustusalad hõlmavad osaliselt või terviklikult Össu küla, Räni alevikku, Lemmatsi küla, Soinaste küla, Tõrvandi alevikku, Ülenurme alevikku, Reola küla, Uhti küla, Külitse alevikku, Kambja alevikku ja Vana-Kuuste küla.

#### TINGIMUSED TIHEASUSTUSALAL

- Asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist;
- Olemasolevate arendusalade laiendamise või uute arendusalade rajamise kavandamise eelduseks on piisaval arvul lasteaia- ja koolikohtade (arvestusega vähemalt 2 lasteaia- ja 2 koolikohta elamuühiku kohta) olemasolu piirkonnas, hinnangu lasteaia- ja koolikohtade olemasolule annab kohalik omavalitsus;



- Tiheasustusosalal on valdavas ulatuses olemas või arendatakse välja ühtsed infrastruktuurivõrgud, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte jms;
- Uued rida- ja korterelamute hoonete mahud tuleb sobitada linnaehituslikult ja arhitektuurselt piirkonna olemasolevate hoonetega;
- Rida- ja korterelamute rõdusid ja hoone fassaadi võib muuta vaid kogu hoonel korraga. Rõdude kinniehitamine on lubatud vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korraga;
- Uue katastriüksuse moodustamisel arvestada piirkonnas välja kujunenud katastriüksuste struktuuriga, sh suurusega;
- Piirdeaedade ja hekkide rajamisel teede ja tänavate äärde lähtuda EVS Linnatänavad<sup>5</sup> toodud nõuetest;
- Kortereelamute rajamisel tuleb võimalusel vähemalt 1/3 parkimisvajadusest lahendada rajatava kortereelamu mahus.

Lisaks üldtingimustele tuleb hoonete kavandamisel lähtuda jaotises 3.4 toodud piirkondlikest ehitustingimustest, väärtusi kandvatest ning piiranguid põhjustavatest objektidest (ptk 4) ja transpordivõrgustiku ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimustest (ptk 5).

### 3.3. Hajaasustusala

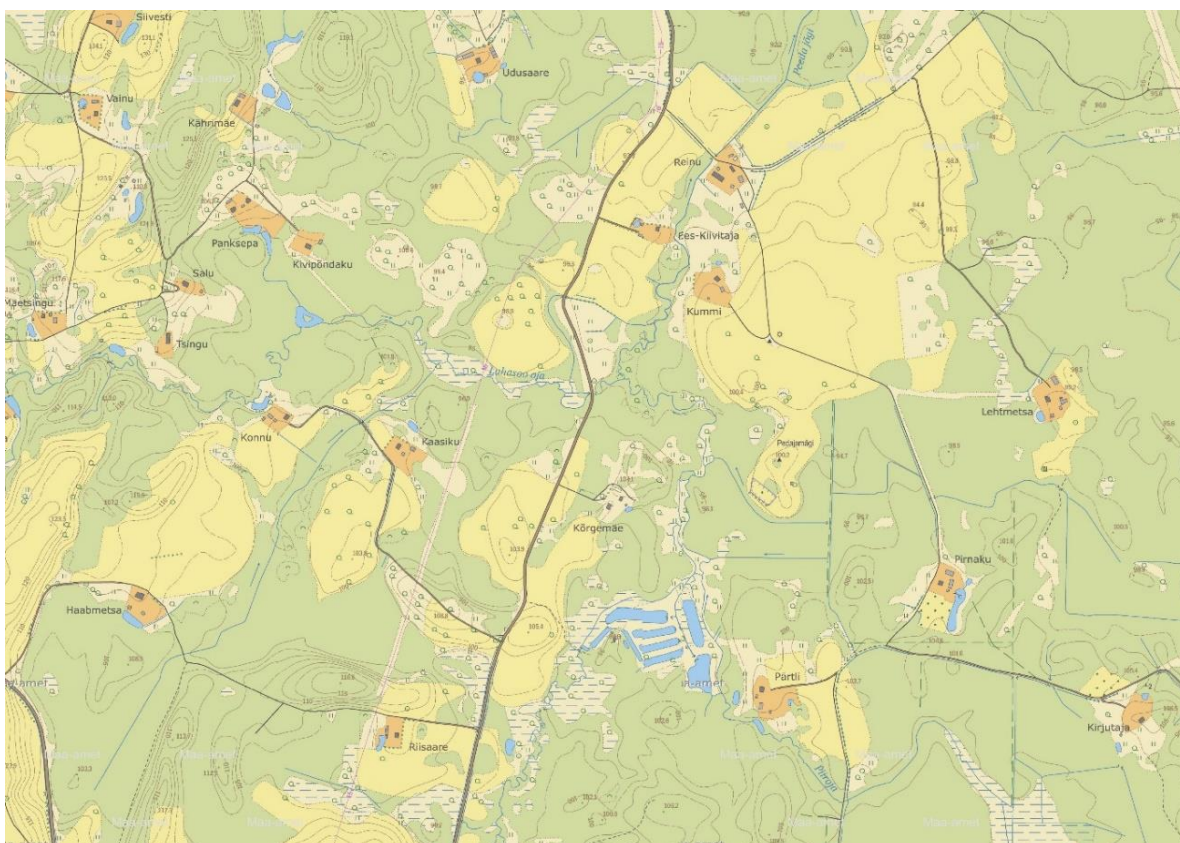
Kambja valla maaline lõunaosa, aga ka osa valla põhjapoolsest osast, on hajaasustusala, mida iseloomustab maalise iseloomuga asustus. Hajaasustusala on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid. Sõltuvalt hoonestuse kujunemise ajaloost võib hajaasustusosalal esineda ka tihedama asustusmustriga alasid, kuid see ei muuda asustuse üldist hajusat iseloomu.

Hajaasustusosalal tuleb asustuse kavandamisel sh projekteerimistingimuste andmisel arvestada väljakujunenud asustusstruktuuriga. Järgnevalt on kirjeldatud ja toodud näiteid Kambja vallale iseloomulikest külatüüpidest. Kambja valla kõige iseloomulikumaks külatüübiks on hajaküla (Joonis 6), kus taluõued paiknevad maastikul korrapäratult vastavalt maastiku iseloomule ega moodusta ühtset hoonestust. Mida reljeefsem ja liigendatum on maastik, seda hõredam on ka asustus. Kuppelmaastikul asub hoonestus tavaliselt kuplite vahelistes orgudes ning veekogude ääres.

---

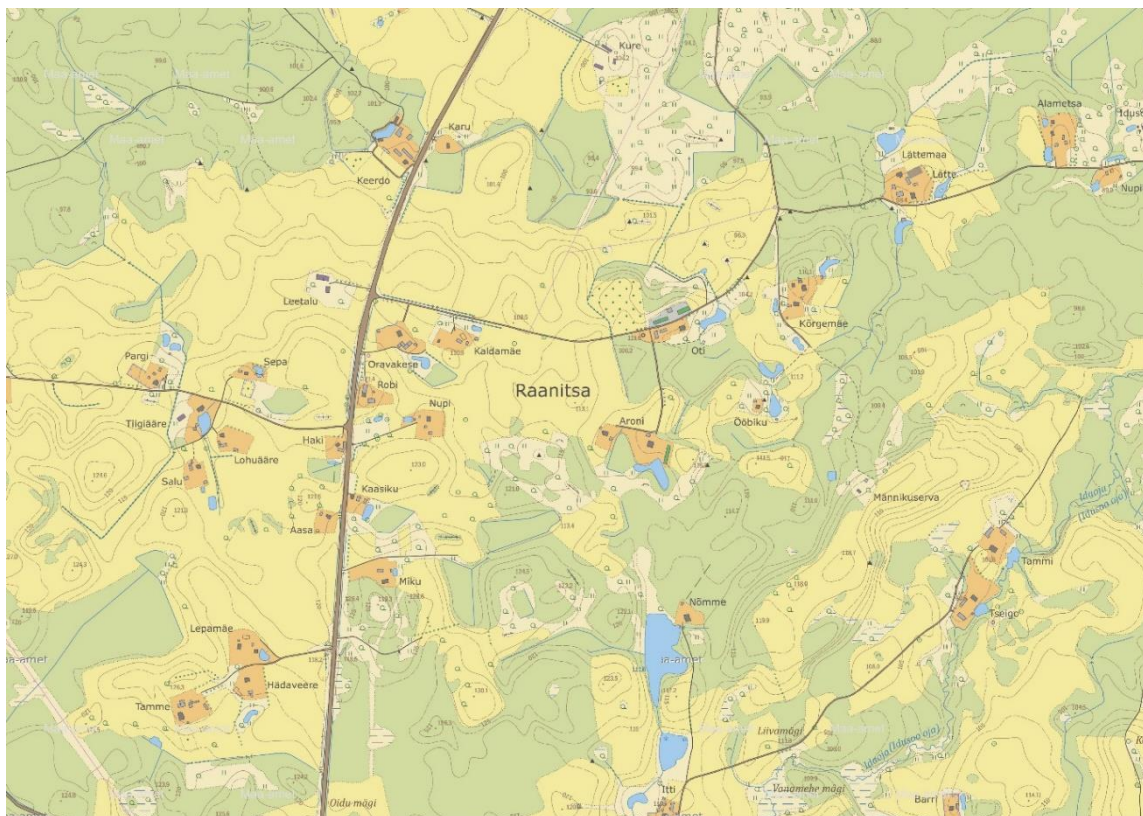
<sup>5</sup> EVS 843:2016 Linnatänavad





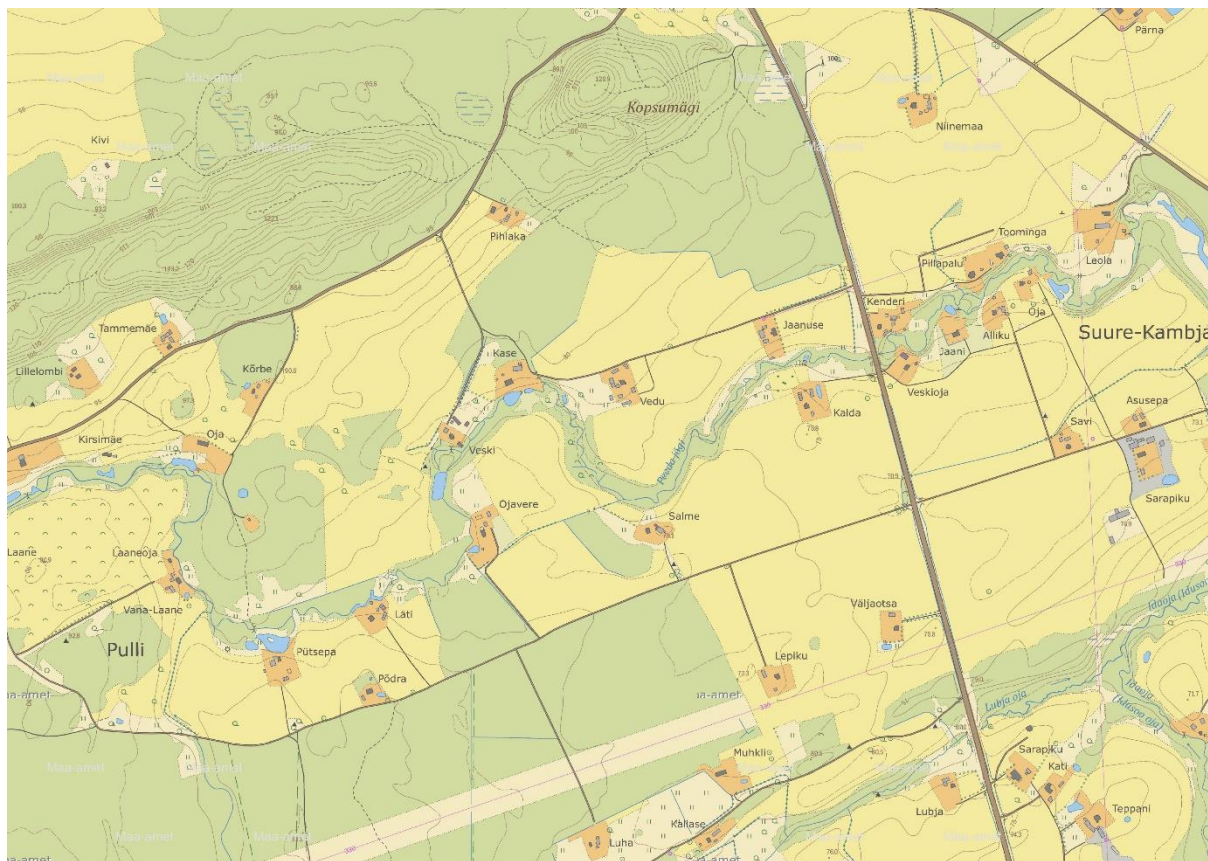
Joonis 6. Näide hajaküla struktuurist Kullaga külas

Palju esineb ka piki veekogude kaldaid või teid asetsevaid ahel- ja hagukülasid. Sarnaselt hajakülale puudub ahel- ja hagukülas kompaktnes külasüda, külad on ridaja struktuuriga. Ahelküla on külatüüp, kus taluõued paiknevad ühel või kahel pool külateed, talude vahel on põllud, metsatukad vms (Joonis 7).



**Joonis 7.** Näide ahelküla struktuurist Raanitsa külas

Hagakülasid iseloomustab peateelt iga õue juurde minev juurdepääsutee. Piki jõgede (Peeda jõgi, Porijõgi ja Lubja oja) orgusid kujunenud hagakülad on eriti iseloomulikud Kambja kandile (Joonis 8). See on hästi jälgitav Suure-Kambja, Pulli ja Mäeküla külates, aga ka Aarikese, Tatra ja Reolasoo külates. Kõikides külatüüpides esineb nii tihedaid kui ka hõredaid vorme, samuti segavorme.



**Joonis 8.** Näide hagaküla struktuurist Suure-Kambja ja Pulli külates

Hajaasustuses on talude planeerimisel traditsiooniliselt lähtunud teatud põhimõtetest, mida on soovitatav arvestada ka tänapäeval. Üldjuhul on hooned asetatud ümber õue. Õue suurus on umbes 1000–2000 m<sup>2</sup>. Elamu paikneb enamasti õue tagaküljel esiküljega õue poole. Kõrvalhooned paiknevad sissesõidu kõrval pööratuna taga- või otsaseintega sissesõidu poole.

Hajaasustusalal ei ole üldjuhul maakasutuse juhtotstarvet määratud ning ehitiste kavandamine toimub valdavalt projekteerimistingimuste alusel. Erandiks on Tartu linna lähedased Lemmatsi ja Laane külad, kus kehtib detailplaneeringu kohustus (vt ptk 3.4.4). Elamuehituses on projekteerimistingimuste aluseks ptk-s 3.4 määratud piirkondlikud ehitustingimused. Muu kasutusotstarbega ehitiste (nt tootmis-, lao-, üldkasutatavad- ja ärihooned) rajamine toimub kohapõhiste projekteerimistingimuste alusel, arvestades ptk 3.5. toodud ehitustingimusi lähtuvalt hoone kavandatavast kasutusotstarbest.

Erandina on maakasutuse juhtotstarvet määratud Pangodi maastikukaitsealal vastavalt varem kehtinud üldplaneeringule<sup>6</sup> ning aladel, mille maakasutus võib mõjutada piirnevaid alasid (nt suuremad äri- ja tootmise maa-alad, mäetööstuse maa-alad, puhke- ja looduslikud maa-alad). Elamu maa-ala juhtotstarvet Em on määratud olulise liiklussagedusega teede kontaktvööndis olevatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele mürakategooria määramiseks. Em juhtotstarbega aladel ei ole lubatud elamuehituse laiendamine ega tihendamine.

<sup>6</sup> Pangodi maastikukaitseala üldplaneering. Artes Terrae OÜ, 2005

Aladel, kus maakasutuse juhtotstarve on määratud, tuleb lähtuda ptk-s 3.5 toodud tingimustest.

### ÜLDISED TINGIMUSED HAJAASUSTUSALAL

- Säilitada valdavalt põllu- ja metsamajanduslik maakasutus, mis vaheldub üksikute hajusalt paiknevate elamutega;
- Ehitustegevuse kavandamisel lähtuda maalisele asustusele omastest tunnustest ning looduslikest tingimustest sh reljeefist, kõlvikutest, olemasolevast taristust;
- Elamuehituses järgida piirkonnale omase külatüübi struktuuri (vt joonised 1, 2 ja 3). Eelistatud on vanade talukohtade kasutusele võtmine;
- Hajaasustuses paiknevas külasüdamikus vms tihedamini asustatud alal tuleb hoonetevahelise minimaalse kauguse määramisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud hoonetevahelisest kaugusest;
- Üksikelamu katastriüksuse suuruse määramisel tuleb arvestada piirkonna katastriüksuste struktuuri ja suuruseid, laiust, külatüüpi jms olulisi kaalutusargumente;
- Järgida piirkonnas väljakujunenud tavapärasest ehitisealust pinda. Tavapärasest oluliselt erineva mahuga hoonete kavandamisel tuleb kaaluda detailplaneeringu koostamise kohustust;
- Üldjuhul peavad kõik katastriüksusele kavandatavad hooned asuma samal õue-alal. Kui katastriüksusel on lubatud rajada kaks elamut, peavad need asuma samal õuel;
- Ettevõtluse arendamisel on eelistatud olemasolevate äri- ja tootmisterritooriumide kasutusele võtmine, vajadusel neid alasid laiendades;
- Ehitusõiguse saamiseks peab olema tagatud katastriüksusele õiguslikul alusel juurdepääs (nt servituut, isiklik kasutusõigus vms);
- Vältida hoonete rajamist kitsa ribana piki põhimaanteed juhul, kui olemasolevad mahasõidud puuduvad. Erisused on lubatud juhtudel ja asukohtades, kus väljakujunenud külatüüp või hoonestuse struktuur seda toetab;
- Olemasolevate tootmisalade kõrvale ei ole uute elamute rajamine üldjuhul lubatud. Erandi tegemist võib kaalutleda juhul, kui tootmisalalt ei lähtu häiringuid elamutele (nt päikesepark, väiketootmine vmt);
- Maa-alal, kuhu jäävad rohevõrgustiku tugiala või koridor, tuleb järgida rohevõrgustiku säilimiseks seatud tingimusi (vt ptk 4.2.3).

Lisaks üldtingimustele tuleb hoonete kavandamisel lähtuda maakasutuse juhtotstarbest kui see on üldplaneeringuga määratud (ptk 3.5), piirkondlikest ehitustingimustest (ptk 3.4), väärtusi kandvatest ning piiranguid põhjustavatest objektidest (ptk 4) ja taristu kavandamiseks määratud tingimustest (ptk 5).

### ERITINGIMUSED HAJAASUSTUSALADEL ARENDUSALADE<sup>7</sup> KAVANDAMISEKS

Üldjuhul tuleb hajaasustusalal säilitada põllu- või metsamajanduslik maakasutus koos hajusalt paiknevate üksikelamutega vastavalt piirkondlikele ehitustingimustele (ptk 3.4). Olemasolevate arendusalade laienemine või uute arendusalade rajamine hajaasustusalale on lubatud juhul, kui see vastab valla arengu eesmärkidele ning on vastavuses sotsiaalse-, tehnilise- ning looduskeskkonna taluvusega. Olemasolevate arendusalade laiendamine või uute arendusalade rajamise kavandamine (detailplaneeringu algatamine) on lubatud järgmistel eeldustel:

<sup>7</sup> Elamu-, äri-, tootmise või muul maatulunduslikust maakasutusest erineva eesmärgiga arendatav ala (va üksikelamu rajamine).



- Elamuarenduste puhul on kohalikul omavalitsusel pakkuda piisaval arvul lasteaia- ja koolikohti (arvestusega vähemalt 2 lasteaia- ja 2 koolikohta elamuühiku kohta);
- Valminud on asjakohase riigitee või -teede: Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa, Jõhvi–Tartu–Valga ja Tartu–Viljandi–Kilingi-Nõmme rekonstrueerimise projektid Kambja valla piires (sh liiklussõlmed ja kogujateed), arendusalale juurdepääsuks on olemas kogujateega seotud sõidutee;
- Elamuarenduste puhul lähim olemasolev või kavandatav ühistranspordi peatus ei asu arendusalast kaugemal kui 500 m;
- Arendusala on võimalik liita ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Lähimad olemasolevad või kavandatavad tsentraalsed vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid ei asu kaugemal kui 500 m;
- Arendusala kavandamine ei kahjusta rohevõrgustiku toimimist ega too kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju.

### 3.4. Piirkondlikud ehitustingimused elamuehituseks

Piirkondlikud ehitustingimused on antud elamute kavandamiseks ja ehitamiseks. Muu otstarbega hoonete puhul tuleb lähtuda ptk 3.5. antud tingimustest vastavalt hoone ja maakasutuse funktsioonile. Üldplaneeringus kasutatavad elamu tüübid on üksikelamu, kaksikelamu (mõlemal elamul on oma katus ja sissepääs maapinnalt), ridaelamu (kolm või enam sektsiooni) ja korterelamu (kolm või enam korterit).

Kambja valla piirkondlikud ehitustingimused on määratud kantide põhiselt (vt ÜP Jooniselt 2 „Piirkondlikud ehitustingimused“):

- Ülenurme kant;
- Räni kant;
- Reola kant;
- Külitse kant;
- Kambja kant;
- Pangodi kant;
- Vana-Kuuste kant.



### 3.4.1. Ülenurme kant

Ülenurme kanti kuuluvad Soinaste küla, Ülenurme alevik ja Tõrvandi alevik. Valdavalt on tegemist tiheasustusalaga, kus hoonestuses on ülekaalus üksikelamud, aga on ka rida- ja korterelamuid. Üldplaneeringu üldine eesmärk on siduda olemasolevad ja kavandatavad elamualad ruumiliselt ja arhitektuurselt terviklikuks piirkonnaks lisades teenindavaid funktsioone ning parandades avalikku ruumi.

Tartu linnaga vahetult piirneva Soinaste küla osas näeme ette hoonestustiheduse suurendamist, et vältida hoonestuse valgumist aladele, kus puudub teenindav taristu. Selleks on Soinaste külas määratud keskuse maa-ala, kus ainsaks lubatud elamu tüübiks on korterelamu.

Tõrvandi-Ülenurme piirkonnas on eesmärk koormusindeksit senisega võrreldes mõnevõrra vähendada. Tõrvandi aleviku seni hoonestamata maa-alad on määratud keskuse maa-alaks, kus põhirõhk on avalikel funktsioonidel (ühiskondlikud hooned, liikuvuskeskus jms). Keskuse maa-alal on lubatud vaid korterelamud. Olemasolevate elumaa katastriüksuste ehitusõigus on lubatud realiseerida vastavalt piirkonna hoonestuslaadile ja kehtivatele detailplaneeringutele.

Ülenurme aleviku olemasolev struktuur ja levinud hoonestus ei toeta üldjuhul korterelamute rajamist. Elumaaal on lubatud väikesed, 6 kuni 8 korteriga korterelamud.

**Tabel 1.** Ehitustingimused Ülenurme kandis

	Soinaste küla tiheasustusala	Tõrvandi ja Ülenurme alevikud	Soinaste küla hajaasustusala
<b>Elamu tüüp</b>	Keskuse maa-alal – korterelamu (va ridaelamu); Elamu maa-alal – ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu	Keskuse maa-alal – korterelamu (va ridaelamu); Elamu maa-alal – kuni 8 korteriga elamu, ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu	Üksikelamu
<b>Eluhoone max kõrgus</b>	Korterelamu (va ridaelamu) – 12 m; Üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu – 9 m	Üldjuhul 9 m	
<b>Eluhoone max korruselisus</b>	Korterelamu (va ridaelamu) – 3; Üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu – 2	Üldjuhul 2	



	Soinaste küla tiheasustusala	Tõrvandi ja Ülenurme alevikud	Soinaste küla hajaasustusala
<b>Hoonete arv (eluhuone + abihooned<sup>8</sup>)</b>	Korter- ja ridaelamutel 1+1; Üksikelamutel 1+2	2+2	
<b>Katastriüksuse min suurus / hoonestustihedus</b>	Keskuse maa-alal 2000 m <sup>2</sup> / hoonestustihedus mitte alla 0,6; Väljaspool keskuse maa-ala 1600 m <sup>2</sup> / hoonestustihedus mitte alla 0,5	Hoonestustihedus 0,25–0,3	Ühele maatulundus- ja/või elamumaa kinnistule võib rajada ühe elamu, kui see vastab üldplaneeringuga määratud ehitustingimustele; Katastriüksuse suurus peab võimaldama hoonet teenindavate ehitiste (sh kujad) ja haljastuse kavandamist; Maatulundus- ja/või elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste jagamine maakorraldustoiminguna elamuehituse eesmärgil on keelatud.
<b>Koormusindeks<sup>9</sup></b>	Keskuse maa-alal 200–300 kogu planeeringualast arvatuna; Väljaspool keskuse- maa-ala min 350	Sõltuvalt hoone tüübist 400–600; Korterelamul on lubatud kõrgem hoonestustihedus ja väiksem koormusindeks	Ei määrata
<b>Katastriüksuse täisehitatus</b>	-	Mitte rohkem kui 600 m <sup>2</sup> ; Hoonestusala peab olema kompaktne.	
<b>Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused</b>	Keelatud on katmata ümarpalgist hooned; Järgida olemasolevat või tänavaga paralleelset ehitusjoont. Vältida tuleb „tühja vahekrundi efekti“;	Lähtuda külatüübist (vt ptk 3.3) ja hoonestuslaadist.	

<sup>8</sup> Sh mitte ehitusloa kohustuslikud hooned.

<sup>9</sup> Koormusindeks on planeeritava ala pindala suhe elamuühikute (üksikelamu, kaksikelamu sektsioon, ridaelamu sektsioon või korter) arvu.



	Soinaste küla tiheasustusala	Tõrvandi ja Ülenurme alevikud	Soinaste küla hajaasustusala
	<p>Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on ühes piirkonnas või elamukvartalis lubatud kasutada piiratud arvu katusekaldeid, katuse tüüpe, harja- ja räästakõrguseid ja katuse värvitoone (kuni 15° erinevusega, nt korruga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekalle määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega);</p> <p>Lubatud on kuni üks alla 20 m<sup>2</sup> ehitis. Kõik vajalikud väikeehitised tuleb mahutada ühte ehituskehandisse.</p>		
<b>Piirdeaed</b>	<p>Korterelamu – lubatud ainult haljaspiirded;</p> <p>Ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu – osaliselt läbipaistva kivi-, metall- või puitaia kõrgus üldjuhul max 1,6 m, läbipaistmatu kivi- või puitaia kõrgus max 1,4 m;</p> <p>Ridaelamu bokside vahelised piirded – lubatud ainult haljaspiirded kõrgusega kuni 1,2 m;</p> <p>Raudtee ohutuspiirde (kõrgus üldjuhul max 2 m) ja tootmisobjektiga piirnevale aiale on lubatud erandid.</p>	<p>Võrkaia või osaliselt läbipaistva kivi- või puitaia kõrgus üldjuhul max 1,6 m, läbipaistmatu kivi- või puitaia kõrgus max 1,4 m. Raudtee ohutuspiirde (kõrgus üldjuhul max 2 m) ja tootmisobjekti ümber püstitavale aiale on lubatud erandid.</p>	



	Soinaste küla tiheasustusala	Tõrvandi ja Ülenurme alevikud	Soinaste küla hajaasustusala
<b>Lisatingimused</b>	<p>Rajatav haljastus peab olema mitmerindelne ja sisaldama erinevas kõrguses puid, põõsaid ning muid püsikuid. Istutatavate puude kasvukõrgus peab olema samas suurusjärgus hoonetega. Nõutav on vähemalt üks puu kasvukõrgusega min 6 m katastriüksuse iga 400 m<sup>2</sup> kohta. Eelistada vett läbilaskvaid teekatteid;</p> <p>Parkimine lahendada omal katastriüksusel;</p> <p>Üksikelamu – min 3 parkimiskohta;</p> <p>Kaksikelamu – min 6 parkimiskohta;</p> <p>Rida- ja korterelamu – iga korteri kohta 2 parkimiskohta + ridaelamul iga 3 korteri kohta 1 külaliskoht, korterelamu iga 4 korteri kohta 1 külaliskoht;</p> <p>Parkimisnormatiivide kasutamisel saadakse lõplik normatiivne parkimiskohtade arv ümardamisel üles lähima täisarvuni.</p>	<p>Väärtused ja piirangud (vt ptk 4).</p> <p>Parkimine oma katastriüksusel.</p>	



### 3.4.2. Räni kant

Räni kant koosneb Räni alevikust ja Õssu külast. Kandis on mitmeid eraldi asetsevaid täielikult või osaliselt välja ehitatud, aga ka kehtivate detailplaneeringutega, kuid realiseerimata üksikelamupiirkondi. Üldplaneeringu eesmärk on tuua maakasutusse juurde avalikke funktsioone keskuse maa-alana ning tõsta koormusindeksit, suurendades selleks korterelamute osakaalu.

**Tabel 2.** Ehitustingimused Räni kandis

	Räni alevik ja Õssu küla
<b>Elamu tüüp</b>	Keskuse maa-alal – korterelamu, ridaelamu; Elamu maa-alal – kuni 8 korteriga elamu, ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu
<b>Eluhoone max kõrgus</b>	Korterelamu – 12 m; Üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu – 9 m
<b>Eluhoone max korruselisus</b>	Korterelamu – 3; Üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu – 2
<b>Hoonete arv (eluhoone + abihooned<sup>10</sup>)</b>	Korter- ja ridaelamutel 1+1; Üksikelamutel 1+2
<b>Katastriüksuse min suurus / hoonestustihedus</b>	Elamu maa-alal katastriüksuse min suurus on 1200–1600 m <sup>2</sup> sõltuvalt konkreetse asukoha keskmisest suurusest. Hoonestustihedus min 0,35; Keskuse maa-alal katastriüksuse min suurus 2500 m <sup>2</sup> , hoonestustihedus korterelamu puhul min 0,5 ja ridaelamu puhul min 0,35.
<b>Katastriüksuse koormusindeks</b>	Elamu maa-alal korterelamu puhul 350–400, ridaelamu puhul 400; Keskuse maa-alal 250–350.
<b>Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused</b>	Elamupiirkonnad peavad moodustama arhitektuurse terviku;

<sup>10</sup> Sh mitte ehitusloa kohustuslikud hooned.



	Räni alevik ja Õssu küla
	<p>Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on ühes piirkonnas või elamukvartalis lubatud kasutada piiratud arvu katuse tüüpe, harja- ja räästakõrguseid, katusekaldeid (kuni 15° erinevusega, nt korruga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekalle määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega) ja katuse värvitoone;</p> <p>Lubatud on kuni üks alla 20 m<sup>2</sup> ehitis. Kõik vajalikud väikeehitised tuleb mahutada ühte ehituskehandisse.</p>
<b>Piirdeaed</b>	<p>Kahe või mitme korteriga elamu – keelatud;</p> <p>Ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu – võrkaia või osaliselt läbipaistva kivi- või puitaia kõrgus üldjuhul max 1,6 m, läbipaistmatu kivi- või puitaia kõrgus max 1,4 m.</p>
<b>Lisatingimused</b>	<p>Rajatav haljastus peab olema mitmerindelne ja sisaldama erinevas kõrguses puid, põõsaid ning muid püsikuid. Istutatavate puude kasvukõrgus peab olema samas suurusjärgus hoonetega. Nõutav on vähemalt üks puu täiskõrgusega min 6 m (kasvukõrgus) katastriüksuse iga 400 m<sup>2</sup> kohta. Eelistada vett läbilaskvaid teekatteid;</p> <p>Parkimine lahendada oma katastriüksusel;</p> <p>Üksikelamu – min 2 parkimiskohta;</p> <p>Kaksikelamu – 4 kohta;</p> <p>Rida- ja korterelamu – iga korteri kohta 2 parkimiskohta + ridaelamul iga 3 korteri kohta 1 külaliskoht, korterelamu iga 4 korteri kohta 1 külaliskoht;</p> <p>Parkimisnormatiivide kasutamisel saadakse lõplik normatiivne parkimiskohtade arv ümardamisel üles lähima täisarvuni.</p>



### 3.4.3. Reola kant

Reola kant koosneb Reola, Lepiku, Läti, ja Uhti küladest. See on piirkond, kus linnaline asustus läheb üle maaliseks. Valdavalt on tegemist hajaasustusalaga, tiheasustusalasse jääb Reola ja Uhti külade Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärne osa.

Reola küla tiheasustusalal on ülekaalus tootmise maa-alad. Elamuehituse võimaluse säilitame Lennuvälja tee ja Unipiha tee vahelisel keskuse maa-alal, kus arendustegevuse eelduseks on kogu piirkonna kohta koostatud detailplaneering, mis võimaldab ka muid maakasutusi ja avalikke funktsioone. Keskuse maa-alal on lubatud erinevat tüüpi elamud.

Uhti küla tiheasustusala on valdavalt juba välja ehitatud ja üldplaneering siin muutusi ei kavanda.

Väljapool tiheasustusala toimub elamuehitus hajaasustuse põhimõttel (ptk 3.3).

**Tabel 3.** Ehitustingimused Reola kandis

	Reola, Lepiku ja Uhti külade tiheasustusala	Reola, Lepiku, Läti, ja Uhti külade hajaasustusala
<b>Elamu tüüp</b>	Kahe või mitme korteriga elamu, ridaelamu, kaksikelamu, üksikelamu	Üksikelamu
<b>Eluhoone max kõrgus</b>	Korterelamu – 12 m; Üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu – 9 m	Üldjuhul 9 m
<b>Eluhoone max korruselisus</b>	Korterelamu – 3; Üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu – 2	Üksikelamu – 2
<b>Hoonete arv (eluhoone + abihooned<sup>11</sup>)</b>	Korter- ja ridaelamutel 1+1; Üksik- ja kaksikelamutel 1+2	2+2
<b>Katastriüksuse min suurus / Hoonestustihedus</b>	Min suurus 3000 m <sup>2</sup> , max hoonestustihedus 0,25.	Min 1 ha; Katastriüksuse suurus peab võimaldama hoonet teenindavate ehitiste (sh kujade) ja haljastuse kavandamist; Katastriüksuse suuruse ja asukoha valikul tuleb arvestada hajaasustusele omase privaatsusega. Minimaalne elamute

<sup>11</sup> Sh mitte ehitusloa kohustuslikud hooned.



	Reola, Lepiku ja Uhti külade tiheasustusala	Reola, Lepiku, Läti, ja Uhti külade hajaasustusala
		vaheline kaugus on 100 m. Erandid on lubatud omavalitsuse kaalutusotsuse alusel.
<b>Katastriüksuse koormusindeks</b>	600–800; Koormusindeks võib olla madalam, kui planeeringuga lahendatakse laiemat ala koos esmatasandi teenustega ja nähakse ette ka vajalikke ühiskondlikke funktsioone. Selle puudumisel või väiksemate alade kaupa planeerimisel rakendub kõrgem koormusindeks.	Ei määrata
<b>Katastriüksuse täisehitatus</b>	Mitte rohkem kui 600 m <sup>2</sup> ; Hoonestusala peab olema kompaktn.	Mitte rohkem kui 600 m <sup>2</sup> ; Hoonestusala peab olema kompaktn.
<b>Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused</b>	Ehitusjoone olemasolul tuleb seda järgida; Elamumaa katastriüksustel on lubatud kuni üks alla 20 m <sup>2</sup> ehitist. Kõik vajalikud väikeehitised tuleb mahutada ühte ehituskehandisse; Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on ühes piirkonnas või elamukvartalis lubatud kasutada piiratud arvu katuse tüüpe, harja- ja räästakõrguseid, katusekaldeid ja katuse värvi toone (kuni 15° erinevusega, nt korruga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekalle määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega)	Lähtuda külatüübist (vt ptk 3.3) ja hoonestuslaadist.
<b>Piirdeaed</b>	Korterelamu – keelatud; Ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu – võrkaia või osaliselt läbipaistva kivi- või puitaia kõrgus üldjuhul max 1,6 m, läbipaistmatu kivi- või puitaia kõrgus max 1,4 m. Raudtee ohutuspiirde (kõrgus üldjuhul max 2 m) ja tootmisobjektiga piirnevale aiale on lubatud erandid.	



	Reola, Lepiku ja Uhti külade tiheasustusala	Reola, Lepiku, Läti, ja Uhti külade hajaasustusala
<b>Lisatingimused</b>	<p>Rajatav haljastus peab olema mitmerindelne ja sisaldama erinevas kõrguses puid, põõsaid ning muid püsikuid. Istutatavate puude kasvukõrgus peab olema samas suurusjärgus hoonetega. Nõutav on vähemalt üks puu katastriüksuse iga 400 m<sup>2</sup> kohta;</p> <p>Eelistada vett läbilaskvaid teekatteid;</p> <p>Parkimine rida- ja korterelamutel – iga korteri kohta 2 parkimiskohta + ridaelamul iga 3 korteri kohta 1 külaliskoht, korterelamu iga 4 korteri kohta 1 külaliskoht;</p> <p>Parkimisnormatiivide kasutamisel saadakse lõplik normatiivne parkimiskohtade arv ümardamisel üles lähima täisarvuni.</p>	<p>Väärtused ja piirangud (vt ptk 4).</p> <p>Parkimine oma katastriüksusel.</p>



### 3.4.4. Külitse kant

Külitse kant koosneb Külitse alevikust ning Laane, Lemmatsi, Soosilla ja Täsvere küladest. Tiheasustusalana käsitletakse suuremat osa Külitse alevikust ja Tartu linnaga piirnevat osa Lemmatsi külast.

Laane ja Lemmatsi külad moodustavad üleminekuala tiheasustusest hajaasustusse, üldplaneeringu eesmärk on hoida need võimalikult hajusana ning vältida edasist kinnistute jagamist elamuehituse eesmärgil. Kuna elamuehituse surve on suur, tuleb iga järgmise elamu põhjendatust ja asukohavalikut põhjalikult kaaluda, arvestades nii sotsiaalset kui ka tehnilist taristut. Sellest lähtuvalt on Lemmatsi ja Laane külates määratud detailplaneeringu koostamise kohustus. Sotsiaalse infrastruktuuri parandamiseks on ette nähtud lasteaia rajamine Külitse alevikus Adi, Arroli ja Toominga kinnistute detailplaneeringu alal.

Soosilla ja Täsvere külates toimub elamuehitus hajaasustuse põhimõttel.

**Tabel 4.** Ehitustingimused Külitse kandis

	Külitse aleviku tiheasustusalala	Külitse aleviku, Laane ja Lemmatsi külade hajaasustusalala	Soosilla ja Täsvere külad	Lemmatsi küla tiheasustusalala
<b>Elamu tüüp</b>	Üksik- ja kaksikelamu	Üksikelamu	Üksikelamu	Üksik- ja kaksikelamu ridaelamu, kuni 8 korteriga elamu.
<b>Eluhoone max kõrgus</b>	9 m		Korterelamu – 12 m; Üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu – 9 m	
<b>Eluhoone max korruselisus</b>	2		Korterelamu – 3; Üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu – 2	
<b>Hoonete arv (eluhoone + abihooned<sup>12</sup>)</b>	Kaksikelamul 1+1; Üksikelamul 1+2		Korter- ja ridaelamutel 1+1; Üksikelamutel 1+2	
<b>Katastriüksuse min suurus / hoonestustihedus</b>	1500 m <sup>2</sup>	Ühele maatulundus- ja/või elamumaa katastriüksusele võib rajada ühe elamu, kui see vastab	1 ha; Katastriüksuse suurus peab võimaldama hoonet	Väikeelamumaal katastriüksuse min suurus 1200–1600 m <sup>2</sup> sõltuvalt konkreetse asukoha

<sup>12</sup> Sh mitte ehitusloa kohustuslikud hooned.



		<p>üldplaneeringuga määratud ehitustingimustele; Katastriüksuse suurus peab võimaldama hoonet teenindavate ehitiste (sh kujad) ja haljastuse kavandamist; Maatulundus- ja/või elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste jagamine elamuehituse eesmärgil on keelatud.</p>	<p>teenindavate ehitiste (sh kujad) ja haljastuse kavandamist.</p>	<p>keskmisest suurusest. Hoonestustihedus min 0,35; Keskuse maa-alal katastriüksuse min suurus 2500 m<sup>2</sup>, hoonestustihedus korterelamu puhul min 0,5 ja ridaelamu puhul min 0,35.</p>
<b>Katastriüksuse täisehitatus / koormusindeks</b>	<p>Max 20% katastriüksuse pindalast, kuid mitte rohkem kui 600 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Max 20% katastriüksuse pindalast, kuid mitte rohkem kui 600 m<sup>2</sup>; Hoonestusala peab olema kompaktn.</p>	<p>Mitte rohkem kui 600 m<sup>2</sup>; Hoonestusala peab olema kompaktn.</p>	<p>Elamu maa-alal väike korterelamu puhul 350–400, ridaelamu puhul 400; Keskuse maa-alal 250–350.</p>
<b>Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused</b>	<p>Aiamaja või suvila lubatakse elamuks ümber vormistada ilma detailplaneeringut koostamata juhul, kui hoone on vastavuses kõigile üksikelamule esitatud nõuetega ja sinna on juba tagatud nõuete kohane aastaringne juurdepääs ning sellel on olemas kõik vajalikud tehnovõrkude ühendused; Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on ühes piirkonnas või elamukvartalis lubatud kasutada piiratud arvu katuse tüüpe, harja- ja</p>	<p>Lähtuda piirkonna hoonestuslaadist; Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on ühes piirkonnas või elamukvartalis lubatud kasutada piiratud arvu katusekaldeid ja katuse värvitoone (kuni 15° erinevusega, nt korraga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekalle määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega).</p>	<p>Lähtuda küla tüübist (ptk 3.3) ja – hoonestuslaadist; Elamu esinduslik külg tuleb kavandada avaliku tee ja/või veekogu poole.</p>	<p>Elamupiirkonnad peavad moodustama arhitektuurse terviku; Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on ühes piirkonnas või elamukvartalis lubatud kasutada piiratud arvu katuse tüüpe, harja- ja räästakõrguseid, katusekaldeid ja katuse värvitoone (kuni 15° erinevusega, nt korraga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekalle määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega); Lubatud on kuni üks alla 20 m<sup>2</sup> ehitist. Kõik vajalikud</p>



	räästakõrguseid, katusekaldeid (kuni 15° erinevusega, nt korruga 45° ja 30°, täpne lubatud katusekalle määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega) ja katuse värvitoone.			väikeehitised tuleb mahutada ühte kehandisse.
<b>Piirdeaed</b>	Võrkaia või osaliselt läbipaistva kivi- või puitaia kõrgus üldjuhul max 1,6 m, läbipaistmatu kivi- või puitaia kõrgus max 1,4 m. Raudtee ohutuspiirde (kõrgus üldjuhul max 2 m) ja tootmisobjekti ümber püstitavale aiale on lubatud erandid.			Kahe või mitme korteriga elamu – keelatud; Ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu – võrkaia või osaliselt läbipaistva kivi- või puitaia kõrgus üldjuhul max 1,6 m, läbipaistmatu kivi- või puitaia kõrgus max 1,4 m.
<b>Lisatingimused</b>	Vähemalt 10% katastriüksuse pindalast on kohustuslik haljastada; Rajatav haljastus peab olema mitmerindeline ja sisaldama erinevas kõrguses puid, põõsaid ning muid püsikuid. Istutatavate puude kasvukõrgus peab olema samas suurusjärgus hoonetega. Nõutav on vähemalt üks puu katastriüksuse iga 400 m <sup>2</sup> kohta; Eelistada vett läbilaskvaid teekatteid. Parkimine oma katastriüksusel.	Vähemalt 10% katastriüksuse pindalast peab olema haljastatud. Võimalusel tuleb säilitada kõrghaljastust; Väärtused ja piirangud ptk 4.		Rajatav haljastus peab olema mitmerindeline ja sisaldama erinevas kõrguses puid, põõsaid ning muid püsikuid. Istutatavate puude kasvukõrgus peab olema samas suurusjärgus hoonetega. Nõutav on vähemalt üks puu täiskõrgusega min 6 m (kasvukõrgus) katastriüksuse iga 400 m <sup>2</sup> kohta. Eelistada vett läbilaskvaid teekatteid; Parkimine lahendada oma katastriüksusel; Üksikelamu – min 2 parkimiskohta;



			<p>Kaksikelamu – 4 kohta; Rida- ja korterelamu – iga korteri kohta 2 parkimiskohta + ridaelamul iga 3 korteri kohta 1 külaliskoht, korterelamu iga 4 korteri kohta 1 külaliskoht; Parkimisnormatiivide kasutamisel saadakse lõplik normatiivne parkimiskohtade arv ümardamisel üles lähima täisarvuni.</p>
--	--	--	--



### 3.4.5. Kambja kant

Kambja on maaline kant keskusega Kambja alevikus. Üldplaneeringu eesmärk on säilitada Kambja alevik tugeva keskusena, mujal külades olemasolev asustus ja maastikumuster.

Tiheasustusala on määratud Kambja alevikus. Aakaru, Kaatsi, Madise, Mäeküla, Paali, Pulli, Pühi, Raanitsa, Reolasoo, Suure-Kambja, Tatra ja Virulase külades toimub elamuehitus hajaasustuse põhimõttel (ptk 3.3). Eraldi ehitustingimused on määratud endistele suvilaühistutele.

**Tabel 5.** Ehitustingimused Kambja kandis

	Kambja aleviku tiheasustusala	Kambja kant (va Kambja aleviku tiheasustusala ja endised suvilaühistud)	Kambja kandi endised suvilaühistud
<b>Elamu tüüp</b>	Korterelamu, ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu	Üksikelamu	Üksikelamu sh suvila
<b>Eluhoone max kõrgus</b>	Korterelamu, ridaelamu, kaksikelamu – 12 m; Üksikelamu – 9 m	Üldjuhul 9 m	Üldjuhul 7,5 m
<b>Eluhoone max korruselisus</b>	Korterelamu, ridaelamu, kaksikelamu – 3; Üksikelamu – 2	2	1+katusekorrus
<b>Hoonete arv (eluhoone + abihooned<sup>13</sup>)</b>	1+2	2+3	1+2
<b>Katastriüksuse min suurus</b>	2000 m <sup>2</sup>	Üldjuhul 1 ha; Katastriüksuse suurus peab võimaldama elamut teenindavate ehitiste (sh kujad) kavandamist; Katastriüksuse suuruse ja asukoha valikul tuleb arvestada hajaasustusele omase	Lähtuda konkreetsetes suvilaühistus väljakujunenud katastriüksuse suurusest; Katastriüksuste jagamine on keelatud.

<sup>13</sup> Sh mitte ehitusloa kohustuslikud hooned.



	Kambja aleviku tiheasustusala	Kambja kant (va Kambja aleviku tiheasustusala ja endised suvilaühistud)	Kambja kandi endised suvilaühistud
		privaatsusega. Minimaalne elamute vaheline kaugus on 100 m. Erandid on lubatud omavalitsuse kaalutusotsuse alusel.	
<b>Katastriüksuse täisehitatus</b>	Mitte rohkem kui 600 m <sup>2</sup> . Hoonestusala peab olema kompaktne.		
<b>Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused</b>	Lähtuda aleviku üldisest hoonestuslaadist. Jälgida olemasolevat ehitusjoont. Vältida „tühja vahekrundi efekti“; Elamu esinduslik külg tuleb kavandada avaliku tee poole.	Lähtuda külatüübist (ptk 3.3) ja hoonestuslaadist.	Aiamaja või suvila lubatakse elamuks ümber vormistada või rekonstrueerida juhul, kui hoone on vastavuses kõigile üksikelamule esitatud nõuetega, tagatud on nõuete kohane aastaringne juurdepääs ning veevarustus ja reoveekäitlus.
<b>Piirdeaed</b>	Korterelamu - keelatud; Ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu – võrkaia või osaliselt läbipaistva kivi- või puitaia kõrgus üldjuhul max 1,6 m, läbipaistmatu kivi- või puitaia kõrgus max 1,4 m. Tootmisobjekti ümber püstitavale aiale on lubatud erandid.	Lähtuda kohalikest tavast.	Lähtuda konkreetse suvilaühistu piires väljakujunenud Piirdeaedade kujundusest.
<b>Lisatingimused</b>	Vähemalt 10% katastriüksuse pindalast peab olema haljastatud. Võimalusel tuleb säilitada kõrghaljastust; Väärtused ja piirangud ptk 4.		



### 3.4.6. Pangodi kant

Pangodi kanti kuuluvad Ivaste, Kammeri, Kavandu, Kodijärve, Kullaga, Oomiste, Palumäe, Pangodi, Riiviku, Sulu ja Visnapuu külad. Hoonestus koosneb valdavalt hajali asuvatest üksikelamutest. Erandiks on endised suvilaühistud. Üldplaneeringu üldine eesmärk on siin asustusstruktuuri ja olemasolevate väärtuste säilitamine.

Eraldi ehitustingimused on määratud Pangodi maastikukaitsealal lähtuvalt varem kehtestatud Pangodi maastikukaitseala üldplaneeringust, endistele suvilaühistutele ja ülejäänud maa-alale.

**Tabel 6.** Ehitustingimused Pangodi kandis

	Pangodi maastikukaitseala	Pangodi kant (va Pangodi maastikukaitseala ja endised suvilaühistud)	Pangodi kandi endised suvilaühistud
<b>Elamu tüüp</b>	Üksikelamu (sh suvila)		
<b>Eluhoone max kõrgus</b>	8 m	9 m	Üldjuhul 7,5 m
<b>Eluhoone max korruselisus</b>	1+katusekorrus	2	1+katusekorrus
<b>Hoonete arv (eluhoone + abihooned<sup>14</sup>)</b>	E3 (E6 võrdub kahe E3 tähistusega) – kuni 3 hoonet; E2 – kuni 2 hoonet; E1 – 1 hoone	2+3	1+2
<b>Katastriüksuse min suurus</b>	Katastriüksuse suurus peab võimaldama elamut teenindavate ehitiste (sh kujade) kavandamist.	Üldjuhul min 1 ha; Katastriüksuse suurus peab võimaldama elamut teenindavate ehitiste (sh kujad) kavandamist; Katastriüksuse suurus ja asukohavalikul tuleb arvestada hajaasustusele omase privaatsusega. Minimaalne elamute vaheline kaugus on 100 m.	Lähtuda konkreetsetes suvilaühistus väljakujunenud katastriüksuse suuruselt;

<sup>14</sup> Sh mitte ehitusloa kohustuslikud hooned.



	Pangodi maastikukaitseala	Pangodi kant (va Pangodi maastikukaitseala ja endised suvilaühistud)	Pangodi kandi endised suvilaühistud
		Erandid on lubatud omavalitsuse kaalutusotsuse alusel.	Katastriüksuste jagamine on keelatud.
<b>Katastriüksuse täisehitatus</b>	E3 (E6 võrdub kahe E3 tähistusega) – max 250 m <sup>2</sup> , ühe hoone suurim ehitisealune pindala on 125 m <sup>2</sup> ; E2 – max 150 m <sup>2</sup> , ühe hoone suurim ehitisealune pindala on 125 m <sup>2</sup> ; E1 – üks hoone, mille suurimaks ehitisealuseks pindalaks on 125 m <sup>2</sup>	Mitte rohkem kui 600 m <sup>2</sup> . Hoonestusala peab olema kompaktne.	
<b>Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused</b>	Hoonete asetusel lähtuda traditsioonilisest taluõuede planeeringu põhimõtetest. Uushoonestus peab moodustama ühel elamumaa maatükil (talu)õue; Lubatud katusematerjal: pilbas, laast, sindel ja kimmkatus, 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; Plast- ja metallraamidega aknad on keelatud. Katuseaknad on keelatud, välja arvatud katuse väljaehituses või otsaseintes; Kõikidele kavandatavatele hoonetele ja olemasolevatele rekonstrueeritavatele hoonetele tuleb koostada värvipassid.	Lähtuda külatüübist (ptk 3.3) ja hoonestuslaadist; Elamu esinduslik külg tuleb kavandada avaliku tee ja/või veekogu poole.	Aiamaja või suvila lubatakse elamuks ümber vormistada või rekonstrueerida juhul, kui hoone on vastavuses kõigile üksikelamule esitatud nõuetega, tagatud on nõuete kohane aastaringne juurdepääs ning veevarustus ja reoveekäitlus.



	Pangodi maastikukaitseala	Pangodi kant (va Pangodi maastikukaitseala ja endised suvilaühistud)	Pangodi kandi endised suvilaühistud
<b>Piirdeaed</b>	Piirded peavad olema avadega ja looduslikest materjalidest (puit), kuni 1,0 m kõrged. Piirdeaedade ja hekkide rajamisel ei tohi sulgeda vaateid maastikule ja järvedele.	Lähtuda kohalikust tavast.	Lähtuda konkreetse suvilaühistu piires väljakujunenud piirdeaedade kujundusest.
<b>Lisatingimused</b>	Väärtused ja piirangud ptk 4		



### 3.4.7. Vana-Kuuste kant

Vana-Kuuste kant koosneb Kõrkküla, Lalli, Rebase, Sipe, Sirvaku, Talvikese ja Vana-Kuuste küladest. Tiheasustusalaks on määratud Vana-Kuuste küla keskus, mujal toimub ehitamine vastavalt hajaasustuse põhimõtetele. Erandiks on endised suvilaühistud, kus on määratud eraldi ehitustingimused.

**Tabel 7.** Ehitustingimused Vana-Kuuste kandis

	Vana-Kuuste küla tiheasustusala	Vana-Kuuste kant (va Vana-Kuuste küla tiheasustusala ja endised suvilaühistud)	Vana-Kuuste kandi endised suvilaühistud
<b>Elamu tüüp</b>	Korterelamu, ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu	Üksikelamu	Üksikelamu (sh suvila)
<b>Eluhoone max kõrgus</b>	Korterelamu, ridaelamu, kaksikelamu – 12 m; Üksikelamu – 9 m	Üldjuhul 9 m	Üldjuhul 7,5 m
<b>Eluhoone max korruselisus</b>	Korterelamu, ridaelamu, kaksikelamu – 3; Üksikelamu – 2	2	1+katusekorrus
<b>Hoonete arv (eluhoone + abihooned<sup>15</sup>)</b>	Korter- ja ridaelamu 1+1; Üksik- ja kaksikelamu 1+2	2+3	1+2
<b>Katastriüksuse min suurus</b>	3000 m <sup>2</sup>	Üldjuhul 1 ha; Katastriüksuse suurus peab võimaldama elamut teenindavate ehitiste (sh kujud) kavandamist; Katastriüksuse suuruse ja asukoha valikul tuleb arvestada hajaasustusele omase privaatsusega. Minimaalne elamute vaheline kaugus on 100 m. Erandid on lubatud omavalitsuse kaalutusotsuse alusel.	Lähtuda konkreetsetes suvilaühistus väljakujunenud katastriüksuse suurusest; Katastriüksuste jagamine on keelatud.
<b>Katastriüksuse täisehitatus</b>	Mitte rohkem kui 600 m <sup>2</sup> . Hoonestusala peab olema kompaktne.		

<sup>15</sup> Sh mitte ehitusloa kohustuslikud hooned.



	Vana-Kuuste küla tiheasustusala	Vana-Kuuste kant (va Vana-Kuuste küla tiheasustusala ja endised suvilaühistud)	Vana-Kuuste kandi endised suvilaühistud
<b>Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused</b>	Lähtuda külakeskuse üldisest hoonestuslaadist; Jälgida olemasolevat ehitusjoont. Vältida „tühja vahekrundi efekti“; Elamu esinduslik külg tuleb kavandada avaliku tee ja/või veekogu poole.	Lähtuda külatüübist (ptk 3.3) ja hoonestuslaadist; Elamu esinduslik külg tuleb kavandada avaliku tee ja/või veekogu poole.	Aiamaja või suvila lubatakse elamuks ümber vormistada või rekonstrueerida juhul, kui hoone on vastavuses kõigile üksikelamule esitatud nõuetega, tagatud on nõuete kohane aastaringne juurdepääs ning veevarustus ja reoveekäitlus.
<b>Piirdeaed</b>	Korterelamu, ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu – võrkaia või osaliselt läbipaistva kivi- või puitaia kõrgus üldjuhul max 1,6 m, läbipaistmatu kivi- või puitaia kõrgus max 1,4 m; Tootmisobjekti ümber püstitavale aiale on lubatud erandid.	Lähtuda kohalikust tavast	Lähtuda konkreetse suvilaühistu piires väljakujunenud piirdeaedade kujundusest
<b>Lisatingimused</b>	Vähemalt 10% katastriüksuse pindalast peab olema haljastatud. Võimalusel tuleb säilitada kõrghaljastust; Väärtused ja piirangud ptk 4	Väärtused ja piirangud ptk 4	



### 3.5. Piirkondlikud tingimused äri maa-alade ja tootmise maa-alade arendamiseks

	Ülenurme kant	Räni kant	Reola kant	Külitse kant
<b>Hoone max kõrgus*</b>	12 m	16 m	20 m	12 m
<b>Hoone max korruselisus</b>				
<b>Hoonete arv</b>	1	1	2	2
<b>Krundi/katastriüksuse suurus**</b>	Min 0,2 ha Max 1,5 ha	Min 0,2 ha Max 1,5 ha	Min 0,2 ha Max 3 ha	Min 0,2 ha Max 2 ha
<b>Haljastuse %</b>	15%	15%	15%	15%

\*Kui hoone(te) kontaktvööndisse jääb elamuid, tuleb arvestada elanike privaatsusega ja vältida suuri kontraste hoonete kõrguses. Üksikelamute kontaktvööndis asuvate hoonete max kõrgus võib olla kuni 30% kõrgem üksikelamute kõrgusest (nt üksikelamu, mille harjakõrgus on 9 m, kontaktvööndis on lubatud kuni 12 m kõrgune ärihoone).

\*\*Elamumaadega piirnevad krundid on proportsionaalselt väiksemad. Krundi pindala on 1,5 kuni 3 kordne hoone alune pind.



### 3.6. Maakasutuse juhtotstarbed

Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Valdav otstarve tähendab, et kavandatu elluviimisel peab vähemalt 75% maa-alast terviklikult käsitletava ala ulatuses vastama või sobituma kasutusotstarbelt üldplaneeringus esitatud juhtotstarbele. Terviklikult käsitletava ala ulatuse määrab kohalik omavalitsus kaalutusotsusena arengusoovi ning ruumilise olukorra põhjal.

Üldistatud ruumikasutus võimaldab paindlikumat ning asukohapõhist lähenemist täpsemal kavandamisel, mis toimub läbi detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste. Seega annab üldplaneering maakasutuse osas üldised suunad, mida hiljem saab arenguplaanide selgumisel täpsustada vastavalt vajadusele.

Maakasutuse juhtotstarbed on määratud tiheasustus- ja hajaasustusaladel kohapõhiselt teatud maakasutuste puhul. Maakasutuse juhtotstarvete piirid üldplaneeringu joonisel on tinglikud ja nende ulatus täpsustatakse üldplaneeringu elluviimisel lähtuvalt sobivusest piirkonna üldiste arengutega. Üldplaneeringu joonistel ei eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust, kuna see on ajas muutuv. Juhtotstarbe määramisega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Olemasolevat maakasutust saab jätkata seni, kuni omanik olulisi ehituslikke või ruumilisi muudatusi ellu viia ei soovi.

Tabelis 8 on illustreeritud, millised sihtotstarbed on erinevatel üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetel lubatud ning millised on nende omavahelised seosed. Kõrvalotstarbed on lubatud juhul, kui need ei kahjusta juhtotstarbe rakendamist.






Üldplaneeringuga kavandatav maakasutus on kajastatud joonisel 1 „Maakasutus“.

Tabel 8. Maa-ala juhtotstarvete ja katastriüksuse sihtotstarvete omavahelised seosed

		Üldplaneeringuga määratav juhtotstarve					Ühiskondliku ehitise maa-ala
		Elamu maa-ala	Äri maa-ala	Tootmise maa-ala	Äri- ja tootmise maa-ala	Keskuse maa-ala	
Kavandatav sihtotstarve	Elamumaa	+	Võib kavandada kui ei häiri äritegevust	-	-	+	Võib kavandada kui ei häiri üh ehitise toimimist
	Ärimaa	Võib kavandada kui ei häiri elamist	+	+	+	+	Võib kavandada üh ehitise eesmärgi toetavat tegevust
	Tootmismaa	-	Välistatud on suurtootmine ja põllumajanduslik tootmine	+	+	Välistatud on suurtootmine ja põllumajanduslik tootmine	-
	Veekogude maa	+	+	+	+	+	+
	Transpordimaa	Võib kavandada kui toetab elukeskkonda	+	+	+	+	Võib kavandada kui toetab üh ehitise toimimist
	Jäätmeoidla maa	-	-	+	+	-	-
	Riigikaitse maa	-	-	-	-	+	+
	Kaitsealune maa	+	+	+	+	+	+
	Mäetööstusmaa	-	-	+	-	-	-
	Turbatööstusmaa	-	-	+	-	-	-
	Ühiskondlike ehitiste maa	Võib kavandada kui ei häiri elamist	Võib kavandada kui ei häiri äritegevust	Võib kavandada kui tootmistegevus on lõpetatud ning ala võetakse kasutusele teisel eesmärgil	Võib kavandada kui tootmistegevus on lõpetatud ning ala võetakse kasutusele teisel eesmärgil	+	+
Üldkasutatav maa	Võib kavandada kui ei häiri elamist	Võib kavandada kui ei häiri äritegevust	Võib kavandada kui tootmistegevus on lõpetatud või tegemist on tundlike alade puhvervööndiga	Võib kavandada kui tootmistegevus on lõpetatud või tegemist on tundlike alade puhvervööndiga	+	+	







	<b>Maatulundusmaa</b>	Võib kavandada kui ei häiri elamist	+	+	+	-	Võib kavandada kui ei häiri üh ehitise toimumist
--	-----------------------	-------------------------------------	---	---	---	---	--

		Üldplaneeringuga määratav juhtotstarve				
		Lennuvälja maa-ala 	Kalmistu maa-ala 	Jäätmeoidla maa-ala 	Mäetööstuse maa-ala 	Liikluse maa-ala 
<b>Kavandatav sihtotstarve</b>	<b>Elamumaa</b>	-	-	-	-	-
	<b>Ärimaa</b>	+	-	-	-	+
	<b>Tootismaa</b>	+	-	+	Võimalik vaid peale maavara ammendumist või kui selleks on saadud MaaPS alusel muu sisuga kooskõlastus või luba	+
	<b>Veekogude maa</b>	+	+	+	+	+
	<b>Transpordimaa</b>	+	Võib kavandada kui toetab kalmistu teenindamist	+	Võimalik vaid peale maavara ammendumist või kui selleks on saadud MaaPS alusel muu sisuga kooskõlastus või luba	+
	<b>Jäätmeoidla maa</b>	-	-	+	Võimalik vaid peale maavara ammendumist või kui selleks on saadud MaaPS alusel muu sisuga kooskõlastus või luba	-
	<b>Riigikaitse maa</b>	-	-	-	-	-
	<b>Kaitsealune maa</b>	+	+	+	+	+
	<b>Mäetööstusmaa</b>	-	-	-	+	-
	<b>Turbatööstusmaa</b>	-	-	-	+	-
<b>Ühiskondlike ehitiste maa</b>	+	Võib kavandada kui toetab kalmistu teenindamist	-	-	Võib kavandada kui toetab liikuvust	



<b>Üldkasutatav maa</b>	+	+	-	Võib kavandada kui kaevandamine on lõppenud ja maavara ammendunud	Võib kavandada kui toetab liikuvust
<b>Maatulundusmaa</b>	+	-	-	+	+

		<b>Üldplaneeringuga määratav juhtotstarve</b>			
		<b>Puhke maa-ala</b> 	<b>Haljas- ja looduslik maa-ala</b> 	<b>Aianduse maa-ala</b> 	<b>Supelranna maa-ala</b> 
<b>Kavandatav sihtotstarve</b>	<b>Elamumaa</b>	-	-	-	-
	<b>Ärimaa</b>	Võib kavandada kui toetab puhke otstarvet	-	-	Võib kavandada kui toetab supelranna teenindamist
	<b>Tootmismaa</b>	-	-	-	-
	<b>Veekogude maa</b>	+	+	+	+
	<b>Transpordimaa</b>	Võib kavandada kui toetab puhkeotstarvet	Võib kavandada kui toetab haljas- ja loodusliku ala juhtotstarvet	+	Võib kavandada kui toetab supelranna teenindamist
	<b>Jäätmeoidla maa</b>	-	-	-	-
	<b>Riigikaitse maa</b>	-	-	-	-
	<b>Kaitsealune maa</b>	+	+	+	+
	<b>Mäetööstusmaa</b>	-	-	-	-
	<b>Turbatööstusmaa</b>	-	-	-	-
	<b>Ühiskondlike ehitiste maa</b>	Võib kavandada kui toetab puhkeotstarvet	-	+	+
	<b>Üldkasutatav maa</b>	+	+	+	+
<b>Maatulundusmaa</b>	+	+	+	Võib kavandada kui ei häiri supelranna toimimist	



### 3.6.1. Elamu maa-ala



Elamu maa-alal (E) on lubatud:

- Erinevat tüüpi elamud – üksik-, kaksik-, rida-, kahe või mitme korteriga elamud. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused vastavalt ptk 3.4;
- Kõrvalotstarbena hoolekandeesutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned ning garaažid kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda;
- Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad ehitised, sh elamute teenindamiseks vajalikud tehnorajatised.

Pangodi maastikukaitsealal on elamualad tähistatud järgnevalt:

- E1 – 1 hoone;
- E2 – kuni 2 hoonet (elamud ja abihooned sh mitte ehitusloakohustuslikud hooned);
- E3 – kuni 3 hoonet (elamud ja abihooned sh mitte ehitusloakohustuslikud hooned);
- E6 võrdub kahe E3 tähistusega.

Väljaspool tiheasustusalasid on olulise liiklussagedusega teede kontaktvööndis olevatele elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele mürakategooria kohaldamiseks määratud teeäärse elamu maa-ala juhtotstarve.

#### EHITUSTINGIMUSED ELAMU MAA-ALAL

- Kavandatava hoone maht peab lähtuma piirkonna elamute mahtudest nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest. Täpsemad piirkondlikud tingimused on välja toodud peatükis 3.4;
- Katastriüksuste struktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad katastriüksused peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Vältida pikki ja kitsaid või teravnurkadega katastriüksuseid;
- Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed (vt Tabel 8), mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrvalotstarbega kaasnevad mõjud ei tohi oluliselt häirida naabruskonda (välistatud on tegevused, millega kaasnevad olulised häiringud elanike tervisele ja heaolule ning ruumile, sh suurenevad transpordivood, müra, kaasneb välisõhu saastamine, olulised lõhnahäiringud jms) ning takistada elamumaa juhtotstarbe realiseerimist;
- Kambja Vallavalitsusel on õigus nõuda, et detailplaneeringu koostamisel vähemalt viie uue üksikelamu krundi planeerimiseks või enam kui 10 korteri või elamuühikuga uue korterelamu (sh ridaelamu) planeerimiseks, moodustaks üldkasutatav maa detailplaneeringu alast ca 10%;
- Korterelemute kavandamisel peab planeeritavale katastriüksusele mahtuma hoonet teenindav parkimine, haljasala jms vajalikud objektid ja rajatised;
- Olemasolevate tootmisalade kõrvale ei ole uute elamute rajamine üldjuhul lubatud, kui ilmneb, et tootmisala ei suuda tagada nendel aladel nõuetekohast välisõhu kvaliteeti. Uute

elamute rajamine on lubatud vaid juhul, kui müra normtaseme täitmise tagab vastava elamuarenduse kavandaja;

- Juurdepääsude kavandamisel eelistada lahendusi, mis kasutavad olemasolevaid teid ja taristut. Uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega;
- Uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik, kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Reoveekäitlus võib olla tagatud ka mahutitega või omapuhastiga, kui ÜVK kava ning ruumilised ja keskkonnatingimused seda võimaldavad;
- Ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine riigitee kaitsevööndisse on põhjendatud liikluseaduse mõistes asula liikluskeskkonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel. Nendel juhtudel on oluline, et arendaja arvestaks liiklusest tuleneva müra ja teiste häiringute (õhusaaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga ja vajadusel tagaks leevendavate meetmetega nõuetele vastavad keskkonnatingimused.

### 3.6.2. Äri maa-ala



Äri maa-alal on lubatud:

- Majutushooned: hotell, motell, külalistemaja, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone, hostel, muu lühiajalise majutuse hoone;
- Toitlustushooned: restoran, kohvik, baar, söökla, muu toitlustushoone;
- Büroohooned;
- Kaubandushooned: kauplus, kiosk, , turu- või näitusehall, muu kaubandushoone;
- Teenindushooned: ilu- ja isikuteenuste-, sõidukite teeninduse-, muu teenindushoone;
- Meelelahutushooned: teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide-, klubi, rahvamaja, tantsusaal, diskoteek, ööklubi, kasiino, loomaiaa või botaanikaiaa-, muu meelelahutushoone;
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone;
- Väiketootmishooned, mis ei põhjusta naaberladele olulisi häiringuid (sh müra, transpordivood, välisõhu saastamine, lõhnaäiringud);
- Sideehitised (sh mastid).

### ÄRI MAA-ALA TINGIMUSED

- Arvestada elamute, ühiskondlike ehitiste, tervishoiuasutuste, laste- ja õppeasutuste ning rekreatiivsete tegevuste paiknemisega lähinaabruses. Nende aladega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada keskkonnahäiringuid põhjustavaid tegevusi;
- Müratekitavad tegevused tuleb üldjuhul suunata hoonete sisse. Nende ärimaade puhul, mis piirnevad elamu- ja tundlikemate ühiskondlike ehitiste (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused) aladega, tuleb müratekitavad tegevused teostada üldjuhul nende suhtes teisel pool hoonet, et suunata müra ala sisse;
- Inimeste kaitseks õhusaaste ja välisõhus leviva müra ebasoodsate mõjude eest tuleb rakendada ennetavaid ja leevendavaid meetmeid. Eelistada tuleb meetmeid, millega saab vähendada välisõhku paisatavate saasteainete koguseid, lõhnaäringuid ning müra levikut välisõhku (ehituslikud, tehnoloogilised). Täiendavalt võib rajada müra levikut takistava/vähendava piirde ning jätta või rajada kõrghaljastusega roheline puhvertsooni (laius minimaalselt 10 m sõltuvalt kavandatavast tegevusest). Müratõke/puhvertsoon tuleb



üldjuhul rajada häiringut põhjustava käitise piiridesse, va juhul kui olulist häiringut põhjustav objekt on rajatud varem;

- Juurdepääsud avalikult kasutatavatele ärihoonetele (kaubandus-, teenindushooned jms) kavandada avalikena ning teede kavandamisel arvestada jalgratta- ja jalgteede vajadusega;
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimishoonele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi;
- Uute ärialade liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Reoveekäitlus võib olla tagatud ka mahutitega või omapuhastiga kui ÜVK kava ning ruumilised- ja keskkonnatingimused seda võimaldavad;
- Uute ärihoonete kavandamisel tuleb arvestada selle kontaktvööndis väljakujunenud hoonestuslaadiga (nt katusekalded, arhitektuur, materjalid jmt);
- Kui ärihoone(te) kontaktvööndisse jääb elamuid, tuleb arvestada elanike privaatsusega ja vältida suuri kontraste hoonete kõrguses. Üksikelamute kontaktvööndis asuvate ärihoonete max kõrgus võib olla kuni 30% kõrgem üksikelamute kõrgusest (nt üksikelamu, mille harjakõrgus on 9 m, kontaktvööndis on lubatud kuni 12 m kõrgune ärihoone);
- Detailplaneeringus tuleb määrata ärimaa katastriüksuse minimaalne haljastuse protsent.

### 3.6.3. Tootmise maa-ala



Tootmise maa-alal on lubatud:

- Tootmishooned: maavarade kaevandamise ja töötlemise-, energeetikatööstuse-, keemiatööstuse-, toiduainetetööstuse-, ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse-, kergetööstuse-, puidutööstuse-, masina- ja seadmetööstuse-, muu tootmishoone;
- Hoidlad ja laohooned: toiduainete lao-, vedelkütuse-, küttegaasi- jms terminali hoidla-, külm-, laohoone;
- Põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned: loomakasvatus-, sh karuslooma- või linnukasvatushoone, teraviljakuiivati, loomasööda-, mineraalväetiste või taimekaitsevahendite hoidla, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone;
- Tootmise maa-alale võib lisaks kavandada muud tootmist teenindavad ning piirkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised ja erihooned (nt jäätmekäitlus-, veepuhastusjaamahoone jms).

Tootmise maa-ala juhtotstarve on üldjuhul määratud olemasoleva tootmisega või nendega piirnevatele aladele. Samuti aladele, mis on tootmiseks logistiliselt sobivad. Reola alevikus on tootmismaa juhtotstarve määratud ka olemasolevatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele, kuna Reola tootmispriirkond on elamiseks ebasobiv. Piirkonnas on suur transpordisagedus ja nii transpordist kui ka tootmisest tingitud kõrgem müratase. Olemasolevad elamud saavad säilida, kuid elamuehituse tihendamise ja laiendamise ei ole lubatud. Uue ehitusõiguse taotlemisel tuleb lähtuda üldplaneeringust.

### TOOTMISE MAA-ALA TINGIMUSED

- Keskkonnahäiringuid põhjustava tegevuse lubamise osas konkreetsele asukohta on otsuse tegemisel oluline roll kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel;



- Iga uue arenduse korral või olemasoleva edasiarendamisel juhul, kui sellega kaasneb saasteainete heitmine välisõhku, lõhnahäiringute teke või müra teke ja levik välisõhus, tuleb juhtumipõhiselt anda hinnang mõju olulisusele. Tegevuse kavandamisel, mille jaoks on vajalik õhusaasteluba, tuleb hinnata lõhnahäiringu võimalikku esinemist, välisõhku heidetavate saasteainete koguseid ning teostada hajumisarvutused. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning teadaolevaid kavandatavaid heiteallikaid ja võimalikku koosmõju nendega;
- Müratekitavad tegevused tuleb üldjuhul suunata hoonete sisse. Nende tootmiskaade puhul, mis piirnevad elamu- ja tundlikemate ühiskondlike ehitiste (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutused) aladega, tuleb müratekitavad tegevused teostada üldjuhul nende suhtes teisel pool tootmishoonet, et suunata müra tootmisala sisse;
- Inimeste kaitseks õhusaaste ja välisõhus leviva müra ebasoodsate mõjude eest tuleb rakendada ennetavaid ja leevendavaid meetmeid. Eelistada tuleb meetmeid, millega saab vähendada välisõhku paisatavate saasteainete koguseid, lõhnahäiringuid ning müra levikut välisõhku (ehituslikud, tehnoloogilised). Täiendavalt võib rajada müra levikut takistava/vähendava piirde ning jätta või rajada kõrghaljastusega roheline puhvertsooni (laius sõltub kavandatavast tegevusest). Müratõke/puhvertsoon tuleb üldjuhul rajada häiringut põhjustava käitise piiridesse, va juhul kui olulist häiringut põhjustav objekt on rajatud varem;
- Igapäevaselt tuleb jälgida, et (potentsiaalselt) keskkonnaohtlikud objektid ning suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted ei kujuta endast reaalselt ohtu ümbritsevale keskkonnale, eriti pinnasele ja põhjaveele;
- Ohtliku ettevõtte mõjualasse tegevuse kavandamisel, sh olemasoleva tootmise laiendamisel tuleb juhtumipõhiselt hinnata käitise seonduvaid riske ja ohte, juhindudes seaduses sätestatud korrast;
- Tootmistegevusega seotud veokite vms raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada võimalusel müratundlikest aladest (nt elamud, mänguväljakud, lasteasutused, koolid, hooldekodud, teatud spordirajatised) mööda ilma neid läbimata;
- Juurdepääsude kavandamisel tootmisaladele (nt detailplaneeringute koostamise käigus) arvestada jalgratta- ja jalgteede vajadusega;
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimishormidele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi;
- Kui ala kuulub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonda ning vastav taristu on välja ehitatud, siis on sellega liitumine üldjuhul kohustuslik;
- Reovee ühiskanalisatsiooni juhtimisel tuleb juhinduda võrguvaldaja tingimustest. Vajadusel tuleb rakendada lokaalselt eelpuhastust enne reovee ühiskanalisatsiooni juhtimist;
- Tootmisalade arendamisel tuleb tagada kavandatava tegevuse keskkonnanõuetele vastavus ja vee reostuskaitse;
- Uue ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamisel tuleb hinnata keskkonnamõju õigusaktides sätestatud korrast. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega;
- Võimalusel vältida uue ohtliku ettevõtte kavandamist elutähtsa teenuse osutamiseks kasutatavate ehitiste kõrvale. Tagada tuleb ohutud kaugused ja luua puhvertsoonid ohtliku ettevõtte ja elamurajoonide, ühiskondlike ehitiste ja alade, puhkealade ning peamiste transpordiliinide vahel;



- Ohtliku ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel tuleb planeering või ehitusprojekt kooskõlastada Päästeametiga;
- Uute tootmishoonete kavandamisel tuleb arvestada selle kontaktvööndis väljakujunenud hoonestuslaadiga (nt katusekalded, arhitektuur, materjalid jmt) arvestades tootmise iseloomu;
- Kui tootmishoonete kontaktvööndis asuvad elamud, tuleb arvestada elanike privaatsusega ja vältida suuri kontraste hoonete kõrguses. Üksikelamute kontaktvööndis asuvate tootmishoonete max kõrgus võib olla kuni 30% kõrgem üksikelamute kõrgusest (nt üksikelamu, mille harja kõrgus on 9 m, kontaktvööndis on lubatud kuni 12 m kõrgune tootmishoone).

### 3.6.4. Äri- ja tootmise maa-ala



Ettevõtluse arendamiseks määratud maa-ala. Alal on lubatud nii äri maa-ala (ptk 3.5.2) kui ka tootmise maa-ala (ptk 3.5.3) ehitised.

Konkreetsed ehitise/tegevuse kavandamisel tuleb järgida vastavalt kas äri- või tootmise juhtotstarbega maa-ala tingimusi (ptk 3.5.2 ja 3.5.3).

### 3.6.5. Keskuse maa-ala



Keskuse maa-alal on lubatud korterelamud, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud ehitised, puhkealad, teed ja väljakud ning liikluse teenindamiseks vajalikud objektid nagu liikuvuskeskused, „pargi ja reisi“ parklad jms.

#### TINGIMUSED KESKUSE MAA-ALAL

- Hoonestusalad kujundada mitmefunktsiooniliselt, põimides omavahel elu-, töö-, avalikud- ja kaubandusfunktsioonid;
- Keskuse maa-alal võib kavandada vaid selliseid tootmis- ja laohooneid, hoidlaid, põllumajanduse- ja metsamajanduse hooneid, mis ei põhjusta keskkonnanäringuid ning mida on võimalik teiste otstarvetega kombineerida;
- Keskuse maa-ala arendamisel tuleb lähtuda ala terviklikust ruumilisest lahendusest, sh ka üksikobjektide kavandamisel;
- Keskuse maa-ala kavandamisel tuleb tagada kvaliteetne avalik ruum<sup>16</sup>;
- Kambja Vallavalitsusel on õigus nõuda, et detailplaneeringu koostamisel enama kui 10 korteri või elamuühikuga uue korterelamu (sh ridaelamu) planeerimiseks, moodustaks üldkasutatav maa detailplaneeringu alast ca 10%;
- Keskuse maa-ala kavandamisel arvestada selle kättesaadavusega kasutajatele läbi erinevate liikumisviiside (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.

<sup>16</sup> Kvaliteetne avalik ruum on erinevate ühiskonnagruppide vajadustega arvestav, mitmekülgse keskkonnaga, jalgratta- ja jalgteedega ühendatud jne.



### 3.6.6. Ühiskondliku ehitise maa-ala



Ühiskondliku ehitise maa-alal on lubatud:

- Hoolekandeaasutuse hooned: päevakeskus, tugikodu, varjupaik, lastekodu, noortekodu, üldhooldekodu, koolkodu, sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus, erihooldekodu või muu hoolekandeaasutus;
- Ühiselamud üliõpilastele või õpilastele jt sotsiaalsetele gruppidele;
- Muuseum, kunstigalerii, raamatukogu, arhiiv, rahvamaja, külakeskus;
- Haridus- ja teadushooned: koolieelne lasteaasutus (lasteaed, päevakodu, lasteaed-alkool), põhikooli- või gümnaasiumi-, kutseõppeasutuse-, ülikooli-, rakenduskõrgkooli õppehoone, teadus- ja metoodikaasutuse hoone, muu haridus- või teadushoone;
- Haiglad ja muud ravihooned: haigla, ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, sanatoorium, spaa, veterinaarkliinik, muu tervishoiuhoone;
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone;
- Kultus- ja tavandihooned: kirik, katedraal, mošee, sünagoog, palvemaja, kabel või muu kultushoone, krematoorium;
- Kohaliku omavalitsuse või riigiasutuse büroo- ja administratiivhoone;
- Muid piirkonda teenindavad ning sinna sobituvad hooned ja rajatised, sh ühiskondlikke ehitisi teenindavad tehnoehitised.

#### TINGIMUSED ÜHISKONDLIKU EHITISE MAA-ALAL

- Arhitektuurivõistlus tuleb läbi viia kui kavandatakse olulist avalikku hoonet või rajatist või kui kavandatav objekt jääb asula keskuslale vms märkimisväärsesse ning esinduslikku asukohta;
- Üldjuhul ei ole lubatud uute puhkealade või teatud otstarbega ühiskondlike ehitiste (lasteaasutused, koolid, tervishoiu- ja hooldeaasutused) rajamine olemasolevate tootmisalade kõrvale, kui ilmneb, et tootmisala ei suuda tagada nendel aladel nõuetekohast välisõhu kvaliteeti. Uute puhkealade või ühiskondlike ehitiste rajamine on lubatud vaid juhul, kui välisõhu kvaliteedinõuete täitmise tagab vastava arenduse kavandaja;
- Juurdepääsud kavandada avalikena ning teede kavandamisel arvestada jalgratta- ja jalgteede vajadusega;
- Ühiskondlike ehitiste kavandamisel arvestada kõigi ühiskonnaliikmete vajadustega ja selle kättesaadavusega erinevate liikumisviisidega (nt buss, sõiduauto, kergliiklusvahend) kasutajatele. Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust;
- Arvestada kaasava elukeskkonna põhimõtetega ja ligipääsetavuse nõuetega;
- Ülenurme alevikus Pargi tn 2 asuva ühiskondliku hoone maa arendamisel tuleb säilitada Ülenurme pargi terviklikkus ning väärtused, kinnistut ei tohi piirata aiaga jms.
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruumi loogika jms.



### 3.6.7. Puhke maa-ala



Puhke maa-alad on ette nähtud puhkamiseks ja virgestuseks. Seal on lubatud:

- Piirkonda sobivad puhkamise ja virgestuse otstarvet teenindavad avalikud puhke-, spordi- ja kultuurirajatised, sh tervise- ja matkarajad, külaplatsid, mänguväljak, laululava, seikluspark, teemapark, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, discgolfirada, liuväli, suusarada, puhkeotstarbeline ehitis, staadion, spordi- või puhkeotstarbeline sildumisala, parklad, supluskoht, supelrand jms.

#### TINGIMUSED PUHKE MAA-ALAL

- Puhkealad kavandada võimalikult multifunktsionaalsena (nt puhkamine koos spordi- ja vaba aja veetmise võimalustega, kultuuripärandi objektide ja traditsioonilise elulaadi kombineerimine), kvaliteetselt ja hästi toimiva avaliku ruumina (sh haljastus, väikevormid, vaated jms väliruumi elemendid). Tähelepanu tuleb pöörata erinevatele elanikkonnarühmadele, tegevuse mitmekesisusele ja aastaringsele kasutusvõimalusele;
- Arvestada kaasava elukeskkonna põhimõtetega ja ligipääsetavuse nõuetega;
- Ühistranspordi ja sotsiaalse taristu kavandamisel tuleb arvestada puhkealade asukoha ning kasutamise sesoonsusega ja kasutusintensiivsusega;
- Kavandatava taristu väljaarendamisel lähtuda puhkeala iseloomust, väärtustest ning kasutusintensiivsusest;
- Puhkealade kavandamisel arvestada kõigi ühiskonnaliikmete vajadustega ja selle kättesaadavusega erinevate liikumisviisidega (nt buss, sõiduauto, kergliiklusvahend) kasutajatele. Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust;
- Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme ning materjalikasutusega puhkamise otstarvet toetavaid hooneid ja rajatisi;
- Tiheasustusaladel ja nende lähialadel asuvad puhkealad tuleb ühendada jalgratta- ja jalgteedega;
- Alade puhkeotstarbeline kasutamine ei tohi kahjustada looduskaitselisi väärtusi ning alade põllu- ja metsamajanduslikku kasutamist;
- Tagada kõrghaljastuse või metsa säilimine võimalikult suures mahus sh vajadusel läbi asendusistutamise ja uuendamise. Raiete kavandamisel tagada ala puhkeväärtuse säilimine;

Maakondlikuks huviks on Aardlapalu liivakarjääri maa-alale puhkeala loomine. Aardlapalu puhkeala arendamist saab täpsemalt kavandada peale maavaravaru ammendumist koos karjääri korrastamisega. Puhkeala rajamise võimalikkus selgitatakse detailplaneeringu alusel, mille käigus teostatakse vajadusel keskkonnamõju strateegiline hindamine, Natura hindamine ja ehituskeeluvööndi vähendamine Emajõe üleujutusosalal. Puhkeala arendamist Aardlapalu liivakarjääri alal ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

### 3.6.8. Haljas ja looduslik maa-ala



Haljas ja looduslikud maa-alad on ette nähtud säilitada haljastatuna või looduslikuna ning keelatud on uute hoonete ehitamine. Seal on lubatud:

- Looduslikud ja poollooduslikud haljastatud alad, veekogud;
- Puhkeotstarbelised teenindavad hooned ja rajatised, sh viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid, parklad, kuni 20 m<sup>2</sup> suurused looduskeskkonda sobituvad väikehooned jne.

#### TINGIMUSED HALJAS JA LOODUSLIKUL MAA-ALAL

- Tiheasustusaladel ja nende lähialadel asuvad haljas- ja looduslikud maa-alad tuleb ühendada jalgratta- ja jalgteedega;
- Alade puhkeotstarbeline kasutamine ei tohi kahjustada looduskaitselisi väärtusi ning alade põllu- ja metsamajanduslikku kasutamist;
- Tagada kõrghaljastuse või metsa säilimine võimalikult suures mahus, sh vajadusel läbi asendusistutamise ja uuendamise. Raiete kavandamisel tagada ala puhkeväärtuse säilimine.

#### 3.6.9. Supelranna maa-ala



Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav, nõuetele vastavalt rajatud supelranna ala, mille eesmärk on inimestele suplemise ja puhkamise võimaldamine. Supelranna maa-alad on määratud looduskaitseaduse tähenduses ning seal rakenduvad looduskaitseadusest tulenevad ehituskeeluvööndi tingimuste leevendused.

#### SUPELRANNA MAA-ALA TINGIMUSED

- Tagada avalik juurdepääs;
- Supelranna maa-ala kavandamisel arvestada kõigi ühiskonnaliikmete vajadustega ja selle kättesaadavusega erinevate liikumisviisidega (nt buss, sõiduauto, kergliiklusvahend) kasutajatele. Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust;
- Alal on üldjuhul lubatud kergliiklus ning selleks ette nähtud taristu;
- Supelrannad ja supelkohad peavad vastama õigusaktides toodud nõuetele;
- Parkimine tuleb lahendada väljaspool supelranna maa-ala sellega külgneval alal. Parkimiseks mõeldud alale kavandada haljastus või võimalusel selle säilimine.

#### 3.6.10. Aianduse maa-ala



Aianduse maa-alad on põllumajandussaaduste isiklikuks tarbeks kasvatamise alad, mis üldjuhul paiknevad tiheasustusaladel või nende vahetus läheduses.

#### TINGIMUSED AIANDUSE MAA-ALAL

- Maa-alale ei kavandata hoonestust, va ala sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud väikeehitised (kuur, varjualune, kasvuhoone).



### 3.6.11. Kalmistu maa-ala



Kalmistu ja matmisega seotud loodusliku või poolloodusliku ilmega maa-ala, kuhu on lubatud rajada kalmistu jaoks vajalikke ehitisi (näiteks kabel, tavandihoone, krematoorium, urnimüür).

#### TINGIMUSED KALMISTU MAA-ALAL

- Kambja kalmistu laiendusele on ette nähtud 50 meetri laiune vöönd kalmistu välispiirist, kuhu on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, va kalmistut teenindav rajatis.

### 3.6.12. Mäetööstuse maa-ala



Maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav ala, kuhu on lubatud rajada maavara kaevandamiseks ja selle teenindamiseks vajalikke hooneid ja rajatisi. Mäetööstuse maa-ala hõlmab olemasolevaid ja perspektiivseid mäeeraldisi koos teenindusmaaga<sup>17</sup>.

Uute maardlate kasutuselevõtmine maavara väljamise eesmärgil toimub juhtumipõhiselt ja õigusaktides sätestatud korras.

#### TINGIMUSED MÄETÖÖSTUSE MAA-ALAL

- Maardla kasutuselevõtul üldjuhul vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ning rohevõrgustikus. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb enne tegevuse alustamist analüüsida kaasnevaid mõjusid ning kaaluda vajadust läbi viia keskkonnamõju hindamine. Ala väärtused tuleb säilitada maksimaalses võimalikus ulatuses;
- Maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tuleb tagada arvelevõetud maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavaravarule. Püsiva iseloomuga tegevus on lubatud, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravaru juurdepääsu osas olemasolevat olukorda;
- Väärtusliku põllumajandusmaa, väärtusliku maastiku ja rohevõrgustiku toimimise tagamisega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks;
- Kvaliteetne elukeskkond peab säilima ka siis, kui toimub kaevandamine;
- Aladel, mis kattuvad maardlatega, kuid mida ei ole maavara väljamise (mäetööstusmaa) eesmärgil seni kasutusse võetud ning mida ei ole käesolevas planeeringus käsitletud kaevandamiseks perspektiivisena, määratlemine mäetööstusmaana on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktidega sätestatud korras;
- Maavarade kaevandamise planeerimisel tuleb avaldada minimaalselt mõju maastiku ilmele, mullastikule ning puhkeotstarbelisele ja metsanduslikule kasutusele.

<sup>17</sup> Teenindusmaa on kaevandamiseks mõeldud maa-ala mäeeraldisel kohal ja/või ümber. Karjäärde puhul on teenindusmaa vähemalt sama suur kui mäeeraldis, enamasti suurem.



- Kaevandamise planeerimisel tuleb hinnata juurdepääsuteede kandevõime vastavust kavandatavale liikluskoormusele ja vajadusel plaanida meetmed avalikult kasutatavate teede kandevõime tõstmiseks;
- Kaevandamise kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata kaevandamisega seotud transpordi ning masinate ja seadmete tööga kaasnevatele keskkonnahäiringutele (õhusaaste, müra, vibratsioon) ja inimeste elukeskkonnale ning tagada, et tegevusega ei põhjustata olulisi keskkonnahäiringuid;
- Turba kaevandamine on võimalik vaid kaevandamisega rikutud ja mahajäetud turbaalade nimekirja või kaevandamiseks sobivate turbaalade nimekirja kantud alal või maardlas;
- Maavarade kaevandamisloa taotluste (ja vajadusel KMH) käigus tuleb täpsustada tingimused, mida peab järgima väljapumbatava vee veekogusse juhtimisel ning väljapumbatavate veekoguste vähendamiseks;
- Uue mäeeraldise kavandamisel, kus plaanitakse lõhkamistöid, tuleb analüüsida ja anda hinnang pinnases leviva vibratsiooni mõjule, soovitavalt läbi pinnases levivate lainete modelleerimise. Maapinna kaudu leviv hoonetele ohutu vibratsioonitase ning ohualad tuleb määrata lõhketööde projektis ning tööde läbiviimisel tagada tegevuse vastavus projektis sätestatule;
- Kasutuselevõetud maardlatel tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutust kas põllumaa, metsamaa, puhkeala või hoonestatud alana. Karjääri korrastamise suund tuleb määrata kaevandamisloa taotlemisel koostöös Keskkonnaametiga. Tuleb tagada, et maa-ala sobitub ümbritsevasse maastikku ega kujuta oma iseärasuste tõttu ohtu seal liikuvatele inimestele või loomadele;
- Maavaravaru kaevandamise lõppedes tuleb ala korrastada selliselt, et see sobitub ümbritsevate väärtuslike põllumajandusmaade, väärtuslike maastike või rohevõrgustiku aladega;
- Muu maakasutuse juhtotstarbega tegevuse kavandamisel maardlatel tuleb üldjuhul lähtuda maavara kaevandamisväärsest ja maavarale olemasoleva juurdepääsu säilitamise põhimõttest. Tootmismaa, transpordimaa, jäätmeoidla maa sihtotstarbe määramine mäetööstuse maa-alale on võimalik vaid peale maavara ammendumist või kui selleks on saadud seaduse alusel muu sisuga kooskõlastus või luba.

### 3.6.13. Liikluse maa-ala



Tee, tänava või väljaku, raudtee ja reisijate teenindamiseks kavandatud transpordihooned või -rajatise ala. Alale võib kavandada transpordi infrastruktuuri jaoks vajalikke ehitisi, nt tankla, autopesula ja hooldusjaam.

Tingimused liikluse maa-alal on kajastatud jaotises 5.1 Transpordivõrgustik.

### 3.6.14. Lennuvälja maa-ala



Lennuvälja (välja arvatud hooned) või lennuväljaku ning seda teenindavate ehitiste maa-ala.

Reola külas asuv Tartu lennujaam on oluline taristu objekt Lõuna-Eestile ja Eestile tervikuna. Lennuvälja raja mõõtmed on 1800 x 31 m ning raja katte tüüp on asfaltbetoon. Lennuväljale on antud ICAO kategooria 3C.

Üldplaneering ei näe ette muudatusi lennuvälja maa-ala osas. Tingimused lennuvälja kaitsevööndi osas on toodud ptk 5.1.6.

### **3.6.15. Jäätmeoidla maa-ala**



Jäätmeoidla maa-ala on ette nähtud jäätmete käitlemiseks ja/või ladustamiseks. Jäätmeoidla maa-alal on lubatud ehitised jäätmete käitlemiseks ja ladustamiseks ning kompostimisväljakud.

#### **TINGIMUSED JÄÄTMEOIDLA MAA-ALAL**

- Jäätmete käitlemiseks või ladustamiseks ette nähtud ala piirata aiaga;
- Võimaldada alale hea juurdepääs mootorsõidukitega.



## 4. Väärtuslikud alad ja piirangud

*Joonis 3 – „Väärtused ja piirangud“*

Väärtuslike alade ja objektide säilitamiseks on maakasutusele ja ehitustegevusele seatud piirangud. Need tulenevad kehtivatest õigusaktidest, kõrgema tasandi planeeringutest või üldplaneeringuga määratud täiendavatest tingimustest.

Väärtuslikud alad ja piirangud on kajastatud joonisel 3 „Väärtused ja piirangud“.

### 4.1. Kultuuriväärtused

Kõigi kultuuri- ja ehituspärandiga seotud väärtuslike alade ning objektide säilitamiseks on neile määratud avalikust huvist lähtuvad tingimused. Need tingimused rakenduvad nii riigi kaitse all olevatele kultuurimälestistele kui kohaliku tasandi kultuuripärandile, milleks on XX sajandi arhitektuuripärand, maaehituspärand, pärandkultuuri objektid ja muud objektid, mis vääriavad kohalikul tasandil esile tõstmist nende vanuse, ajaloo, arhitektuuri vms tõttu.

Ajaloolistele hoonetele ja rajatistele on vaja leida väärikas sisu (kasutus), et areng selles osas oleks säästev ja samas jätkusuutlik. Vajalik on tagada väärtuslike hoonete ja rajatiste korrashoidmiseks vajalikud ressursid. Hästi hoitud kultuuripärand on üheks eeliseks nt (kultuuri)turismi arendamisel.

#### TINGIMUSED KULTUURIVÄÄRTUSTE SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Säilitada väärtuslik objekt või ala olemasoleval kujul või taastada selle algne kuju ning leida sobilik kasutusviis;
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga olemasolevaid väärtusi rikkumata. Väärtuslikul alal või objekti läheduses uut hoonestust kavandades lähtuda olemasolevast katastriüksuse suurusest, hoonestuse ja kujunduse elementidest ning hoonestuse struktuurist;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada väärtuslike objektide ja alade vaadeldavuse ning neilt lähtuvate vaadetega;
- Kultuurimälestistele ja kohaliku kultuuripärandi objektidele peab üldjuhul olema tagatud avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik neid piirkondi külastada.

#### 4.1.1. Kultuurimälestised

Kultuurimälestised näitavad piirkonna ja kultuurimaastiku ajaloolist mitmekesisust, seetõttu tuleb edasises tegevuses (detailplaneeringu koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel) lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada nende kui olulise avaliku huviga.

Kinnismälestistest on Kambja vallas ajaloo-, arheoloogia- ja ehitismälestisi ning üks ajalooline looduslik pühapaik - Kambja ristimets. **TINGIMUSED KULTUURIMÄLESTISTE SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS**

- Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mille eesmärk on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist vääriavas keskkonnas. Kui õigusaktis ei ole määratud teisiti, siis on mälestise kaitsevöönd 50 m, tihedalt koos asuvatele mälestistele võib olla määratud ühine kaitsevöönd;
- Kui kinnismälestisele või kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb kavandatav tegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga;



- Kasutuseta kultuuriväärtuslikele ehitistele tuleb leida kohane ja omanikule huvipakkuv kasutusviis, näiteks turismiks, puhkekoha või -ehitisena.

#### 4.1.2. Arheoloogiatundlikud alad

Lisaks riikliku kaitse all olevatele arheoloogiamälestistele ning teadaolevatele muististele ja leiukohtadele, mida ei ole jõutud kaitse alla võtta, on suur osa arheoloogiapärandist veel avastamata. Muinsuskaitseamet on Tartu Ülikooli arheoloogilise ja pärimusliku kohainfo andmebaasis registreeritud teadete, hobitsijate otsinguaruannetes edastatud leiainfo, külade esmamainimise, ajalooliste kaartide jms asjakohaste andmete alusel koostanud arheoloogiatundlike alade kaardikihid. Üldplaneering kajastab arheoloogiatundlikke alasid 2022. a seisuga.

Arheoloogiatundlikud alad on üldplaneeringusse kantud eelkõige informatiivsetena ning osundavad piirkondadele, kus uute arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus võib olla suurem ning ehitus- ja kaevetöödel tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Võimaliku arheoloogiapärandiga arvestamine varases etapis ja vajadusel arheoloogilise uuringu teostamine, võib aidata ennetada olukorda, kus arheoloogiapärandi kaitseks tuleb ehitustööd peatada. Tavapärase tegevuste käigus ei satuta üldjuhul arheoloogilistele kihtidele. Kui aga kavandatakse suuremat ehitustööd või pinnase kaevamist, siis muutub maastik pöördumatult ja aastasadade jooksul ladestunud pinnasekihid hävivad või pööratakse segamini. Selleks, et tagada arheoloogiapärandi kaitse, on soovitatav neil aladel maakasutuse muutmist kavandades teha koostööd Muinsuskaitseametiga.

#### TINGIMUSED ARHEOLOOGIATUNDLIKEL ALADEL

- Keskkonnamõju hindamise kohustusega tegevuste kavandamisel kogu valla territooriumil tuleb arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus alati eelnevalt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga;
- Arheoloogiatundlikel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta juhul, kui:
  - algatakse detailplaneeringut;
  - ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on suurem kui 500 m<sup>2</sup> (va juhul, kui tegemist on maaparanduslike niisutus- ja kuivendusrajatistega).

#### 4.1.3. Kohaliku tasandi kultuuripärand

Kohaliku tasandi kultuuripärandiks loetakse üldplaneeringuga objekte, mis väärivad esile tõstmist nende vanuse, ajaloo, arhitektuuri vms põhjuste tõttu. Nendeks on riiklike inventuuride käigus Kambja vallas välja selgitatud XX sajandi arhitektuuripärand, maaehituspärand, looduslikud pühapaigad ja pärandkultuuriobjektid. Kohaliku kultuuripärandi määramise eesmärk on tagada pärandi säilimine ning vaadeldavus selleks sobivas ja toetavas keskkonnas.

XX sajandi arhitektuuripärandi objektide info pärineb kultuurimälestiste registri maakondliku ülevaate analüüsist. XX sajandi arhitektuur ja ehitatud keskkond määrab suures osas tänapäevase füüsilise keskkonna iseloomu: asulad on kujunenud sellisteks, nagu me neid täna näeme ja kasutame, valdavalt möödunud sajandi jooksul. Arhitektuuripärandi nimekirja kuuluvate objektide eesmärk on väärtustada ja säilitada 1870–1991. a vahemikku kuuluva arhitektuuri paremikku, mis kajastavad tolle aja tehnoloogilisi ja ühiskondlikke protsesse. Kambja valla territooriumil asub nii tsaari-, vabariigi- kui nõukogude ajast pärit arhitektuuripärandit, sh nii kasutuses olevaid kui ka tühjana seisvaid hooneid.

Kambja valla XX saj arhitektuuripärandi objektid on järgmised:

- Savitööstus ja vesiveski Tatra külas;
- Unipiha algkool;

- Aianduskooperatiiv „Käpa“ Pangodi külas;
- Virumõisa talu Uhti külas;
- Suvila Ropka jaamas Täsvere külas;
- Kambja vallamaja Kaatsi külas;
- Vana-Kuuste vallamaja Vana-Kuuste külas;
- Eerika häärber Õssu külas;
- Suure-Kambja mõisa munakivitee.

Maaehituspärandid on väljaspool linnu nii põllumajanduse kui ka muude elualadega tegeleva maarahva loodud ja ehitatud ehitised. Kambja valla maaehituspärandi objektiks on Lauri talu õu ja rehemaja Sirvaku külas.

Looduslikud pühapaigad (paljud neist tuntud ka hiie-nimeliste paikadena) on olulise inimõjuga rahvapärimsuslikud ohverdamise, pühakspidamise, ravimise, usulise või rituaalse tegevusega seotud kohad või loodusobjektid. Looduslikeks pühapaikadeks võivad olla metsad või puuderühmad, üksikud puud, allikad, jõed, ojad, kivid, künkad, orud, mäed, pangad, soosaared jne. Loodusliku pühapaiga peamiseks tunnuseks on suulise rahvapärimsuse olemasolu, mis kõneleb pühakspidamisest, ohvrite toomisest, palvetamisest ja ravitsemisest ning need on olulised pärimsuskultuuri ja kohaliku identiteedi kandjad. Looduslikud pühapaigad säilivad kõige paremini oma traditsioonilises keskkonnas ja üldiselt on soovitatav neis inimõju hoida vähesena, v.a paikade traditsiooniline kasutamine või nende küllastatavuse parandamine.

Kambja valla looduslikest pühapaikadest on osa kas muinsus- või looduskaitse all või inventeeritud pärandkultuuri objektidena, kuid paljud veel kaardistamata. Ristipuude osas on ÜP-ga tehtud ettepanek kaitsta neid loodusobjektidena kohaliku omavalituse tasandil (ptk 4.2.1.). Looduslike pühapaikade andmestik täieneb vastavalt Muinsuskaitseameti poolt läbiviidavatele inventuuridele. Kuna nimetatud info on ajas täienev, siis tuleb seda igakordselt asjakohastest registritest kontrollida.

Pärandkultuuri objektid on Riigimetsa Majandamise Keskuse poolt inventeeritud üksikobjektid, mis väljendavad piirkonna aja- ja kultuurilugu, sealjuures on suuremat tähelepanu pööratud metsaga seotud pärandile. Üldplaneering käsitleb neid pärandkultuuriobjekte, mis on säilinud hästi või on säilinud vähemalt 50–90% ulatuses ning on maastikul tuvastatavad. Muude objektide osas annab infot EELIS<sup>18</sup>.

Täiendavalt määratakse üldplaneeringuga kohaliku tasandi kultuuripärandi objektideks Kodijärve mõis koos abihoonega. Kodijärve kaldal paiknev mõisa peahoone on kahekorruseline kivehitus. Hoone sisaldab tõenäoliselt mitmeid ehitusjärke 18.–19. sajandist. Oma praeguse kuju on hoone saanud 20. sajandil, sellest ajastust pärineb ka praegune nelja sambaga portikus. Tegemist on kohalikul tasandil märkimisväärse ajaloo ja arhitektuuriga objektiga.

## TINGIMUSED KOHALIKU TASANDI KULTUURIPÄRANDI SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Väärtustada arhitektuuripärandid tagades hoonete säilimise ja eksponeerimise. Parima kaitse arhitektuuripärandile tagab nende sihtotstarbepärane kasutus või sobiva uue kasutuse leidmine;
- Tagada objektidele avalik juurdepääs, kui see on objekti kasutusfunktsioonist lähtuvalt võimalik;

<sup>18</sup> Eesti Looduse Infosüsteem



- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega arhitektuuripärandi objektidele;
- Kasutada kohaliku kultuuripärandi potentsiaali turismi arendamiseks. Selleks aitab kaasa suunavate viitade ja teabetahvlite paigaldamine ning objektide ümbruse ja juurdepääsude korrastamine;
- Kultuuripärandi objekti ümbritseval alal säilitada piirkonnale omane keskkond (nt põlispuud jm);
- Riikliku kaitse all mitte olevate kohaliku kultuuripärandi hulka kuuluvate hoonete ja rajatiste lammutamise soovi korral tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga eesmärgiga anda ametile võimalus kaaluda objekti mälestiseks tunnistamise menetluse algatamist. Samuti tuleb kaasata amet juba mälestiseks tunnistamise ettepaneku saanud objekti lammutamise ja ümberehitamise küsimustesse.

#### 4.1.4. Miljööväärtuslik ala

Miljööväärtuslik ala on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Ala ilme säilitamiseks on määratud tingimused, mis tulenevad piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast (Tabel 9).

**Tabel 9.** Miljööväärtuslikud alad Kambja vallas

Miljööväärtuslik ala	Kaitstav väärtus	Tingimused
<b>Ülenurme alevikus Tartu mnt 2 kuni Tartu mnt 38 asuv 1980. aastatel rajatud ühepereelamute kvartal</b>	Säilinud on terviklik nõukogudeaegne üksikelamutest koosnev asum 1980. aastatest, mis on valla kontekstis unikaalne.	Hoonete fassaadide muudatused (sh akende vahetus juhul, kui muutub akna raami laius või akende postide jaotus), tuleb kooskõlastada vallaga;  Järgida tuleb hoonete algseid kujundusprintsipi. Säilitada tuleb maju kujundavad iseloomulikud detailid – akende ja uste kuju, asend fassaadil ja seinas, ruudujaotus ja piirdelauad; varikatuste ja katusekarniisi kujundus, seinte viimistlusmaterjal ning katuse kuju;  Soovitav on vältida hoonetele juurdeehitiste tegemist;  Kasutada tuleb olemasolevatega sarnaseid ehitusmaterjale. Puitlaudised tuleb vajadusel renoveerida, remontida või asendada renoveerimisel üldjuhul varasemaga sarnase materjaliga. Krohvpind korrastada ja vajadusel värvida.
<b>Ülenurme mõisahoonete kompleks koos mõisapargiga</b>	Mõisa peahoone ja kõrvalhooned. Ajaloolised mõisahooned ei ole mälestisena muinsuskaitse alla võetud. Ülenurme	Olemasolev hoonestus tuleb säilitada;  Kui tekib vajadus mõnda vabaõhumuuseumi territooriumil paiknevat hoonet või selle osa restaureerida, tuleb järgida ajalooliselt traditsioonilisi ehitusviise- ja tavasid. Kasutada tuleb ajaloolisi ehitusmaterjale. Säilitada või

Miljööväärtuslik ala	Kaitstav väärtus	Tingimused
	mõisa park on looduskaitsealune objekt.	<p>taastada tuleb maju kujundavad iseloomulikud detailid – akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus ja piirdelauad, uste kujundus, seinte viimistlusmaterjal ja katuse kuju. Säilitada tuleb kõik originaaldetailid – ukse- ja aknahinged, käepidemed jne;</p> <p>Uue hoone planeerimisel tuleb koostada kogu miljööväärtuslikku hoonestusala hõlmav detailplaneering. Uute hoonete rajamisel on oluline uue hoone sobivus ajalooliste hoonete ümbrusesse. Uute hoonete või rajatiste ehitamisel eelpool toodud hoonetest 50 m ulatuses on vallal õigus nõuda maastikuanalüüsi koostamist. Maastikuanalüüsi tulemusel selgitatakse hoonete ja rajatiste sobivus keskkonda, arvestades väärtuslike maastikuelementide säilimise ja avanevate vaadetega;</p> <p>Pargi rekonstrueerimisel tuleb lähtuda pargi kaitse-eeskirjast ja teha koostööd kaitseala valitsejaga.</p>

#### 4.1.5. Väärtuslikud maastikud

Väärtuslikud maastikud on alad, millel on tulenevalt kultuurilis-ajaloolisest taustast, reljeefist ja looduslikest iseärasustest ning puhkeväärtusest suurem väärtus kui ümbritsevatel aladel, mistõttu väärivad need alad ka suuremat tähelepanu, säilitamist ja hooldamist. Väärtuslikud maastikud on algselt määratletud Tartu maakonnaplaneeringuga 2030+, Kambja valla üldplaneeringuga endise Kambja valla territooriumi osas ja Kambja valla üldplaneeringuga endise Ülenurme valla osas.

Väärtuslike maastike peamised väärtused on esitatud Tabelis 10.

**Tabel 10.** Väärtuslikud maastikud Kambja vallas

Väärtuslik maastik	Kaitstav väärtus
<b>Pangodi ümbrus</b>	Pangodi järv ja selle ümbruse vahelduv reljeef, vaated Pangodi järvele, Kodijärve park ja alleed, Kammeri park, pikaajaline puhkepiirkond
<b>Tatra org ja Kambja</b>	Tatra oru nõlvad ja nende maastikuline mosaiiksus, Tatra vesiveski, paisud, paisjärved ja melioratsioonisüsteem, Kambja park
<b>Ülenurme</b>	Ülenurme mõis, põllumajandusmuuseum, Aardla polder, Aardla org jõe ja järvega, vaated üle Aardla oru
<b>Vana-Kuuste</b>	Avatud maastik, maanteelt avanevad vaated Vana-Kuuste looduskaitsealale, Vana-Kuuste mõisapark.

<b>Kambja-Sirvaku mnt äärne ala (Suure- Kambja, Kaatsi ja Sirvaku küla)</b>	Hästi säilinud ajalooline maastikumuster traditsioonilise maakasutuse ja taluehitistega, Suure-Kambja mõisapark.
<b>Lallipalu piirkond (Lalli küla ja Sirvaku küla)</b>	Hästi säilinud ajalooline maastikumuster traditsioonilise maakasutuse ja taluehitistega

## TINGIMUSED VÄÄRTUSLIKE MAASTIKE SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Säilitada tuleb väärtuslike maastike arhitektuuriline ja maastikuline miljöö ning mosaiiksus. Säilitada tuleb olemasolevad väärtused ja sobitada uued ehitised kooskõlas olemasolevatega. Maa sihtotstarbe muutmisel tuleb arvestada, et säiliks olemasolev maastiku muster;
- Uute ehitiste sh joonobjektide kavandamisel ning rajamisel tuleb need paigutada maastikku nii, et maastiku väärtus ei kahaneks:
  - Hoonete ehitamisel (sh ümberehitamisel) tuleb säilitada ja sobitada paikkonnale omaseid hoonemahte, arhitektuurilisi elemente ning jälgida konkreetse piirkonna ajaloolisi ehitustraditsioone;
  - Tatra oru – Kambja väärtuslikul maastikul ehitatavad hooned ei tohi maanteelt vaadatuna paikneda ülevalpool horisonti;
  - Hoida ja võimalusel taastada ajaloolist asustusstruktuuri, elamuehituses jälgida asustusstruktuuri ja sellest tulenevat hoonete paigutusmustrit. Miljöölisel väärtusel tuleb säilitada oma õiges keskkonnas, s.t mitte näha ette talude, üksikute hoonete või rajatiste ümberpaigutamist;
  - Endiste taluõuede ja talukohtade likvideerimine ei ole soovitatav (sh taluaset tähistava või talukohta piiravate põlispuude ja kõrghaljastuse likvideerimine);
  - Hoida traditsioonilist maakasutust ja maastikke, kus tavapärasest paremini on säilinud asustusstruktuur, teedevõrk ja arhitektuur;
  - Säilitada ja vajadusel uuendada teeäärsed puuderead, alleed, hekid ning tagada nende hooldatus;
- Säilitada ja avada kauni vaatega kohad:
  - Puhkekohtades ja avaliku kasutusega aladeks määratud vaatekohtades arendada vastav taristu (tualetid, prügimajandus, pingid, parkimiskohad jne);
  - Säilitada vaated väärtuslikele maastikuelementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres;
- Maastikul domineerima jäävate objektide (nt tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, vesiehitiste, kõrgepingeliinide jt) kavandamine on üldjuhul keelatud. Erandkorras ehitamise kavandamisel tuleb igal konkreetsel juhul lähtuda maastikuanalüüsist ja kaaluda detailplaneeringu koostamise kohustust. Maastikuanalüüsi tulemusel selgitatakse ehitiste sobivus keskkonda, arvestades väärtuslike maastikuelementide säilimise ja avanevate vaadetega. Maastikulise miljöö või maastiku mustrit säilitamise nõue ei kehti alade kohta, kuhu on antud õigusakti kohane luba maavara kaevandamiseks;
- Üldjuhul on soovitatav uued hooned paigutada metsa või puudegrupiga piirnevalt, mis aitab neid siduda maastikuga;
- Uued ehitised tuleb maastikku paigutada nii, et maastiku väärtus ei kahaneks. Lähtuvalt maastiku väärtuse eripärast ja planeeritavate ehitiste mahust võib vald väärtusliku maastiku alal



nõuda maastikuanalüüsi ja/või detailplaneeringu koostamist, et hinnata kavandatud tegevuse sobivust maastiku väärtustega;

- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul tuleb eelistada olemasolevate teede ja tehnovõrkude koridore. Õhuliinid asendada võimalusel maakaablitega;
- Maastike üldilmet kahjustavad varem jms heakorrastamata objektid tuleb likvideerida. Endiste suurmajandite tühjana seisvatele tootmishoonetele (laudad, töökojad jms) tuleb leida kasutus või need lammutada.
- Väärtuslikel maastikel võib projekteerimistingimuste alusel üldreeglina lubada uushoonestust vaid endistel talukohtadel (sealjuures järgides kunagist hoonete paigutust) või juhul, kui lähima olemasoleva hoonetekompleksini on vähemalt 200 m, mis tagaks väljakujunenud hajaasustusliku struktuuri säilimise. Üldplaneeringuga väärtuslikul maastikul määratud tingimustest erinevate lahenduste (nt hoonestusalade vaheline kaugus, hoonestuse asukoht jms) puhul tuleb parima ruumilise terviklahenduse saamiseks algatada detailplaneeringu koostamine;
- Maardlate kasutuselevõtul tuleb üldjuhul vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt hinnata kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ning säilitada ala väärtused maksimaalses võimalikus ulatuses;
- Kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel tuleb arvestada väärtusliku maastiku väärtuste kaitsega. Kaevandamisloale tuleb lisada vajadusel tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.

#### 4.1.5 Ilusad teelõigud ja kauni vaatega kohad

Ilusad teelõigud on valdavalt seotud väärtuslike maastikega. Ilusaks muudavad teelõigu seda ümbritsevad ja teelt nähtavad maastikulised väärtused ning tee füüsilised ja ajaloolised omadused.

Kauni vaatega kohtadest avanevad nauditavad vaated ümbritsevale alale.

Üldplaneeringu koostamise käigus täpsustati ja täiendati Tartu maakonnaplaneeringuga 2030+ määratud ilusaid teelõike ja vaatekohti. Täpsustamisel võeti arvesse, kas teelõik läbib väärtuslikku maastikku või on sellelt tajutavad erinevad väärtused, kas teelõigult avanevad ilusad vaated (kaugusesse, veekogule, mõnele objektile), kas teelõigu lähedale jääb vaatamisväärsusi või on see turismimarsruut.

#### TINGIMUSED ILUSATE TEELÕIKUDE JA VAATEKORIDORIDE SÄILITAMISEKS

- Säilitada vaadete avatus olulistele maamärkidele ja kauni vaatega kohtadele;
- Keelatud on ehitiste rajamine vaatekoridori, mis oma mõõtmete või välimuse tõttu varjavad kaugvaateid või vähendavad vaadete esteetilist kvaliteeti (nt mobiilsidemast jm maastikul ning ruumis visuaalselt domineeriv objekt). Põhjendatud juhul ja tungiva vajaduse korral peab objekti rajamiseks koostama visuaalse sobivuse analüüsi antud piirkonda. Säilitada vaadete avatus olulistele maamärkidele ja ilusa vaatega kohtadele;
- Uute elektri- ja sideliinide paigutamisel planeerida need maastiku väärtuse säilitamiseks maa alla või varjatud kohtadesse, vältides sealjuures liinide rajamist vaatekoridoridesse; Olemasolevad elektri- ja sideliinid viia võimalusel maa alla või varjatud kohtadesse;
- Maastikuesteetilistel põhjustel vältida kaunite teelõikude õgvendamist.



## 4.2. Looduslikud väärtused

### 4.2.1. Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on erinevad kaitsealad (looduskaitsealad, maastikukaitsealad ja rahvuspargid), hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Kaitstavate loodusobjektide eesmärgiks on hoida kõige iseloomulikumat ja väärtuslikumat Eesti looduses.

Kaitstavate loodusobjektide tingimused tulenevad looduskaitseadusest, kaitse-eeskirjadest ja -kavadest. Üldplaneering kajastab kaitse alla võetud objektide hetkeseisu, ajakohane info asub riiklikes andmebaasides (Keskkonnaregister, Maa-ameti geoportaal<sup>19</sup>).

Kaitstavaid loodusobjekte on üldplaneeringus võetud arvesse teiste tegevuste (sh maakasutuse ja ehitustegevuse) kavandamisel. Tingimused kaitstavate loodusobjektide kasutamiseks on toodud õigusaktides.

Kambja vallas on säilinud mitmeid ristipuid, mis on olnud ja jätkuvalt on osaks kohalikust matusekombestikust. Puusse ristimärgi lõikamine kuulub veel tänapäevalgi Lõuna-Eesti matusekombestikku ning ristimärkidega puud meie looduses on unikaalsed piirkondliku surmakultuuri tunnusmärgid. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek võtta kohaliku omavalitsuse tasandil kaitse alla järgmised ristipuud:

- Sirvaku ristimänd;
- Kammeri ristimänd;
- Pühi 5 ristimändi;
- Lemminge ristimänd;
- Sirvaku (Rebase) ristilehis;
- Lalli ristipuud;
- Ristimänd Kambja-Sirvaku tee ääres.

Ristipuude kaitseks on moodustatakse üldjuhul iga puu ümber 50 meetri kaugusele ulatuv kaitsevöönd. Juhul, kui puu paikneb riigitee ääres, moodustatakse kaitsevöönd ühel pool maanteed. Kui tegemist on mitme puuga, määratakse kaitsevöönd alana. Ristipuude kaitse alla võtmine toimub vastavalt looduskaitseadusele.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Ülenurme alevikus asuva kaitstava Ülenurme mõisa pargi (registrikood KLO1200243) piiri Pargi tn 2 katastriüksuse osas (Joonis 9).

<sup>19</sup> Üldplaneeringus käsitletud info kaitstavate loodusobjektide kohta on kajastatud Lisas 2 seisuga 25.05.2020.





**Joonis 9.** Ülenurme mõisa pargi kaitstava ala piirumudatuse ettepanek (tähistatud oranži viirutusega)

Pargi tn 2 kinnistu on ühiskondlike hoonete maa ja seal asub Kambja vallavalitsus. Ülenurme mõisa park on kaitse alla võetud 1958. aastal. Keskkonnaregistri andmetel on park keskmise liigirikkusega ja ühe alleega. Kaitstava mõisapargi pindala on 3,5 ha. Kaitstavate parkide kaitse-eesmärk on üldiselt ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega. Pargi tn 2 kinnistu on hoonestatud ja sellele ei asu olulisi dendroloogilisi väärtusi. Samuti ei ole kinnistule ulatuv allee terviklikuna säilinud. Kinnistul asub Kambja vallamaja koos parklaga, mistõttu on see igapäevaselt suure inimõju all. Pargi tn 2 kinnistu kaitstava loodusobjekti piiridest välja arvamisel Ülenurme pargi terviklikkus endiselt säilib, seda ei piirata aiaga vms, kuid väheneks bürokraatia kinnistu kasutamisel. Pargi säilimist tagavad tingimused Pargi tn 2 kinnistul on määratud üldplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimustega (ptk 3.5.6).

#### 4.2.2. Väariselupaik

Väariselupaigad on metsaseadusest tulenev mõiste – tegu on aladega, kus on suur tõenäosus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemiseks. Keskkonnaministri käskkirja alusel on kõik riigimetsas asuvad väariselupaigad kaitstud. Eraomanikule kuuluvas metsas on väariselupaiga kaitsmine vabatahtlik. Samas on nii avalik-õigusliku isiku omandis olevas metsas, riigimetsas kui ka erametsas asuva väariselupaiga alal soovitatav vältida maakasutuse muutmist ning uute arenduste kavandamist.

Vääriselupaiku on üldplaneeringus võetud arvesse teiste tegevuste (sh maakasutuse ja ehitustegevuse) kavandamisel. Tingimused vääriselupaikade kasutamiseks on toodud õigusaktides. Üldplaneering täiendavaid tingimusi ette ei näe.

#### 4.2.3. Rohevõrgustik

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialadest ning neid ühendavatest rohekoridoridest. Laiemalt mõeldakse rohevõrgustiku all nii looduslike kui ka poollooduslike alade jms keskkonnamelementide ökoloogiliselt toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju.

Rohevõrgustikku kuuluvad:

- Tugialad – piirkonnad, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema loodus- ja keskkonnakaitselise väärtusega;
- Rohekoridorid – tugialasid toetavad ribastruktuurid, mis võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt alalt teisele ning mis tagavad rohevõrgustiku sidususe;
- Astmelauad – tugialade ja rohekoridoride paremaks ühenduseks loodud vahepealsed üleminekualad. Need on vähem massiivsed, kuid aitavad tagada sidusust läbi nn hüppelaua efekti;
- Sinivõrgustik, mille moodustavad erinevad veekogud – järved, jõed, ojad, kraavid, kanalid jms. Sinivõrgustiku ökosüsteemid mitmekesistavad rohevõrgustiku funktsioone ning loovad paremat sidusust erinevate alade vahel.

Üldplaneeringu raames on Tartu maakonnaplaneeringus 2030+ määratletud rohevõrgustikku täpsustatud rohevõrgustiku sidususe paremaks tagamiseks. Põhjalikum metoodika on antud Kambja valla rohevõrgustiku analüüsis, mis on üldplaneeringu lisaks.

Rohevõrgustiku toimimiseks on esmatähtis säilitada tugialade terviklikkus, vältida terviklike loodusalade killustumist ning rohekoridoride läbi lõikamist. Rohekoridori alale tohib uusehitisi lubada vastavalt allpool toodud nõuetele. Tihedamalt asustatud aladel tuleb läbi edaspidiste planeeringute koostamise kindlustada ühendused erinevate rohealade vahel ning juurdepääsud avalikele haljasaladele ja puhkealadele.

Rohevõrgustik hõlmab suures ulatuses kaitstavaid loodusobjekte (kaitsealad, hoiualad ja liikide püsielupaigad). Nende alade puhul tulenevad paljud elurikkuse kaitseks vajalikud kitsendused kaitseeeskirjadest ja/või looduskaitseadusest ning puudub vajadus üldplaneeringuga täiendavate kitsenduste seadmiseks.

#### TINGIMUSED ROHEVÕRGUSTIKU TOIMIMISEKS

- Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema tehiskeskkonda ja looduskeskkonda, arvestades olemasolevat olustikku ning asukohast tulenevaid asjaolusid;
- Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääks toimima. Vajalik on säilitada ja parandada võrgustiku terviklikkust, sidusust ja vältida looduslike alade killustumist;
- Rohevõrgustikul paiknevat maakasutuse sihtotstarvet ja üldplaneeringu kohast juhtotstarvet ei ole soovitatav muuta. Muutmise korral peab kavandatav tegevus sobituma rohevõrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama;
- Rohevõrgustikus on uue ehitusõiguse saamiseks varem hoonestamata katastriüksusel minimaalne katastriüksuse suurus 2 ha;
- Rohevõrgustikus on uute hoonestusalade vahekaugus minimaalselt 200 m;



- Rohevõrgustikus on õue-ala maksimaalne suurus 4000 m<sup>2</sup>;
- Ülenurme, Räni, Külitse ja Reola kantides määratud rohevõrgustiku sidususe tagamiseks ei rajata rohevõrgustikku kuuluvate vooluveekogude kallastele uut hoonestust veekogu kalda piiranguvööndi ulatuses (piiranguvööndi ulatus on sätestatud looduskaitseadusega) ja looduskaitseaduse § 38 lg 4 toodud juhtudel ja juhul, kui ehituskeeluvööndit on planeeringu alusel vähendatud;
- Rohevõrgustiku aladel tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist. Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala (määratud Eesti põhikaardil või detailplaneeringuga) ulatuses, va juhul kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllu- või metsamajanduslikust kasutusest;
- Rohevõrgustiku alale taristu objektide kavandamisel tuleb tagada rohevõrgustiku alade sisene ja omavaheline sidususe, üldine võrgustiku toimimine ja vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid;
- Kõrge keskkonnamõju objekti planeerimisel rohevõrgustiku alale tuleb ette näha meetmed negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ning kompenseerimiseks;
- Olemasolevate karjäärade kasutamine jätkub kavandatud ulatuses nende ammendumiseni. Olemasolevate karjäärade laienemisel ja uute kasutusele võtmisel peab arvestama rohevõrgustiku paiknemisega ning hinnata tuleb keskkonnale ja rohevõrgustiku toimimisele tekitatavat mõju. Karjäärade laiendamisel rohevõrgustiku alal tuleb tagada rohevõrgustiku sidususe;
- Rohevõrgustiku tugevdamiseks säilitada põllumaade vahel paiknevad metsaalad (säilitada tuleb metsamaa, lageraie on lubatud), kuna need on olulise tähtsusega ökoloogilistes protsessides ja inimese kultuurilises taustas ning elulaadis;
- Ojade, jõgede ja järvede kaldad tuleb rohevõrgustiku alal säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesise ökotoni olemasolu ja säiliks seisu- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena. Vältida looduslike veekogude kuju (voolusängi) muutmist, kuna selline tegevus enamasti vähendab nende ökoloogilist tähtsust rohevõrgustiku osana. Olemasolevate paisjärvede veetasemete reguleerimine võib jätkuda vastavalt veeseadusele;
- Üldplaneeringuga rohevõrgustikus määratud tingimustest erinevate lahenduste (nt hoonestusalade vaheline kaugus, hoonestatava katastriüksuse suurus, hoonestuse asukoht jms) puhul tuleb parima ruumilise terviklahenduse saamiseks kaalutleda detailplaneeringu koostamise algatamist.

## TINGIMUSED TUGIALAL

- Säilitada tuleb tugialade terviklikkus ja vältida tuleb terviklike loodusalade killustumist;
- Üldjuhul ei rajata tugialale tootmishitisi. Erandjuhul, kui tugialale uue objekti kavandamine või maakasutuse muutmine on vältimatu, tuleb kaasata vastava ala ekspert, et hinnata selle mõju keskkonnale ja rohevõrgustiku toimimisele ja pakkuda välja leevendavad meetmed (uuring, eksperthinnang või -arvamus);
- Tugialadel ei vähendata looduskaitseadusest tulenevat kalda ehituskeeluvööndit.

## TINGIMUSED ROHEKORIDORIS

- Arendustegevuste rohevõrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetsest rohevõrgustiku elemendist ja selle eesmärkidest. Rohekoridori sidusust ei tohi katkestada ega olulisel määral vähendada (nt taristuobjektide või muu arendusega). Kui tegevus on vältimatu, siis tuleb rakendada leevendusmeetmeid;



- Jõgede ja ojade kaldad hoitakse põllu- või metsamajanduslikus kasutuses. Lammialade niitmine on soovitatav pärast jaanipäeva, kui enamus linde on pesitsenud;
- Sinivõrgustikku kuuluvatel vooluveekogudel tuleb kõrghaljastus säilitada vähemalt ühel kaldal.

#### TINGIMUSED ROHEVÕRGUSTIKUS ASUVATE PUHKEALADE ARENDAMISEL

- Puhkealad tuleb kasutada ja majandada eesmärgipäraselt, nii et nende puhke- ja turismiväärtus ei kahaneks. Olemasolev maa otstarbekohane kasutamine võib jätkuda, uute otstarvete kaalumisel lähtuda puhkealade väärtuste säilitamise vajadusest;
- Alade puhkeotstarbeline kasutamine ei tohi kahjustada looduskaitse väärtusi ning alade põllu- ja metsamajanduslikku kasutamist. Piirkonnale omaseid, erilisi või tundlike ökosüsteemidega alasid kasutada looduslähedase turismi arendamiseks arvestades külastuskoormuse planeerimisel ökosüsteemide taluvusvõimega;
- Puhkemajandusega aladel arendada taristut, mis on vajalik puhkemajanduse toetamiseks ja peab olema vastavuses keskkonnataluvuse nõuetega. Lubatud on väikesemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamine. Tagada enim külastatavatele puhkealadele parkimisvõimalused ja juurdepääs ning olulisemate vaatamisväärsuste juurde paigaldada infoskeemid, suunaviidad, infotahvlid;
- Puhkeala arendamisel lähtuda ala eripärasest ja mitmekesisuse säilimise vajadusest ning väärtustada lähedusse jäävaid kultuuripärandi objekte, alasid ja traditsioonilist elulaadi võimaldavalt keskkonda;
- Puhkealade ümbrusesse kavandada rohevööndeid, mis tagavad kaugemate puhkealadega sidumise;
- Puhkealade funktsioonide kavandamisel arvestada keskkonna koormustaluvust;
- Veekogud ja nende lähiümbros pakuvad mitmekülgseid ja tihti kombineeritavaid rekreatiivseid puhkevõimalusi (nt ujumine, paadisõit, kalastamine, telkimine, matkamine). Seetõttu on oluline veekogusid ja nende kaldaäärseid alasid väärtustada, tagada juurdepääs ja hoida need ühiskondlikus kasutuses;
- Maardlatega kattuvatel aladel on võimalik puhkeotstarbelist taristut arendada ning ehitisi püstitada tingimusel, et maavara on antud alal ammendunud või on saadud MaaPS alusel muu sisuga kooskõlastus või luba.

#### 4.2.4. Kõrgendatud avaliku huviga ala

Riigi omandis olevatel Riigimetsa Majandamise Keskuse poolt hallatavatel maadel on määratud alad, millel metsa majandamisega kaasneb kõrgendatud avalik huvi (KAH). KAH alad on eelkõige metsad, mida kohalikud elanikud kasutavad igapäevaste tegemiste ja vajaduste jaoks, mistõttu on need olulised kohalikele kogukondadele.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek järgmiste alade KAH aladeks määramiseks:

- Kambja alevikuga kagust piirnev metsamassiiv;
- Kambja suusarajad Kopusmäel ja selle lähiümbroses;
- Tatra orus paiknev metsamassiiv.

KAH aladega seotud huvirühmad ja kohalik omavalitsus kaasatakse metsatööde kavade koostamisse ja raiete kavandamisse enne metsateatise esitamist. Avalike arutelude ja infovahetuse käigus täpsustatakse, millele metsatööde planeerimisel tähelepanu pöörata. KAH ala metsamajandamiskava kooskõlastatakse kohaliku omavalitsusega.



## TINGIMUSED KÕRGENDATUD AVALIKU HUVIDEGA ALADEL

- Lageraied tehakse maastikku sobituvalt;
- Lageraielangile jäetakse säilikpuud kasvama gruppidega;
- Lageraie järgselt uuendatakse raiesmik raele järgneval uuendamisperioodil;
- Enne raiesmiku uuenemist ei tehta uut lageraie raiesmikuga piirneval metsaeraldisel;
- Raie tööde käigus tekkinud raidmed koristatakse kasutatavatel metsateedel ja -radadel;
- Maapinna ettevalmistamise käigus ei kahjustata kasutatavaid metsateid ja -radasid;
- Turberaie tehakse juhul, kui metsa kasvutingimused võimaldavad tagada metsa uuendamise.

### 4.3. Veekogud

Üldplaneering hõlmab nii maa- kui ka vee-alasid. Veekogude käsitlemisel on peaarõhk veekogude ja nende kallaste avalikul kasutusel. Avalik huvi on seotud eelkõige avalikult kasutatavate veekogudega (Tabel 11) kasutamisega.

**Tabel 11.** Avalikult kasutatavad veekogud Kambja vallas

Registrikood	Veekogu nimi
VEE2084600	Aardla järv
VEE2094300	Kambja järv
VEE2100900	Kivijärv (Kodijärve Kivijärv)
VEE2101000	Kodijärv
VEE2106200	Matsi järv
VEE2100600	Pangodi järv
VEE2028210	Järveots (Kambja Järveots) (Kambja paisjärv)
VEE2106110	Peeda järv
VEE2094910	Ropka järv (Ropka paisjärv)
VEE2028220	Suure-Kambja järv (Suur-Kambja paisjärv, Suure-Kambja paisjärv)
VEE1039000	Ilmatsalu jõgi
VEE1044800	Peeda jõgi
VEE1044400	Porijõgi / Reola jõgi
VEE1045500	Tatra jõgi
VEE1023600	Emajõgi

### VEEKOGUDEGA SEOTUD TINGIMUSED

- Üldplaneering ei reguleeri inimtegevuse tulemusena tekkinud alla 1 ha suuruste veekogude kasutamist;
- Tiiki või muud isiklikuks tarbeks rajatavat veekogu ei loeta ehitusseadustiku mõistes ehitiseks, ja juhul kui tegemist on niisutus- ja/või kuivendusrajatisega (sh niisutus- või kuivendussüsteemi kuuluv veehoidla või basseini) või veesporidirajatisega;



- Karjäärde korrastamisel tehisveekoguks tuleb võimalusel eelistada veekogu määramist avalikult kasutatavaks, et kohalikel elanikel oleks võimalik neid takistusega puhkeotstarbel kasutada.

#### 4.3.1. Kallas ja ehituskeeluvöönd

Veekogude kalda kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Kalda kasutamise seonduvad piirangud tulenevad asjakohastest õigusaktidest. Üldplaneeringuga on kohalikele omavalitsusele antud ülesanne ehituskeeluvööndi vähendamiseks/suurendamiseks, kallasrajale juurdepääsude tagamiseks, supelranna ala või supluskohtade määramiseks, üleujutusala määramiseks ning kaldaga püsivalt või funktsionaalselt ühendatud objektide asukoha määramiseks.

Kambja vallas asuvatel veekogudel on ehituskeeluvöönd määratud vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg-le 1. Looduskaitseaduse § 38 lg 2 kohaselt ulatub ehituskeeluvöönd järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses kalda piiranguvööndi piirini.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks järgmiselt:

- Ülenurme alevikus Porijõe ääres 30 m-ni Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee ja Lennu-Vangi tee vahelises lõigus, mis on saanud Keskkonnaameti nõusoleku (15.06.2018 kiri nr 7-13/18/3689-4) Kambja valla üldplaneeringu endise Ülenurme valla territooriumi osas alusel;
- Külitse aleviku tiheasustusala piires Ilmatsalu jõe ääres 10 meetrini ehk veekaitsevööndini. Ilmatsalu jõgi kulgeb Külitse aleviku piires valdavalt juba hoonestatud alal, kus hooned, teed ja taristu asuvad jõe kohati ka lähemal kui 10 m. Jõe kaldal ei ole välja kujunenud selget ehitusjoont. Antud piirkonnas ei ole Ilmatsalu jõe kallastel teadaolevalt väärtuslikke ja säilitamist vajavaid looduskooslusi. Ilmatsalu jõe kallastele juurdepääs ja inimeste vaba liikumine on tagatud mööda avalikke teid. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramiseks säilitatakse jõe veekaitsevöönd.

#### TINGIMUSED KALDAALADE KASUTAMISEKS

- Vältida ehitustegevust liigniisketel kallastel;
- Veekogude kallastel toimuvad tegevused ja veekogude kasutamine ei tohi halvendada veekogude seisundit ning kalda kaitse-eesmärki;
- Veekogu avalikku kasutust ei või veekoguga piirneva kinnistu omanik takistada, sealjuures ei ole lubatud sulgeda vooluveekogu veeliikluseks suuremas ulatuses kui üks kolmandik selle laiusest;
- Ülenurme, Räni, Külitse ja Reola kantides määratud rohevõrgustiku sidususe tagamiseks ei ole lubatud rajada rohevõrgustikku kuuluvate vooluveekogude kallastele uut hoonestust veekogu kalda piiranguvööndi ulatuses (piiranguvööndi ulatus on sätestatud looduskaitseadusega), va kohtades, kus ehituskeeluvööndit on planeeringu alusel vähendatud.



### 4.3.2. Supluskohad

Supluskohtadena<sup>20</sup> käsitletakse üldplaneeringus avalikult kasutatavate veekogude äärseid kohti, mida traditsiooniliselt kasutatakse puhkamiseks, ujumiseks, kalastamiseks jms.

Üldplaneeringuga on määratletud enim kasutatavad supluskohad järgmiste avalikult kasutatavate veekogude ääres:

- Küti järv;
- Suure-Kambja paisjärv (kaks supluskohta);
- Pangodi järv (neli supluskohta);
- Ropka järv (kolm supluskohta);
- Porijõgi (Mõisniku tn otsas)
- Kambja järv (kaks supluskohta).

### TINGIMUSED SUPLUSKOHTADE KASUTAMISEKS

- Omavalitsuse poolt veekogu äärses puhkekoahas supluskohta avamisel peab supluskoht ja suplusvesi vastama õigusaktide nõuetele;
- Veekogude äärsetele puhkekohtadele tuleb tagada avalik juurdepääs.

### 4.3.3. Kallasrada ja avalikud juurdepääsud

Keskonnaseadustiku üldosa seaduse kohaselt on avalikult kasutatavate veekogude kallasrada õigus igaühel kasutada veekogu ääres viibimiseks, veekogu kaldal liikumiseks, veesõidukite randumiseks, kalastamiseks ja veekogu muul viisil kasutamiseks. Kaldal liikumiseks on aga vaja kaldale pääseda mööda teid ja radu, mida on võimalik avalikult kasutada. Avalik kasutus võib tähendada igaüheõigust, olemasolevate avalikult kasutatavate teede kasutamist või vajadusel eratee avalikuks kasutuseks määramist.

Igaüheõiguse alusel saab kasutada väljaspool õuemaad olevaid erateid ja -radu jalgsi, jalgrattaga või muul sellesarnasel viisil liikumiseks, kui nende kasutus põhineb väljakujunenud taval. Kauaaegsete tavade kohaselt kujunenud radu ja teid eramaadel võib igaüks kasutada liikumiseks päikesetõusust päikeseloojanguni ning maaomanik ei tohi neid sulgeda. Samuti on igaühel õigus pääseda jalgsi juurde eramaadel paiknevatele muinsus- ja looduskaitseobjektidele, supluskohtadele, purretele tavakohastel jalgradadel, jalgsi läbitavatele koolmetele ning joogikõlbliku veega allikatele.

Üldplaneering määrab avalikud juurdepääsud Ropka järvele ja Porijõe. Teiste Kambja valla avalikult kasutatavate veekogude kallasrajad on üldjuhul avalikkusele juurdepääsetavad olemasolevatelt avalikult kasutatavatelt teedelt või kinnistutelt.

Üldplaneering näeb ette kallasraja sulgemise järgmiselt:

- Kambja alevikus Kambja järve läänekaldal Järve tänava äärsete katastriüksuste osas lähtuvalt eraomanike huvidest tagada privaatsus õuealadel. Suletud kallasrajast möödapääs on tagatud mööda Järve tänavat;
- Külitse alevikus Ilmatsalu jõe mõlemal kaldal tiheasustusala piirides lähtuvalt eraomanike huvidest tagada privaatsus õuealadel. Tegemist on valdavalt väljakujunenud hoonestusalaga, kus kallasraja avatuna hoidmise vajadusega varasemalt ei ole arvestatud,

<sup>20</sup> Supluskoht on suplemiseks mõeldud ala, mis hõlmab endas maismaa ja veeala. Tegemist ei ole supelranna ega supluskohaga veeseaduse mõistes.



kallasrajal on eraomanike katastriüksused ning see ei ole realselt avalikkusele kasutatav. Suletud kallasrajast möödapääs on tagatud mööda avalikke teid.

#### TINGIMUSED KALLASRAJADE AVALIKU KASUTUSE TAGAMISEKS

- Kallasrajad hoida avatuna (mitte sulgeda piirdeaedade või keelavate viitadega);
- Projekteerimistingimuste andmisel ja detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada kallasrajale juurdepääsu säilitamisega;
- Maaomanikul ei ole õigust piirata liikumist kallasrajal ega takistada avalikul teel liikumist. Kohtades, kus õue-alad piirnevad vahetult veekoguga, peab arusaadavalt olema tähistatud õue-aladest möödaminemise võimalus;
- Juurdepääsud kaldale tuleb looduses tähistada asjakohaste viitadega ning jälgida, et avaliku kasutusega teedel või nende ääres ei oleks õigusvastaseid ega eksitavaid märke ja silte (nt sissesõidu keelu märk avalikul teel).

#### 4.3.4. Emajõe kõrgveepiir, üleujutusala ja üleujutusohuga ala

Emajõgi koos vanajõgedega on määratud suurte üleujutusosaladega siseveekogude hulka, mille puhul loetakse kõrgveepiiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala piir veekogu veepiirist arvates<sup>21</sup>. Vastavalt LKS § 35 lg 5 koosnevad korduva üleujutusega veekogude kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Üldplaneeringu joonisele on kantud alluviaalsete soomuldade alusel Emajõe üleujutusala ja sellest lähtuv ehituskeeluvöönd.

Kambja vallas ei ole üleujutusohuga seotud riskipiirkondi, kuid Emajõe, Porijõe, Savijõe ja Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee vahelisel alal on üleujutuse esinemise tõenäosus suur (kord 10 aasta jooksul). Kuna piirkond jääb suuremas osas Emajõe kalda ehituskeeluvööndisse, samuti Ropka-Ihaste looduskaitseala piiridesse ja seal hoonestust ei ole, ei seata üldplaneeringuga tingimusi üleujutusohuga alal ehitamiseks.

#### 4.4. Matka- ja terviserajad

Üldplaneering kajastab olemasolevaid matka- ja terviseradasid järgmiselt:

- Palumäe matka-, suusa- ja rattarada;
- Pikksaare matkarada;
- Suure-Kambja metsapargi matka- ja suusarada;
- Kopsumäe suusa- ja mägijalgrattarada;
- Pangodi-Kambja suusarada;
- Vana-Kuuste kooli suusarada;
- Variku metsa ja Tõrvandi vaheline suusarada;
- Tõrvandi parkmetsa terviserada;
- Poldrijärve matkarada;
- Kambja terviserada;

<sup>21</sup> Suurte üleujutusosaladega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord. RTL 2004, 72, 1192



- Köstrimäe matkarada;
- Porijõe matkarada.

#### TINGIMUSED MATKARADADE KAVANDAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Matkaradade kasutamisel kehtib igaüheõigus;
- Matkaraja kavandamisel tuleb tagada ümbritseva looduskeskkonna ökoloogiline tasakaal ning vältida loodust ja kultuuripärandit kahjustavaid lahendusi;
- Matkaraja ehitised peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda;
- Matkaradade ja rajatiste kavandamisel peab olema tagatud nende edaspidine hooldus;
- Matkaraja rajamiseks kaitstavatel aladel on vajalik Keskkonnaameti kooskõlastus;
- Teiste tegevuste kavandamisel, sh ristuvate teede ja tehnovõrkude kavandamisel, arvestada matkaraja terviklikkuse ja kasutatavuse säilimisega. Põhjendatud vajadusel näha ette muudatused raja kulgemises.

#### 4.5. Väärtuslik põllumajandusmaa

Väärtusliku põllumajandusmaa määramise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Hea põllumajandusmaa on piiratud ja taastumatu ressurss, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

Riiklikult antud suuniste kohaselt on väärtuslik põllumajandusmaa haritav maa (põllumaa), püsirohuma ja püsi kultuuride all olev maa, mille suurus on vähemalt kaks hektarit. Üldjuhul on väärtusliku põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet võrdne Eesti põllumajandusmaa kaalutud keskmise boniteediga või sellest suurem. Kui põllumajandusmaa massiiv asub maakonnas, mille põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on Eesti põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist väiksem, loetakse väärtuslikuks põllumajandusmaaks massiiv, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne selle maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmise boniteediga või sellest suurem. Tartu maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteet on 42 hindepunkti ning riigi põllumajandusmaa vastav näitaja 41 hindepunkti<sup>22</sup>. Seega on Kambja valla üldplaneeringus väärtuslike põllumajandusmaade määramisel võetud lähtealuseks riigi kaalutud keskmine boniteedinäitaja 41.

Üldplaneeringus on väärtusliku põllumajandusmaa määramisel aluseks võetud mulla viljakus (boniteet) ja põllumassiivi väärtus efektiivse majandamise seisukohalt. Arvestades põllumajandusmaade kasutamise efektiivsust, on Räni, Ülenurme, Külitse ja Reola kantides mulla kui ressursi säilitamiseks määratud väärtuslikeks ka põllumajandusmaad, mille boniteet on veidi alla 41, kuid mis on hetkel põllumajanduslikus kasutuses ning on hästi ligipääsetavad ja hooldatavad või kuhu on rajatud maaparandussüsteemid. Samamoodi on väärtuslike põllumajandusmaade hulgast välja arvatud alad, mille boniteet on vähemalt 41 hindepunkti, kuid mis ei ole põllumajanduslikus kasutuses ning mille kasutuselevõtt on ebaefektiivne (puudub mõistlik juurdepääs, ala on metsastumas/metsastunud, asub teistest põllumassiividest eemal jms).

Lähtuvalt boniteedist on Kambja valla väärtuslikud põllumajandusmaad jagatud kaheks:

- Väärtuslikud põllumajandusmaad boniteediga üle 41 hindepunkti;

<sup>22</sup> Tartumaa maakonnaplaneeringus 2030+ on arvestatud Tartu maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmine boniteediga 41 hindepunkti ning riigi põllumajandusmaa boniteediga 40 hindepunkti.



- Väärtuslikud põllumajandusmaad boniteediga alla 41 hindepunkti.

Väärtuslikud põllumajandusmaad boniteediga üle 41 hindepunkti tuleb säilitada põllumajanduslikuks tootmiseks ja on arendusaladena<sup>23</sup> üldjuhul välistatud. Väärtuslikud põllumajandusmaad boniteediga alla 41 hindepunkti tuleb eelistatult säilitada põllumajanduslikus kasutuses, kuid valla arengu eesmärkidel ja vastavuses sotsiaalse-, tehnilise- ning looduskeskkonna taluvusega, on neil üldplaneeringus sätestatud tingimustel lubatud arendusalade laienemine või uute arendusalade rajamine.

### TINGIMUSED VÄÄRTUSLIKEL PÕLLUMAJANDUSMAADEL

- Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks ning nende väärtus ei tohi ajas kahaneda. Ehitamist väärtuslikule põllumajandusmaale tuleb üldjuhul vältida. Põhjendatud juhul võib väärtuslikele põllumajandusmaadele ehitisi kavandada, kuid sel juhul tuleb kavandamise etapis tagada väärtusliku põllumajandusmaa boniteedi ja põllumassiivi terviklikkuse ning majandamise säilimine, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada;
- Väärtuslikud põllumajandusmaad säilitatakse avatud maastikuna, nende alade metsastamine vms maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud;
- Päikeseelektrijaamade rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole lubatud;
- Maardlate kasutuselevõtul tuleb üldjuhul vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel. Juhul kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaevandamisloa taotluse raames anda hinnang väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada. Väärtusliku põllumajandusmaa säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks;
- Põldude läheduses olev looduslik taimkate, samuti üksikud puud ja puude grupid põldudel, hekid, metsaribad tuleb üldjuhul säilitada. Sellised loodusliku taimestikuga kaetud alad võimaldavad suurendada põllumajanduspiirkondade bioloogilist mitmekesisust ja moodustavad kohaliku tasandi rohevõrgustiku. Nende alade metsastamine vms maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud. Taimkatte säilitamise nõue ei kehti alade kohta, kuhu on antud õigusakti kohane luba maavara kaevandamiseks;
- Üldplaneeringuga väärtuslikuks põllumajandusmaaks määratud maa-ala põllumajanduslikust kasutusest välja jätmine (võsastumine, metsastamine vmt) ei anna alust ehitusõiguse saamiseks;
- Juhul, kui elamu õu piirneb vahetult väärtusliku põllumajandusmaaga, on lubatud olemasoleva õue laiendamine väärtusliku põllumajandusmaa arvelt kuni 30% ulatuses õuemaa pindalast.

### ERITINGIMUSED HAJAASUSTUSALADEL ELAMUEHITUSE JA ARENDUSALADE KAVANDAMISEKS

- Väärtuslikele põllumajandusmaadele boniteediga alla 41 hindepunkti on lubatud üksikelamute rajamine vastavalt hajaasustusala ja piirkondlikele ehitustingimustele (ptk 3.3. ja 3.4.) juhul, kui säilitatakse põllumassiivi terviklikkus ja edasise majandamise võimalus (nt ehitusala asub põllumassiivi servas, see ei vaja uut juurdepääsu jmt);

<sup>23</sup> Elamu-, äri-, tootmise või muul maatulunduslikust maakasutusest erineva eesmärgiga arendatav ala (va üksikelamu rajamine).



- Väärtuslikele põllumajandusmaadele boniteediga alla 41 hindepunkti on olemasolevate arendusalade laiendamise või uute arendusalade rajamise kavandamine (detailplaneeringu algatamine) lubatud järgmistel eeldustel:
  - Elamuarenduste puhul on kohalikul omavalitsusel pakkuda piisaval arvul lasteaia- ja koolikohti (arvestusega vähemalt 2 lasteaia- ja 2 koolikohta elamuühiku kohta);
  - Valminud on asjakohase riigitee või -teede: Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa, Jõhvi–Tartu–Valga ja Tartu–Viljandi–Kilingi–Nõmme rekonstrueerimise projektid Kambja valla piires (sh liiklussõlmed ja kogujateed), arendusalale juurdepääsuks on olemas kogujateega seotud sõidutee;
  - Elamuarenduste puhul lähim olemasolev või kavandatav ühistranspordi peatus ei asu arendusalast kaugemal kui 500 m;
  - Arendusala on võimalik liita ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Lähimad olemasolevad või kavandatavad tsentraalsed vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid ei asu kaugemal kui 500 m;
  - Arendusala kavandamine ei kahjusta rohevõrgustiku toimimist ega too kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju.



## 5. Taristu

### Joonis 4 – „Taristu“

Taristu eesmärk on toetada erinevate tegevuste elluviimist Kambja vallas. Uute taristuobjektide kavandamisel on lähtutud üldplaneeringuga määratud maakasutusest. Samas on olemasolevaid taristuobjekte arvestatud uute arendustegevuste suunamisel. Uute taristuobjektide rajamiseks või olemasolevate taristuobjektide laiendamise võimaldamiseks tuleb tagada nende ehitamiseks vajalik ruum.

Transpordi- ja tehnovõrgud on kajastatud joonisel 4 „Taristu“.

### 5.1. Liikuvus ja transport

Kambja valda läbivad Tartu linna ja Lõuna-Eesti vahelised transiitteed. Valda läbivad Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa ja Jõhvi–Tartu–Valga põhimaanteed, Tatra–Otepää–Sangaste, Põlva–Reola, Tartu–Viljandi–Kilingi–Nõmme tugimaanteed ning kaks raudteed: Tartu–Valga raudtee ja Tartu–Koidula raudtee.

Liikuvuse valdkonna suurem strateegiline eesmärk on vähendada autostumist ja transpordi negatiivset mõju keskkonnale ning toetada keskkonnasäästlikke liikumisviise. Selleks on peamine rõhk seatud sõiduteede parendamisele nende mustkatte alla viimisega ning jalgratta- ja jalgteede võrgustiku laiendamisele. Samal ajal tuleb soodustada ja arendada kaasaegseid paindlikke transpordi lahendusi, nagu nõudetransport, sõidujagamise teenus, era- ja ühissõidukite kombineerimine, kogukondlikud algatused jmt.

#### 5.1.1. Sõiduteed

Sõiduteed jagunevad riigiteedeks, kohalikeks tähtsusega sõiduteedeks, erateedeks ja metsateedeks. Riigitee funktsiooniks on eelkõige teenindada läbivat liiklust.

Olulise liiklussagedusega teed<sup>24</sup> Kambja vallas on Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa, Jõhvi–Tartu–Valga ja Tartu–Viljandi–Kilingi–Nõmme maanteed kogu Kambja valla ulatuses. Olulise liiklussagedusega teedel on ristumiskohtade arv normidega piiratud ja juurdepääsud neile tuleb üldjuhul lahendada kogujateedega.

Riigi kavandatud teedehitused Kambja vallas on seotud eelkõige olulise liiklussagedusega teedega. Üldplaneeringusse koostamisel on arvestatud järgmiste riigiteede projektide ja teemaplaneeringuga:

- Tartu läänepoolse ümbersõidu I ehitusala eelprojekt (sh eritasandiline riigiteede nr 2 ja nr 92 liiklussõlm);
- Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusalaga kavandatud müraseina taguse kogujatee lahendus;
- Tartu läänepoolse ümbersõidu VI ehitusala eskiisprojekt (sh lõik Lennuvälja sõlmest kuni Reola liiklussõlmeni ja sisaldab ka kogujateid);
- Tatra–Kambja lõigu eelprojekt (sh 2+1 maantee ja eritasandiline liiklussõlm tugimaanteega 46 Tatra–Otepää–Sangaste);
- Tartu–Nõo eskiisprojekt (sh 2+2 maantee, liiklussõlmed ja kogujateed);

<sup>24</sup> Vastavalt Transpordiameti soovitudele tuleb üldplaneeringutes eristada olulise liiklussagedusega teed (OLT) - riigiteed liiklussagedusega (AKÖL) >6000 a/ööpäevas. OLT teedel on normidega piiratud riigiteede kohalike teedega ristumiskohtade arv.



- Viljandi maantee laienduse teemaplaneering (Riigitee 92 Kambja valda läbiv lõik).

Üldplaneeringuga on määratletud perspektiivsete liiklussõlmede põhimõttelised asukohad järgmiselt:

- Õssu küla ja Tartu linna piiril Tartu–Viljandi–Kilingi–Nõmme (põhimaantee nr 92) ja Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa (põhimaantee nr 2) ristumisel;
- Külitse alevikus Jõhvi–Tartu–Valga (põhimaantee nr 3) ja Haage tee (kõrvalmaantee nr 195) ristumisel, kuhu ühendatakse ka Lennuvälja tee (kõrvalmaantee nr 132);
- Reola külas Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa (põhimaantee nr 2), Põlva–Reola (tugimaantee nr 61) ja Unipiha tee (kõrvalmaantee nr 133) ristumisel;
- Lemmatsi külas Jõhvi–Tartu–Valga (põhimaantee nr 3), Leilovi tee (kõrvalmaantee nr 128) ja Linnavere tee (kõrvalmaantee nr 129) ristumisel;
- Tatra külas Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa (põhimaantee nr 2) ning Tatra - Otepää – Sangaste (tugimaantee nr 46) ristumisel.

Liiklussõlmede lahendused ja asukohad täpsustatakse detailsemate planeeringute koostamise ja projekteerimise käigus. Täpsemate asukohtade selgumisel kooskõlastatakse lahendused ka maaomanikega.

Valla piiresse jäävate riigiteede kaitsevöönd on üldjuhul 30 m lai. Riigitee nr 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa (E263) ning riigitee nr 3 Jõhvi–Tartu–Valga (E264) on kogu ulatuses ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maanteed ehk E-teeid ehk Euroopa teedevõrgu maanteed, mille kaitsevööndi laiused mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 50 meetrit.

Kambja, Külitse, Räni, Tõrvandi, Ülenurme alevikke läbivad riigiteed on EHS § 92 lg 3 mõistes tänavad. Välja kujunemata hoonestusjoone ja linliku keskkonna puudumise tõttu ning maanteede funktsioonist lähtuvalt tehakse üldplaneeringuga ettepanek suurendada riigitee kaitsevööndit kuni 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast järgmistes lõikudes:

Kambja alevikus:

- 22188 Kambja-Kodijärve km 0,0–0,47 (riigitee nr 2 ristmikust kuni aleviku piirini);
- 22135 Kambja-Sirvaku km 0,0–0,53 (riigitee nr 2 ristmikust kuni Männi tn);
- 22136 Kambja-Rebase km 0,8–1,26 (põhja pool teed), km 0,8–1,036 (lõuna pool teed);
- 22137 Kambja-Reolasoo km 1,4–1,7 (kohalikust Parve-Toome teest (2820072) kuni aleviku piirini).

Külitse alevikus:

- 22195 Külitse-Haage km 0,77–3,7 (Haage tee 21 kinnistu piirist kuni aleviku piirini);
- 22195 Külitse-Haage km 0,0–0,77 (riigitee ristmikust kuni Haage tee 21 kinnistu piirini) – vasakul pool teed 30 m, paremal pool teed 10 m;
- 22132 Ülenurme-Külitse km 5,35–5,7 (Lennuvälja tee 27 kinnistust kuni aleviku piirini).

Räni alevikus riigitee nr 92 Tartu–Viljandi–Kilingi–Nõmme km 0,0–3,0 (kõlgnava riigiteega terve aleviku piires riigitee nr 2 ristmikust kuni aleviku piirini);

Tõrvandi alevikus riigitee nr 22132 Ülenurme-Külitse km 0,0–2,24 (riigitee nr 2 ristmikust kuni aleviku piirini kaitsevöönd riigiteest põhjapool);

Ülenurme alevikus riigitee nr 22132 Ülenurme-Külitse km 0,0–2,24 (riigitee nr 2 ristmikust kuni aleviku piirini).



Ülenurme alevikus riigitee nr 22130 km 1,7–2,33 (Tartu maantee J4 kohalikust teest kuni aleviku piirini).

Perspektiivse arenduspotentsiaaliga, kuid välja kujunemata hoonestusjoone tõttu tehakse üldplaneeringuga ettepanek suurendada kaitsevööndit kuni 20 m äärmise sõiduraja välimisest servast:

- Külitse alevikus riigitee nr 22194 Külitse järve tee km 1,35–1,89 (Kõivusalu teest kuni riigitee nr 22195 ristmikuni) hajaasustusse jäävas osas;
- Räni alevikus riigitee nr 22128 Lemmatsi-Leilovi km 0,0–2,08 (riigitee tervikuna alates riigitee nr 3 ristmikust kuni riigitee nr 92 ristmikuni).

Kõrgendatud liiklusriskidest ja normidest tulenevate piirangute tõttu tehakse üldplaneeringuga ettepanek suurendada kaitsevööndit kuni 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast rampidel:

- Tõrvandi alevikus ramp nr 2225;
- Ülenurme alevikus ramp nr 2228.

Kohalik tee on tee, mis on vajalik kohaliku liikluse korraldamiseks ning mille osas omaniku ülesandeid täidab kohalik omavalitsus. Kohalikud teed on munitsipaalomandis teed ja erateed, mis on määratud avalikuks kasutamiseks. Erateed on teed, kus omaniku ülesandeid täidab eraomanik.

Kohalikud- ja erateed jagunevad vastavalt kohaliku omavalitsuse määratavale liigitusele põhi- ja jaotustänavateks (-teedeks) ning kõrvaltänavateks (-teedeks) ja juurdepääsudeks, kus kehtivad erinevad tingimused mahasõitude<sup>25</sup>, tänavaruumi jagamise, hoolduse jms osas (Tabel 12).

**Tabel 12.** Kohalike- ja erateede liigitus ning tingimused<sup>26</sup>

Tee liik	Kirjeldus	Tingimused
<b>Põhitänav (-tee)</b>	Tee liikluseks erinevate asulate või nende osade vahel	Mahasõite reeglina ei lubata. Uue ristuva tee kavandamisel näidata ära liiklusohutuse tagamiseks rakendatavad abinõud (ohualad, nähtavused, liikumiskiirused jne)
<b>Jaotustänav (-tee)</b>	Ühendab kõrvaltänavaid/juurdepääse põhitänavatega	
<b>Kõrvaltänav (-tee)</b>	Mittekeskne, elamuala tänav (juurdepääs), mis võib olla ühenduses jaotustänavaga	Mahasõidud on reeglina lubatud. Tupiktänavatel peab olema tagatud piisav ruum (talviseks) teehoolduseks ja pääste, prügi jne autode ümberpööramiseks
<b>Juurdepääs</b>	Mittekeskne, ainult teatud piirkonda riigi- või kohaliku teega ühendav tee või tänav	

Planeeritavad uued või oluliselt rekonstrueeritavad teelõigud on kantud üldplaneeringu joonisele.

## TINGIMUSED SÕIDUTEELE

- Uute teede rajamise kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva keskkonna väärtuste ja piirangutega (kaitstavad loodusobjektid, rohevõrgustik, väärtuslik põllumajandusmaa vms);

<sup>25</sup> Mahasõit on sõiduteega külgnevale kinnistule, sealhulgas parklasse, õue, puhkekohta, põllule, metsa, heinamaale ja muule teega külgnevale alale, sissesõidu ja sealt väljasõidu tee, mis kinnistut ei läbi.

<sup>26</sup> Kohalike teede liigitust hakatakse rakendada KOVi poolt järk-järgult. Kohalike teede liigitus ei kajastu ÜP kaardimaterjalides.



- Uue teekatte kavandamisel kaaluda selle sobivust väljakujunenud traditsioonilisse keskkonda ning senise ajaloolise maastikuilme säilitamist;
- Kruusakatttega teed, mille liiklussagedus on rohkem kui 50 autot ööpäevas tuleb viia tolmuvaba katte alla;
- Eelistada nende teede rekonstrueerimist või ehitust, kus tulenevalt ettevõtluse arengust ja/või elamualade paiknemisest on vajadus selleks kõige suurem;
- Asulasisestel aladel lähtutakse üldjuhul linnatänavate normidest, tänava katendi laius on minimaalselt 6,0 m;
- Elamuala tänavatel tuleb projekteerimisel rakendada liikluse rahustamise põhimõtteid (sirge lõigu pikkus ei ületa üldjuhul 40–80 m (lahendatakse planeerimise käigus), looklevad tänavad, kitsendused tänaval jms);
- Uut elamuarendust kavandavates detailplaneeringutes tuleb luua võimalus tänavavõrgu ühendamiseks planeerimisel oleva alaga arvestades transpordimaa laiuks minimaalselt 12 m ja tänava katendi laiuks minimaalselt 6,0 m. Kui kavandatakse tupiktänav(ad), siis tuleb luua naaber-alaga jalgratta- ja jalgte ühendus (tee laius minimaalselt 2,5 m);
- Jaotustänavate planeerimisel tuleb vältida pikki sirgeid lõike ja kasutada liikluse rahustamise võtteid. Sõltuvalt tänava iseloomust võib kasutada jagatud tänavaruumi põhimõtet või tuleb eraldada kergliiklejad autoliiklusest. Jagatud tänavaruum on lubatud, kui tänaval puudub läbiv liiklus ja sõidukite parkimise võimalus;
- Ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine teekaitsevööndisse on põhjendatud liiklusseaduse mõistes asula liikluskeskkonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel;
- Tartu linna suunduvate tänavate ja teede planeerimine ning ehitamine toimub koostöös naaberomavalitsustega ja Transpordiametiga. Detailplaneeringute kehtestamine naaberomavalitsuses, kus liiklusühendus on kavandatud linna tänavate kaudu, eeldab tänavate väljaehitamise ja kasutamise lepingu sõlmimist valla ja linna vahel;
- Võimalusel vältida väärtuslikule põllumajandusmaale uute teede ehitamist;
- Sõiduteede ehitamisel tagada vaated ja suunaviidad kohalikele vaatamisväärsustele viisil, mis ei vähenda liiklusohutust;
- Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt;
- Riigiteega külgneva ehitustegevuse kavandamisel hajaasustusalal tuleb reeglina kasutada juurdepääsuks kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;
- Tehnovõrkude kavandamist riigitee transpordimaaale tuleb vältida, kuna transpordimaa on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste paigutamiseks;
- Liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Avaliku kasutusega aladel (puhkealad, supluskohad jm) tuleb parkimisel leida lahendus, kus parkimine toimub väljaspool riigiteed ja alaga samal teepoolel.

### 5.1.2. Avalikult kasutatavad erateed

Eratee määratakse avalikuks kasutamiseks lähtudes avalikust huvist ning eesmärgiga tagada liiklemise võimalus igaühele. Eratee avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras. Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega kohaliku omavalitsuse poolt lähevad kohalikele omavalitsusele üle kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus.



Kambja vallas saab erateed määrata avalikuks kasutamiseks, kui on täidetud vähemalt üks neist tingimustest:

- Tee on liigitatud põhi- või jaotustänavaks;
- Eratee lõik moodustab osa jätkuvast avalikult kasutatava terviktee marsruudist;
- Eratee on ühendustee avalikult kasutatavate teede vahel;
- Eratee teenindab mitmeid aastaringselt kasutuses olevaid majapidamisi;
- Eratee on ainukeseks mõistlikuks juurdepääsuks avaliku huviga või avaliku kasutusega kinnistule või objektile, sh kallasrajale;
- Erateed pidi kulgeb ühistranspordi- või õpilasliin;
- Eratee on vajalik teenindamiseks avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga;
- Eratee teenindab piirkonnale olulist ettevõtet;
- Eratee omanik annab tee tasuta üle vallale.

Põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ning määrata eratee avalikuks kasutamiseks teemanikuga koostöös täiendavate põhimõtete alusel. Näiteks olukorras, kus esinevad muud asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad, et eratee avalikku kasutusse määrata. Üldplaneeringu joonis kajastab neid avalikult kasutatavaks määratavaid erateid, mille osas on avalik huvi välja selgitatud.

Erateedel, mille kasutamine ei ole piisava avaliku huviga, tuleb tee kasutamine reguleerida vastavate kokkulepetega maaomanike vahel ning vajadusel seada servituudid. Siinjuures tuleb arvesse võtta, et era- ja avalike huvide tasakaal võib ajas muutuda ning vastavalt sellele ka teede staatus.

### 5.1.3. Raudtee

Kambja valda läbib kaks raudteed: valla loodeosa Tartu-Valga raudtee ja valla kirdeosa Tartu-Koidula raudtee. Tartu-Koidula raudteel on kaks eritasandilist liiklussõlme, kolm raudtee ülesõidukohta ja kolm raudtee ülekäigukohta. Tartu-Valga raudteel on kolm raudtee ülesõidukohta ja üks ülekäigukoht.

Reisirongiliikluses on AS Eesti Raudteel lähikümneks kavandatud kaks olulist muudatust: raudtee taristu elektrifitseerimine ja reisirongide kiiruse tõstmine kuni 160 km/h. Nii kontaktvõrgu ehitamine kui kiiruse tõstmiseks vajalikud raudtee trassikoridoride geomeetria muudatused (sh kurviraadiuste suurendamine) toovad kaasa raudteemaale lisanduvaid kitsendusi põhjustavaid tehnovõrke ja rajatise ning võib selguda väljapoolraudteemaad asuvate kinnistute koormamise vajadus uute objektide rajamiseks. Näiteks tuleb ristumised kergliiklusteedega kavandada eritasandilistena. Samuti tuleb ohutuse tagamiseks arvestada raudteemaa aiaga piiramise vajadusega, et takistada jalakäijate raudteele pääsemist väljaspool nõuetekohaseid ülekäigukohti. Pikemas perspektiivis on planeeritud jaamavahedes rajada paralleelselt olemasoleva raudtee peateega teine peatee (raudtee telgede vahel vähemalt 4,5 meetrit). Seoses sellega peab arvestama olemasoleva raudtee kaitsevööndi laienemisega.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek täiendavate raudteepeatuste rajamiseks Soinastesse Linnavere tee ja Tartu-Võru maantee ristmiku piirkonda ning Ülenurme alevikku.

Planeeritavate raudteepeatuste asukohad ÜP joonistel on indikaativsed. Peatuste rajamise vajadus ja otstarbekus saab selguda pärast asjakohast analüüsi, misjärel peatuse täpne asukoht koos juurdepääsuvõimalustega määratakse järgmistes planeerimise ja/või projekteerimise etappides. Uue peatuse rajamiseks on üldjuhul vaja olemasolevast raudtee teenindusmaast laiemat maaeraldust ooteplatvormi, parkla, ühistranspordipeatuse jne jaoks, sealhulgas peab olema tagatud optimaalne ja ohutu ühendus avalike teede võrguga ümberkaudsetest asumitest.



## TINGIMUSED RAUDTEELE

- Tuleohutuse ja nähtavuse tagamiseks mitte planeerida kõrghaljastust (puid sh viljapuid) ja muid nähtavust piiravaid objekte rööbasteele lähemale kui 30 m äärmisest rööpast;
- Raudtee ääres asuvate välispordirajatiste (staadion) ja elamute katastriüksuste raudtee kaitsevööndiga piirnev külg tuleb piirata aia või läbipääsmatu taimestikuga, et vältida laste ja elamupiirkonnas ka koduloomade ootamatut sattumist raudteemaale;
- Vältida raudteeni ulatuvate tupiktänavate ja -teede projekteerimist, sest see loob soodsa võimaluse ebaseaduslike raudteeületuskohtade tekkeks;
- Rajatised, mis ei ole raudtee sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ning mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt mobiilimastid), tuleb kavandada selliselt, et nende kaugus raudtee kaitsevööndi piirist on võrdne rajatise kogukõrgusega;
- Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb jätta raudteed tarastamata lõikudel, kus need ristuvad rohevõrgustiku elementidega;
- Detailplaneeringud, projekteerimistingimused ja projektid, mis käsitlevad ruumilisi lahendusi raudteemaal või sellega külgneval alal, peavad kajastama lahendusi või meetmeid, mis aitavad vältida inimeste, loomade ning sõidukite sattumist raudteemaale väljapool ametlikke ristumisi.

### 5.1.4. Jalgratta- ja jalgteed

Jalgratta- ja jalgteed on kavandatud kvaliteetsema avaliku ruumi loomiseks (sh keskuste ja puhkealade, kodu- ja töökohtade omavaheliseks ühendamiseks) ning keskkonnasäästlike ja tervislike liikumisviiside soodustamiseks.

Kambja valla arengukava näeb ette valla muutmist jalgrattasõbralikumaks, Tartu rattaringlusega liitumist ja rattaparklate loomist. Jalgratta- ja jalgteede kavandamisel on arvestatud põhimõttega, et linna lähivööndis paiknevad maanteeäärised jalgratta- ja jalgteed ühendatakse sujuvalt Tartu linna jalgratta- ja jalgteedega. Tartuga siduvate põhi- ja tugimaanteede äärde rajatakse jalgratta- ja jalgteed vähemalt suuremate asulateni. Reeglina paigutatakse jalgratta- ja jalgtee väljapoole riigitee alust maad ja eraldatakse riigiteest normikohase eraldusribaga. Edasise planeerimise ja projekteerimise faasis tuleb kaaluda, millised jalgratta- ja jalgteed vajavad valgustust ning vajadusel valgustus rajada.

Lisaks on planeeritud uusi jalgratta- ja jalgteid eesmärgiga muuta paremini juurdepääsetavaks ühistranspordipeatused, puhkealad, äri- ja üldkasutatavate hoonetega alad jne. Üldplaneeringu joonis 4 kajastab valla arengukavas, maakonnaplaneeringus, varasemate üldplaneeringutes ja liikuvusuuringuga tehtud ettepanekuid jalgratta- ja jalgteede rajamiseks Kambja vallas.

## TINGIMUSED JALGRATTA- JA JALGTEEDE RAJAMISEKS

- Üldplaneeringu joonistele kantud jalgratta- ja jalgteede asukohad täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojekti;
- Jalgratta- ja jalgtee peab algama ja lõppema loogilises kohas, milleks on olemasolev tee, kauplus, bussipeatus, kohalik tee vms. Projekteerimisel tuleb algus- ja lõppkohtades tagada ohutu üleminek teistsuguse liikluskorraldusega teele;
- Jalgratta- ja jalgteede võrgustiku korrastamisel ning teede ja puhkekohtade ehitamisel arvestada piirkonna ilusate teelõikude ja vaadetega;
- Jalgratta- ja jalgtee peab olema katkematu ning võimalikult vähe lõikuv teega, millega paralleelset see paikneb. Kitsaskohtades tuleb leida sobiv lahendus ning jalgratta- ja jalgtee mahutamiseks tuleb vajadusel kaaluda sõidutee ümberehitamist;



- Jalgratta- ja jalgteel peab arvestama erinevate elanike gruppide ning erivajadustega inimeste liikumisvajadusi;
- Jalgratta- ja jalgteid on lubatud rajada tee kaitsevööndisse eeldusel, et kõik normid (sh ohutus) on tagatud. Täpsema asukoha väljaselgitamiseks riigitee kaitsevööndis teha koostööd Transpordiametiga;
- Igal jalgratta- ja jalgteel tuleb teha laiendatud puhkekohtasid arvestusega üks puhkekoht kilomeetri kohta. Puhkekohas näha ette istumisvõimalus. Puhkekoht ei tohi takistada jalgratta- ja jalgteel liikujat. Kuna jalgratta- ja jalgteede ehitamise üheks eesmärgiks on tervislike eluviiside propageerimine, siis tuleb seal liiklejatele anda ka võimalus puhkepauside tegemiseks;
- Jalgratta- ja jalgteel kavandamisel üle olemasoleva silla tuleb tagada katkematu ja ohutu liiklus, sildade rekonstrueerimisel tuleb sõiduruumi jagamisel tagada vajalik ruum jalgsi ja jalgrattaga liikujatele. Mitte katkestada silla asukohas kahel pool silda olevat jalgratta- ja jalgteed;
- Piiratud ruumiga kohtades, kus ei ole võimalik jalgratta- ja jalgteel vahele kavandada eraldusriba, tuleb ohutuse tagamiseks kavandada pörkepiire. Jalgratta- ja jalgteel külgedele, kus on piirnev ehitised (pörkepiire, hoone, post jne) või säilitatav haljastus, tuleb jätta ohutu puhverala vältimaks jalgrattaga võimalikule külgnevale takistusele otsasõitmist. Puhverala puudumisel tuleb leida muu leevendav meede, mis vähendab võimalikku ohtu;
- Kitsastes kohtades on erandkorras lubatud jalgratta- ja jalgteel laiust vähendada projekteerimise normide erandlikule tasemele;
- Jalgratta- ja jalgteel ristumisel sõiduteega tagada piisav nähtavus ka jalgratta- ja jalgteel liikujale;
- Jalgratta- ja jalgteel ristumisel raudteega tagada piisav nähtavus ja muud raudteega lõikumisel vajalikud nõuded (tõkked, lõikumisnurgad jne);
- Kurvides ja ringristmikel tuleb jalgratta- ja jalgteede projekteerimisel arvestada sõidukite tulede pimestamise võimalusega ning ette näha leevendavad meetmed;
- Valgustamise vajadus tuleb täpselt määrata edasisel projekteerimisel lähtuvalt kasutustihedusest, hooajalisusest ja ohutusvajadusest, sh ka olemasolevatel jalgratta- ja jalgteedel, kus on toimunud jalgratturite ja jalakäijate vahelised ohuolukorrad/õnnetused. Eelkõige vajavad valgustamist asulasisesed teed ning kõige tihedama liiklusega lõigud, ristumised ja ristmikud. Valgustuse kavandamisel tuleb arvestada hilisema ekspluatatsioonikuludega. Valgustite valikul tuleb eelistada energiasäästlikke lahendusi;
- Jalgratta ja -jalgteede rajamise korral paralleelselt raudteekoridoriga raudtee kaitsevööndisse (s.h raudteemaale), tuleb nende täpne asukoht ja raudteemaale mahutamise võimalused selgitada välja järgmistes planeerimise ja/või projekteerimise etappides koostöös raudtee valdajaga.

### 5.1.5. Parklad

Parkimiskohad on vajalikud avaliku ruumi kasutusmugavuse ja teenuste kättesaadavuse suurendamiseks. Üldplaneeringuga olemasolevate parkimisalade laiendamiseks või uute rajamiseks eraldi maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole. Parkimistingimuste parandamine on võimalik läbi määratud maakasutuse juhtotstarvete.

## TINGIMUSED PARKLATE RAJAMISEKS

- Parkimine tuleb üldjuhul lahendada oma kinnistu piires ning planeeringu/projekti raames tuleb arvestada parkimise normide, linnatänavate standardiga ja inimhõõtmelise ruumi kavandamise<sup>27</sup> põhimõtetega;
- Sõiduautode ja jalgrataste (vajadusel ka busside) parklad tuleb kortermajade, äri- ja tootmisalade, puhkealade, ühiskondlike ehitiste, bussipeatuste jms avaliku kasutusega aladel eraldi ette näha;
- Puhkealade, vaatamisväärtuste ja supluskohtade jms suure külastajate arvuga alade kavandamisel tuleb lahendada külastajate parkimine väljaspool riigiteed ning planeerida parkimine kavandatud objektiga samale poole teed, et tagada liiklejate ohutus;
- Suuremad parklad tuleb liigendada haljastusega;
- Tiheasustusaladel tuleb parklate rajamisel hoiduda kõvakattega, vett mitte läbilaskvatest materjalidest. Olemasolevatel kõvakattega parklatel tuleb võimalusel rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökkoormuseid eesvooludele ning tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi. Võimalusel luua tingimused vee imbumiseks pinnasesse käsitletaval alal ja selle lähiümbruses;
- Tootmis- ja ärialade parkimine korraldada sel moel, et parklad ei asuks vahetult elamualade kõrval, vaid elamute suhtes teisel pool tootmishooneid, et parkimisega seotud müra ei häiriks elanikke.

### 5.1.6. Lennuväli

Reola külas asuv Tartu lennujaam on oluline taristu objekt Lõuna-Eestile ja Eestile tervikuna. Lennuvälja raja mõõtmed on 1800 x 31 m ning raja katte tüüp on asfaltbetoon. Lennuväljale on antud ICAO kategooria 3C.

Vastavalt lennundusseadusele on lennuväljal lähiümbrus, millel asuvatele ehitistele kehtestatakse ohutu lennuliikluse tagamise eesmärgil kõrguspiirangud ning kus reguleeritakse lennuliiklust mõjutada võivad muud inimtegevust. Lähiümbruse määratlemise eesmärk on lennuvälja või kopteriväljaku käitamisega ning lennundustegevusega kaasnevate riskide maandamine, lennuohutuse tagamine ja elanike kaitse. Lennuvälja lähiümbrus koosneb takistuste piirangupindade kogumist ja kaitsevööndist.

Takistuste piirangupind on lennuvälja ümber olev õhuruumi osa, milles tagatakse saabuvate ja väljuvate õhusõidukite ohutu lennutegevuse korraldamine. Takistuste piirangupindade projektsioonid maapinnal moodustavad lennuvälja lähiümbruse. Lennujaama lähiümbruses on keelatud ehitada kõrguspiirangu isohüpsidega määratust kõrgemat hoonet või istutada kõrghaljastust. Tartu Lennujaama ja Kambja valla territooriumile ulatava Eesti Lennundusmuuseumi isohüpsid on toodud üldplaneeringu joonisel 4 „Taristu“.

Kaitsevöönd on lennuvälja sihtotstarbelise toimimise ja häireteta lennuliikluse tagamiseks ning lennuväljalt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks ettenähtud maa-ala, kus kitsendatakse kinnisasja kasutamist. Tartu lennuvälja kaitsevööndiks on ristikülikukujuline ala, mis ulatub 500 meetrini lennuraja telgjoonest mõlemale poole ja 1500 meetrini lennuraja lävedest lähenemisalade suunas.

Lähtudes Lennundusseaduse § 352 on Tartu Lennujaama kaitsevööndis muuhulgas keelatud uute elamurajoonide ja ühiskasutusega hoonete ehitamine (näiteks koolid, lasteaiad, haiglad ja ärihooned). Olemasolevate elamualade laiendamisel Tartu Lennujaama kaitsevööndis tuleb arvestada teatava mürahäiringuga, sõltuvalt õppelendude trajektooridest. Soovitav on edasiste

<sup>27</sup> Linnad inimestele, J. Gehl, 2015. Inimhõõtmelise ruumi planeerimisel on tähelepanu keskmes jalakäijad, jalgratturid ja üldine linnaelu ning selle tagamiseks on üheaegselt oluline arvestada nii ruumi turvalisuse, elavuse, säästvuse kui ka tervislikkusega.



detailplaneeringute koostamisel viia läbi mürauring leevendusmeetmete välja töötamiseks. Elamute planeerimisel/ projekteerimisel lennujaama kaitsevööndi alas tuleb projekteerimistingimustes tuua nõue hea heliisolatsiooniga välispiirdeaedade kasutamiseks.

Lähtudes Lennundusseaduse § 352 on Tartu Lennujaama kaitsevööndis muuhulgas keelatud suurõnnetuse ohuga ettevõtte asumine, käesolev üldplaneering täpsustab, et keelatud on ka ohtliku ettevõtte asumine.

Kambja valla piiri lähedal Kastre valla Lange külas on Eesti Lennundusmuuseumil väike visuaallennuväli, mille kõrguspiirangu isohüpsid ulatuvad osaliselt ka Kambja valda. Üldplaneeringuga säilitatakse lennuvälja praegune staatus ja vajalik piirangupind.

### 5.1.7. Ühistransport

Ühistranspordi suurimaks väljakutseks on Kambja valla linnalähedaste kantide sidumine Tartu linnaga. Parimaks lahenduseks oleks "Pargi ja reisi" süsteemi rakendamine. Üldplaneering näeb ette liikuvuskeskuste kavandamist Soinaste, Ülenurme, Tõrvandi ja Vana-Kuuste asulates. Liikuvuskeskuste täpsem asukoht selgub edasiste planeeringute ja projekteerimiste käigus. Liikuvuskeskused on perspektiivis sõlmpunktiks jalgratta- ja jalgteedele ning ühistranspordiliinidele.

Võimalik tuleviku transpordikoridor on Tartu linna kergrööbastransport ja selle laienemine kuni Tartu lennujaamani. Suuremate arendusprojektide kavandamisel on mõistlik arvestada võimaliku trammiliini rajamisega kaugemas tulevikus.

## 5.2. Tehnovõrgud

### 5.2.1. Elektrivarustus

Kambja valda läbivad järgmised põhivõrgu objektid: Viru–Tsirguliina 330 kV liin (L353), Tartu–Pihkva 330 kV liin (L358), Tartu–Valmiera (L301) 330 kV liin, Tartu–Maaritsa 110 kV liin (L154) ja Tartu–Elva 110 kV liin (L148).

Viru–Tsirguliina 330 kV õhuliini rekonstrueerimine on AS-I Elering kavas 2023–2025. Tartu–Valmiera 330 kV liini rekonstrueerimistööd lõppevad 2023. aastal. Valla arengu seisukohalt olulisim on Reola 35 kV alajaama rekonstrueerimine lähiaastatel 110 kV alajaamaks ja Reola alajaama toiteks sisseviikude rajamine Tartu–Maaritsa liinilt.

Tartu linna ja Tartu maakonna üldplaneeringutes 2030+ nähakse ette vastavalt koormuse kasvule Reola 35 kV piirkonnaalajaama ümberehitamist kahe trafoga 110 kV piirkonnaalajaamaks ja selle sidumist olemasolevate ja uute keskpinge fiidritega: Ülenurme, Tõrvandi, Valge, Parve, Lennuvälja, Kuldi ja Lange. Tööstuse 110 kV piirkonnaalajaama rekonstrueerimise järgselt ehitatakse uued Ülenurme ja Tõrvandi 10 kV ühendused. Üldplaneeringuga on määratud Reola 110 kV õhuliini ja alajaama ning piirkonnaalajaamade 10 kV uute toiteliinide võimalikud trassikoridorid, mis täpsustatakse projektiga. Pikemas perspektiivis viiakse Lemmatsi 35/10 kV alajaam üle 110 kV toitepingele.

### TINGIMUSED ELEKTRIVÕRGU ARENDAMISEKS

- Elektriliini asukoha määratlemisel lähtuda elektrienergia varustuskindluse piirkondade nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale;
- Liinitrassi valikul on määrava tähtsusega liini ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine;



- Elektriliini rajamisel kasutada eelistatult olemasolevate trasside koridori;
- Elektriliin paigaldatakse eelistatult avaliku kasutusega maale. Võimaluse korral paigaldada elektrikaabelliinid teemaale, sildadele, viaduktidele ja estakaadidele;
- Eraldi kinnistud vormistatakse võrguettevõttele ainult piirkonnaalajaamade tarbeks;
- Tihedas ja kesktihedas varustuskindluse piirkonnas ehitatakse uus 0,4–20 kV liin eelistatult maakaabelliinina;
- 0,4 kV elektriliinide ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojektide alusel kokkuleppel võrgu valdajaga;
- Uue energiamahuka tootmisettevõtte asukohavalikul eelistada kulude optimeerimiseks elektrivõrguga liitumisel olemasoleva alajaama lähedust;
- Elektriliini ja 6–20 kV alajaama rajamiseks sõlmitakse maaomanikuga isikliku kasutusõiguse leping;
- Arvestada elektripaigaldise kaitsevööndiga ja sellest tulenevate piirangutega. Tegevus kaitsevööndis tuleb kooskõlastada ehitise omanikuga.

### 5.2.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni korraldamine on üks kohaliku omavalitsuse ülesandeid ja üldjuhul toimub see ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (edaspidi lühendina ÜVK) arendamise kava alusel. ÜVK kava koostatakse 12 aastaks ja seda vaadatakse üle kord nelja aasta jooksul. ÜP koostamisel on lähtutud kehtivast Kambja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2019–2031<sup>28</sup>.

Kambja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019–2031 kajastab olemasolevat ühisveevärki ja kanalisatsiooni ja selle rekonstrueerimise, aga ka laiendamise vajadusi. Üldplaneering kajastab ÜVK arendamise kavaga määratud olemasolevaid ja kavandatavaid reoveekogumisalasid ning vee- ja kanalisatsioonivõrku.

Kambja valla territooriumil on neli reoveekogumisala: Tartu, Kambja, Külitse ja Vana-Kuuste. Tartu reoveekogumisalasse kuuluvad kas täielikult või osaliselt Ülenurme alevik, Tõrvandi alevik, Räni alevik, Soinaste küla, Uhti küla, Õssu küla, Lemmatsi küla ja Reola küla. Kambja reoveekogumisala hõlmab osa Kambja alevikust ja Vana-Kuuste reoveekogumisala osa Vana-Kuuste ja Lalli küladest. Külitse reoveekogumisalasse kuulub osa Külitse alevikust.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek Külitse reoveekogumisala laiendamiseks.

Väljaspool reoveekogumisalasid ja tiheasustusala asuvate väikeste arendusalade (alla 50 elaniku) ÜVK-ga ühendamise ei ole majanduslikult efektiivne ning kasutada tuleb lokaalseid lahendusi. Võimalik on rajada mitme kinnistu tarbeks ühised veevarustuse-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja tulekustutusvee süsteemid, kus nende toimimise, hoolduse ja investeringute eest vastutab selleks loodud mittetulundusühing.

### TINGIMUSED VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI KÄTTESAADAVUSE TAGAMISEKS

- Olemasolevatel ja perspektiivsetel reoveekogumisaladel peab olema tagatud reoveepuhastus (ühiskanalisatsioon või mahutid), et säilitada kontroll piirkonna reoveepuhastuses,

<sup>28</sup> Kambja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019–2031. AS Maves, 2019



vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus;

- ÜVK arengukava ülevaatamisel tuleb hinnata, kas vahepealse perioodi jooksul toimunud planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena vastab hoonestatud ala reoveekogumisalade määramiseks kehtestatud tingimustele ja kriteeriumitele. Seejuures tuleb arvestada piirkonna põhjavee kaitstust ja sotsiaal-majanduslikke tingimusi. Vajadusel tuleb ÜVK alade ulatust arengukavas korrigeerida;
- Väljaspool ÜVK ala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad. Reoveepuhasti kavandamisel on soovitatav nõuda ekspertarvamust keskkonnatingimuste osas, millega tuleb reoveepuhasti projekteerimisel ja ehitamisel arvestada. Heitvee pinnasesse juhtimisel tuleb lähtuda õigusaktides sätestatud korrast;
- Tähelepanu tuleb pöörata reovee kohtkäitlussüsteemide nõuetekohasusele, süsteemide korrastamisele ning järelevalve tõhustamisele kohtkäitluse üle;
- Valla territooriumil, kus ei ole perspektiivis ühisveearustusega liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatava veehaarde rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev. Hoonestusala laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasil. Kui see pole võimalik, teha otsus uue puurkaevu rajamiseks. Puurkaevu projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et valla territooriumil on piirkondi, mis on reostuse eest keskmiselt või nõrgalt kaitstud. Uus puurkaev tuleb rajada vastavalt nõuetele;
- Joogiveehaaret ei tohi rajada vee võtmiseks veekogust või põhjaveekihist, milles vee algne kvaliteet ei võimalda mõistlike kulutustega tagada vee vastavust joogivee kvaliteedinõuetele;
- Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal tuleb soodustada tsentraalsete lahenduste rajamist, et vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus;
- Joogiveeallikana kasutatav salvkaev peab olema nõuetekohaselt rajatud ja hooldatud. Uusi salvkaeve joogiveeallikana üldjuhul mitte rajada, kuna need on reostustundlikud;
- Joogivee vastavuse kvaliteedinõuetele peab tagama joogivee käitleja;
- Uue suure tootlikkusega kaevu või kontsentreeritud veehaarde (nt tööstuspiirkond, kaevandusala) tööle rakendamisel tuleb arvestada, et veetase ümbruskonna seni kasutatavates kaevudes (eriti salvkaevudes) võib langeda. Rakendada meetmeid, mis tagavad, et olemasolev veevarustus ei halveneks;
- Kaevandustegevuse kavandamisel tuleb põhjavee taseme muutustega seotud keskkonnameetmeid (sh leevendavaid meetmeid) rakendada võimalikult varakult;
- Ettevõtte riskianalüüsi koostamisel tuleb arvestada põhjavee reostuse riskiga;
- Põhjavee veekogumi kaitse vajadustega tuleb arvestada keskkonnalubade tingimuste seadmisel ja ajakohastamisel. Vajadusel tuleb põhjavee kogumi seisundit ohustatavate saasteainete heiteid limiteerida ning esitada seirekohustuse nõue;
- Igapäevaselt tuleb jälgida, et iga olemasolev ja tulevikus kavandatav keskkonnaohtlik objekt (nt kütuse- jm kemikaalimahutid) ei kujuta endast reaalset ohtu ümbritsevale keskkonnale, eriti pinnasele ja põhjaveele;
- Reostuse vältimise üheks abinõuks on ehitiste kontroll. Saastust aitab tuvastada seirekaevude rajamine nende vahetusse lähedusse ja/või olemasolevate puurkaevude



kasutamine veeseisundi muutuste seireks. Seisundi muutusel saab rakendada operatiivselt saaste leviku takistamise meetmeid. Punktrestoratsioonide nõuetele vastavusse viimisel on oluline reovee puhastusseadmete ja lautade sõnniku- ning silohoidlate korrastamine;

- Reoveekogumisalasid teenindavate reoveepuhastite vastavust tuleb muuhulgas analüüsida ÜVK arendamise kava ülevaatamise ning uue koostamise käigus ning vajadusel näha ette ressursid puhastite rekonstrueerimiseks või laiendamiseks;
- Nõrgalt kaitstud põhjavee ala olemasoluga tuleb arvestada kanalisatsioonirajatiste kavandamisel ning muude pinnast ja põhjavett ohustada võivate objektide ning tegevuste kavandamisel, samuti nende seisukorra tagamisel;
- Negatiivse keskkonnamõju vältimiseks peab puurkaevude, puuraukude ja salvkaevude projekteerimine, rajamine, kasutusele võtmine, konserveerimine ja lammutamine toimuma õigusaktides sätestatud korras.

### 5.2.3. Sademeveekäitlus

Kambja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava<sup>29</sup> ei käsitle eraldi sademevett ega sademeveekanalisatsiooni, vaid Räni ja Õssu külade puhul märgitakse, et osaliselt on välja ehitatud lahkvoolne kanalisatsioon.

Sademeveekäitlusele tuleb eriti tähelepanu pöörata Räni, Ülenurme, Külitse ja Reola kantides, kus suur osa uusarendustest on rajatud endistele maaparandusehitistele<sup>30</sup>. Maaparandusehitistel oli maa põllumajanduslikuks kasutamiseks rajatud sademevett reguleeriv võrk. Uusarenduste rajamisel ei ole aga sademevee käitlusele piisavalt tähelepanu pööratud, sademeveesüsteemid puuduvad või need ei tööta. Samuti on lakanud töötamast endine põllumajandusdrenaaž ja endine põhjaveerežiim on taastunud. Kõrge põhjavee tasemega alad aga ei sobi sademevee immutamiseks. Ilma kuivendusest ja/või maapinda täitmata ei ole varasemalt põllumajandusdrenaažiga kuivendatud aladel võimalik tagada normikohast ehitust. Seni, kuni sellistel aladel sademevee ärajuhtimiseks (ja kuivendamiseks) vajalikud süsteemid ei ole välja ehitatud, on seal kohaliku tasandi üleujutusrisk. Endiste maaparandussüsteemidega aladel on vajalik välja ehitada sademeveesüsteemid kuni eesvooluni, et võimaldada üleliigse vee äravoolu.

Sademeveekäitlus endistel põllumajandusmaadel tuleb lahendada laiemate piirkondadena. Kambja vallas vajab sademevee ärajuhtimine terviklikku lahendust Räni, Külitse ja Ülenurme kantides. Üldplaneeringu koostamise ajaks on valminud Tõrvandi piirkonna sademevee torustike kaardistus.

Kambja, Pangodi ja Vana-Kuuste kantides tuleb üldjuhul sademeveekäitlusel eelistada kohapealset immutamist.

Üldplaneeringu joonisel 4 „Taristu“ on kajastatud riigi poolt korras hoitavad ühiseesvoolud, maaparandusehitiste eesvoolud ja kollektoreesvoolud, maaparandussüsteemi reguleeriv võrk ning Tõrvandi piirkonna sademevee drenaaž.

### TINGIMUSED SADEMEVEE KÄITLUSEKS JA ÄRAJUHTIMISEKS

- Maaparandussüsteemi maa-alale hoonestuse planeerimisel tuleb arendajal leida sademevee ära juhtimiseks peale immutamise ka muid lahendusi. Seda põhjusel, et maaparandussüsteemid on rajatud endistele looduslikult liigniisketele aladele, kust vesi ära ei imunud ega valgunud ja maaviljeluseks sobiva niiskusrežiimi saavutamiseks tuli liigvesi maaparandussüsteemi rajatistega eemale juhtida. Sellistele aladele ehitamisel korral tuleb hinnata maa-ala kasutuselevõtu mõjusid, asjakohasust ja võimalusi ning seada leevendavad meetmed või tingimused alale ehitamiseks. Sademevee ärajuhtimise lahendus

<sup>29</sup> Kambja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019–2031. AS Maves, 2019

<sup>30</sup> Allikas: Maa-ameti maaparandussüsteemide kaardirakendus 2022



tuleb leida igal konkreetsel juhul vastavalt olukorrale, ärajuhitava sademevee kogustele ja piirkonna eripärale. Arvestada tuleb põhjavee suhteliselt kõrge tasemega suurveeperioodidel ja liigniiskete aladega;

- Olemasolevatel hoonestatud aladel, mis on rajatud endistele maaparandussüsteemidele ning kus esinevad ajutised probleemid sademeveega, tuleb leida lahendus sademevee ärajuhtimiseks. Otstarbekas on lahendada sademeveekäitlus laiemate piirkondadena;
- Kui pinnase iseloom, põhjavee tase, sademevee kvaliteet, õigusaktid ja muud asjaolud seda lubavad, immutatakse sademevesi või vähemalt osa sellest samal alal, kus see tekib. Kui sademevett ei saa immutada, tuleb võimalusel tekkekohas äravoolu aeglustada, viivitada (viibeaega pikendada) enne selle ära juhtimist. Kui selle viibeaega tekkekohas pikendada ei saa, tuleb sademevesi juhtida edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga, nt kraavide, lohkude jms kaudu, kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik ja vesi saab aurustuda. Kui kraavide abil ei saa vett edasi juhtida, siis juhitakse vesi edasi toruga, rakendades vajadusel enne suublasse juhtimist aeglustust (tiigid), puhastust. Kui ka viimast ei saa rakendada, siis viimase lahendusena suunatakse sademevesi lahkvoolsesse ühiskanalisatsioonivõrku;
- Tiheasustusaladel on esmatähtis kokku kogutava sademevee hulga piiramine ja võimalusel vähendamine. Selleks tuleb hoiduda kõvakattega, vett mitte läbilaskvate pindade, rajamisest. Olemasolevatel suurte kõvakattega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökkoormuseid eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi. Võimalusel luua tingimused vee imbumiseks pinnasesse käsitletaval alal ja selle lähiümbruses;
- Lähtuvalt vette sattuvast reostuskoormusest tuleb tagada ärajuhitava sademevee saasteainete sisalduse vastavus piirväärtustele. Kui sademevett juhitakse ära reostunud aladelt (nt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, bensiinijaamad, suured kõvakattega parklad), tuleb raskemetallid ja muud ohtlikud osakesed keskkonnareostuse vältimiseks kokku koguda. Tehnilise lahenduse valik sõltub konkreetselt keskkonnast ja piirkonna reostatuse tasemest. Reostusohhtlikelt aladelt on puhastatud sademevee suublasse juhtimiseks veeseaduse § 187 p 6 kohaselt vajalik taotleda keskkonnaluba ning puhastamise tingimused ja nõuded seatakse loaga;
- Vertikaalplaneerimisel ei juhita sademevett üldjuhul naaberkinnistutele. Selleks tuleb vajadusel planeerida ja projekteerida olusid arvestavad immutusribad või -peenrad. Hoonestus peaks asuma kõrgemal ja tänavad, platsid, haljasalad jms madalamal – kinnistu siseselt saab vesi valguda hoonest ja teedest eemale, mis tagab ehitiste ohutuse ja inimeste liikumise võimaluse;
- Projekteerimisel arvestada kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimimine ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral;
- Kokku kogutud sademevee säästlikul majandamisel on oluline keskkonnasäästlike lahenduste juurutamine – immutamine, kasutamine (nt kastmisveena) ja äravoolu ühtlustamine. Immutamisele võib mõelda, kui tegu on reostumata veega. Selleks tuleb rajada immutusribasid, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid, parklaid, rohekatused ja- seinu ja sademevee kogumissüsteeme;
- Väljaspool maaparandussüsteemi kogutud sademevee maaparandussüsteemi juhtimisel tuleb taotleda MaaParS § 53 lg 1 kohane luba ja arvestada MaaParS § 53 lg 8 kohase võimaliku eelneva maaparandussüsteemi rekonstrueerimise vajadusega;
- Lähtuvalt vette sattuvast reostuskoormusest tuleb tagada ärajuhitava sademevee saasteainete sisalduse vastavus piirväärtustele. Kui sademevett juhitakse ära reostunud aladelt, tuleb raskemetallid ja muud ohtlikud osakesed keskkonnareostuse vältimiseks kokku



koguda. Tehnilise lahenduse valik sõltub konkreetsest keskkonnast ja piirkonna reostatuse tasemest;

- Detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste koostamisel tuleb tagada juurdepääsud riigi poolt korrashoitavate ühiseesvoolude ja maaparandusehitiste eesvoolude hoolduseks ning tagada vajadusel nende kasutamine servituudiga;
- Detailplaneeringute koostamisel endistel põllumajandusmaadel peaks osalema ka veemajandusalase pädevuse ja veemajandusehitiste projekteerimise kogemusega insener;
- Detailplaneeringutes anda sademeveekäitluse lahendus kuni eesvooluni;
- Kui selle maaparandussüsteemi ühishoiuks, millesse lisavett juhitakse, on moodustatud maaparandusühistu, on maaparandusühistul õigus vastavalt MaaParS §53 lg 9 küsida maaparandussüsteemi lisavett juhtivalt isikult tasu maaparandussüsteemi maaparandushoiukulude katmiseks Põllumajandus- ja Toiduameti poolt määratud ulatuses.

#### 5.2.4. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjehüdrandid asuvad valdavalt tiheasustusaladel ning neid rajab ja haldab vee-ettevõtte. Kui vee-ettevõtte ei saa tagada hüdrandist vajalikku vooluhulka, tuleb puuduolev vooluhulk tagada tehnilisest või looduslikust veekogust. Soinaste külas on selleks kaks tiiki ja veehoidla, Tõrvandi alevikus kolm tiiki, Ülenurme alevikus kolm tiiki, veehoidla ja jõgi, Külise alevikus kaks järve, Räni alevikus tiik ja Kambja alevikus järv. Vana-Kuuste külas on tuletõrje veevõtuks tiik, Kammeri külas tiik, Pangodi külas Pangodi järv ja Virulase külas kasutatakse jõge. Ainuke tuletõrjevõtte mahuti on rajatud Rebase külla.

Üldplaneeringuga täiendavaid veevõtukohi ei kavandata. Esitatud veevõtukohad on üle võetud ÜVK-st ning ohtlike ettevõtete ja vesivarustuse kaardirakendusest ning vajavad arvestamist teiste tegevuste kavandamisel.

#### TINGIMUSED TULETÕRJE VEEVARUSTUSE TAGAMISEKS

- Tuletõrje veevõtukohtadele tuleb tagada juurdepääsud ning need peavad olema aastaringselt kasutatavad;
- Tuletõrje veevõtukohas peab tagatud olema piisav veekogus või vooluhulk tulekahju kustutamiseks, see peab olema nõuetekohaselt tähistatud ning tehniliselt korras;
- Perspektiivsete ehituspiirkondade tuletõrje veevarustus lahendatakse vastavalt normidele detailplaneeringutes;
- Perspektiivsetes ehituspiirkondades ühisveevõrgu rajamisel näha ette tuletõrje veevarustus hüdrantidest või ehitada välja normikohased tuletõrje veevõtukohad;
- Olemasoleva hoonestusega aladel (sh aiandus- ja suvilaühistud) on vajalik rajada ühisveevõrgu baasil normikohased hüdrandisüsteemid või tuletõrje veevõtukohad;
- Tuletõrje veevõtukohtade kaugused ehitistest tiheasustusaladel: ühisveevärgil paiknevad tuletõrjehüdrandid maksimaalselt 200 m kaugusel ja veevõtukohad eraldi rajatisena maksimaalselt 400 m kaugusel;
- Jõgede ja tiikide kasutamisel tuletõrje veevõtukohana peab neile olema tagatud juurdepääs koos vajalike manööverdamise aladega ja vajalike seadmetega (kuivhüdrant, kaev) imemisvooliku paigaldamiseks. Vastavad lahendused tuleb koostada koostöös Päästeametiga.



### 5.2.5. Sidevarustus

#### TINGIMUSED SIDEVARUSTUSE ARENDAMISEKS

- Uute tegevuste kavandamisel arvestada avalikes huvides olevate sidevõrkude rajamise võimalusega;
- Sidemasti asukohavalikul arvestada nende sobivusega maastikupilti;
- Keskustest kaugemale jäävates maalistes piirkondades on vajalik kvaliteetse sideteenuse väljaarendamine, et võimaldada paindlikke lahendusi teenuste kättesaadavuse osas ja kaugtööd;
- Arvestada laiemalt uute suundadega, sh kauglugemise ja -juhtimise, ennetava hoolduse ja tehnoloogiate kombineerimisega (maakaabel, juhtmeta raadiolink püsiühendus, mobiilne 4G ühendus) vajaliku signaali loomiseks kasutajaskonnale;
- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis tuleb üldjuhul paigutada mõne muu taristu (sõidutee) koridori.

### 5.2.6. Soojavarustus

Kaugküttepiirkond on üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus.

Valla olemasolevad kolm kaugküttepiirkonda Kambja aleviku, Tõrvandi ja Ülenurme alevike ning Uhti küla territooriumitel on kajastatud taristu kaardil. Üldplaneering näeb ette Tõrvandi ja Ülenurme kaugküttealade laiendamise. Kaugküttepiirkonnaks määramise otsuse teeb üldplaneeringu alusel kohaliku omavalitsuse volikogu (sh määratakse võrguga liitumise ning võrgust eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte kvaliteedinõuded ning soojusettevõtja arenduskohustus).

Väljaspool kaugküttealaid lahendatakse soojavarustus üldjuhul lokaalsete lahendustega.

#### TINGIMUSED SOOJAVARUSTUSE TAGAMISEKS

- Kaugküttepiirkonnas on võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapaigaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, va õigusaktides toodud erandjuhtudel;
- Soojavarustuse kavandamisel tuleb tagada ohutud kaugused kütusetorustike ja ühiskondlike alade, puhkealade ning peamiste transporditeede vahel;
- Võimalusel tuleb kõikides kaugküttekattlamajades minna fossiilsetelt kütustelt üle taastuvale kütusele;
- Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb kaugküttega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt;
- Kaugküttevõrk dimensioneerida vastavalt soojuskoormustele;
- Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul kasutada eelistatult energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Võimalusel eelistada taastuvaid soojusallikaid;
- Tähelepanu tuleb pöörata hoonete energiatõhususele, lähtudes hoone energiatõhususe miinimumnõuetest.



### 5.2.7. Gaasivarustus

Olemasolev gaasitorustik on kajastatud üldplaneeringu joonisel 4. Üldplaneeringuga täiendavaid gaasitorustikke ei kavandata.

#### TINGIMUSED GAASIVÕRGU ARENDAMISEKS

- Gaasitrassi valikul on määrava tähtsusega trassi ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine;
- Gaasitorustiku rajamisel kasutada eelistatult olemasolevate trasside koridori;
- Gaasijaotusvõrguga liitumist kaaluda trassi lähedale jäävatel ettevõtetel jt tarbijatel;
- Gaasitorustiku puutumatus ja nõuetekohane paiknemissügavus tagada vertikaalplaneerimisega.

### 5.3. Taastuenergeetika

Üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ kohaselt on energeetikavaldkonna üheks peamiseks eesmärgiks vältida soovimatut mõju kliimale, saavutada taastuenergia suurem osakaal energiavarustuses, tagada energiasäästlike meetmete rakendamine ja energiatootmise keskkonnamõju vähendamine. Senisest enam tuleb kasutada hajutatud energiatootmist, kus energiat toodetakse tarbimiskoha lähedal ning kohalikest ja taastuvatest energiaallikatest.

Tulenevalt riigikaitsealsetest jm piirangutest ei kavandata ÜP-ga Kambja valda tuuleparke olulise ruumilise mõjuga objektidena ega üle 30 m kõrguseid üksiktuulikuid. Väiketuulikut<sup>31</sup> paigaldamine on lubatud ainult hajaasustusalal projekteerimistingimuste alusel tingimusel, et tuulikust lähtuv müra ja varjutus ei ulatu teiste katastriüksuste õuemaale ega ÜP-ga määratud puhkealadele. Väiketuuliku paigaldamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga.

Üldplaneeringuga nähakse ette tingimused üle 15 kW tootmisvõimsusega päikeseelektrijaamade arendamiseks. Väiksema kui 15 kW tootmisvõimsusega päikeseelektrijaamad paigaldatakse enamasti õuealale olemasoleva hoonestuse lähedusse (sageli hoone katusele või seintele) ning liitutakse reeglina olemasolevasse elektriliitumisse. Kuni 15 kW tootmisvõimsusega päikeseelektrijaama rajamine toimub projekteerimistingimuste alusel, kus kohalikul omavalitsusel on võimalus seada tingimusi nt päikeseelektrijaama täpsema asukoha või selle paigutuse osas. Seetõttu puudub vajadus täiendavate tingimuste seadmiseks ÜP raames.

#### TINGIMUSED ÜLE 15 KW TOOTMISVÕIMSUSEGA PÄIKESEELEKTRIJAAAMADE RAJAMISEKS

- Päikeseelektrijaamade rajamiseks sobilikud alad on liitumisvõimalustega elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvad olemasolevad tootmisaad, lagedad, vähemetsased või väheväärtuslikud alad ning kasutusest väljalangenud alad (nt endised tootmisalad, laudakompleksid, väheviljakad põllumajandusmaad jms);
- Päikeseelektrijaamade rajamine ei ole üldjuhul lubatud väärtuslikel maastikel, rohevõrgustiku tugialadel, ilusate teelõikude ääres ning vaatekoridorides. Erandid on

<sup>31</sup> Elektriseade, mis muundab tuuleenergiat elektrienergiaks tarbija vahetus läheduses. Väiketuuliku maksimaalne kogukõrgus on 30 m.



võimalikud kaalutusotsuse alusel juhul, kui päikeseelektrijaama rajamine ei kahjusta väärtuste säilimist või selleks on kavandatud leevendavad meetmed;

- Päikeseelektrijaamade rajamine maapinnale ei ole lubatud üldplaneeringuga määratud tiheasustusaladel;
- Päikeseelektrijaamade rajamine väärtuslikele põllumajandusmaadele ei ole lubatud;
- Päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele;
- Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb tagada, et ei tekitataks läheduses asuvatele hoonetele või hooneosadele valgusreostust (nt häirivaid peegeldusi) või valgustingimuste halvenemist (nt päikesevalguse varjamist). Päikesepaneelidest tulenevad mõjutused ei tohi vähendada liiklusohutust;
- Paneelide asetuse planeerimisel tuleb jälgida, et nendelt tulenev võimalik peegeldus ei ohusta lähikonda jäävatel avalikult kasutatavatel teedel liiklejaid. Võimalusel kasutada valgust vähem peegeldavaid paneele;
- Erikujuliste (satelliittaldriku vms) päikesepaneelide kavandamisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja visuaalne sobivus piirkonda;
- Omavalitsusel on õigus nõuda visuaalsete mõjude eksperthinnangut ehitusprojekti juurde ning keelduda ehitusloa andmisest, kui nad ei ole veendunud negatiivsete keskkonnamõjude puudumisest;
- Päikeseelektrijaamade rajamine kaitsealadele on keelatud, va hoonete katustele;
- Päikeseelektrijaamade kavandamisel maaparandussüsteemi maa-alale tuleb arvestada maaparandussüsteemi toimimist tagavate meetmetega, st peale päikesepaneelide eemaldamist peab olema võimalik ala kasutada taas põllumajandusmaana;
- Maardlatega kattuvatel aladel on päikeseelektrijaamade rajamine lubatud vaid ammendunud maavaraga aladele, va juhul kui ei ole saadud MaaPS alusel muu sisuga kooskõlastust või luba;
- Päikeseelektrijaamade asukohavalikut tuleb iga üksikjuhtumi puhul kaaluda, võttes arvesse loodus- ning maastikulisid väärtusi. Maastiku ja elupaikade killustatuse ning kumulatiivsete mõjude vähendamiseks, lähtuda järgmistest põhimõtetest:
  - Rajatis sobitada maastikku – kõikjal, kus võimalik, paigutada see olemasoleva hoonestuse või tehisobjektide lähedusse, võimalusel katusele;
  - Mitte paigaldada päikeseelektrijaamasid vahetult teede äärde, maastikuliselt väärtuslikele aladele ja vaatesektoritesse;
  - Võimalusel vältida päikeseelektrijaamade tarastamist, et vähendada maastiku killustatust ning mõjuala ulatust;
  - Vajadusel näha ette leevendavad meetmed maastikuilme säilitamiseks (nt istutada rajatise põhjaküljele puud, mis varjavad rajatist, kuid ei mõjuta päikesepaneelide tootlikkust).

#### 5.4. Maaparandussüsteemid

Maaparandussüsteemi maa-ala on ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega.



Ajakohane maaparandussüsteemide info kajastub vastavas registris.

#### TINGIMUSED MAAPARANDUSSÜSTEEMIDE TOIMIMISE TAGAMISEKS

- Kuivendatud maa-alade kasutamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide jätkusuutlik funktsioneerimine;
- Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada;
- Maaparandussüsteemi või selle eesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimine ning istanduse rajamine maaparandussüsteemi maa-alale tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga;
- Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid, registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga.

### 5.5. Jäätmemajandus

Jäätmehoolduse põhiliseks suunaks on jäätmetekke vähendamine, jäätmete taaskasutamine ja liigiti kogumine, jäätmete keskkonnaohutu kõrvaldamine ja ohtlike jäätmete eraldi kogumine.

Lähtuvalt Kambja valla jäätmekavast<sup>32</sup> näeb üldplaneering ette järgmisi jäätmehooldusrajatisi:

- Kompostimisväljak Reola piirkonnas (Reola külas, Biotiigi kinnistul);
- Jäätmete kogumispunktid Kambja ja Tõrvandi piirkondades;
- Jäätmejaam Uhti külas, Lapatsi kinnistul.

#### TINGIMUSED JÄÄTMEMAJANDUSE TAGAMISEKS

- Jäätmete liigiti kogumise tõhustamiseks on oluline rajada jäätmepunkte/jäätmemajasid, korraldada ohtlike jäätmete kogumisringe ning harida elanikke jäätmete taaskasutamise/vältimise teemadel;
- Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskoha rajamisel peab olema tagatud elanike mugav ligipääs jäätmejaama;
- Tagada optimaalne ehitus- ja lammutusjäätmete ning probleemtoodetest tekkinud jäätmete kogumis- ja käitlusvõrgustik, pöörates erilist rõhku biolagunevate jäätmete kogumisele;
- Tagada elanikkonnale jäätmete taaskasutuse kindlustamiseks mõistlikus kauguses ja mahus liigiti kogutavate jäätmete kogumisvõrgustik;
- Biojäätmete sorteerimist segaolmejäätmetest tuleb suurendada (tiheasustusalad, asulate kortermajad), et saavutada riigi jäätmekavas<sup>33</sup> seatud eesmäärke;
- Võimaldada kalmistujäätmete nõuetekohase sorteerimise võimalus, vältimaks kalmistujäätmete puhul (eelkõige lehed ja oksad) prügikottide või muude mitte biolagunevate jäätmete sattumist konteinerisse;

<sup>32</sup> Kambja valla jäätmekava aastateks 2022-2027

<sup>33</sup> Riigi jäätmekava 2014-2020



- Jäätmekäitluskoha kasutamisel peab välistatud olema oluline negatiivne mõju pinna- ja põhjaveele ning pinnasele ja olulised negatiivsed häiringud ümberkaudsetele elanikele müra ja õhusaaste ning lõhnahäiringute näol;
- Jäätmejaama teenindavate raskeveokite regulaarne liikumise tuleb suunata mööda elamu-, puhke- ja ühiskondlike ehitiste aladest neid läbimata.



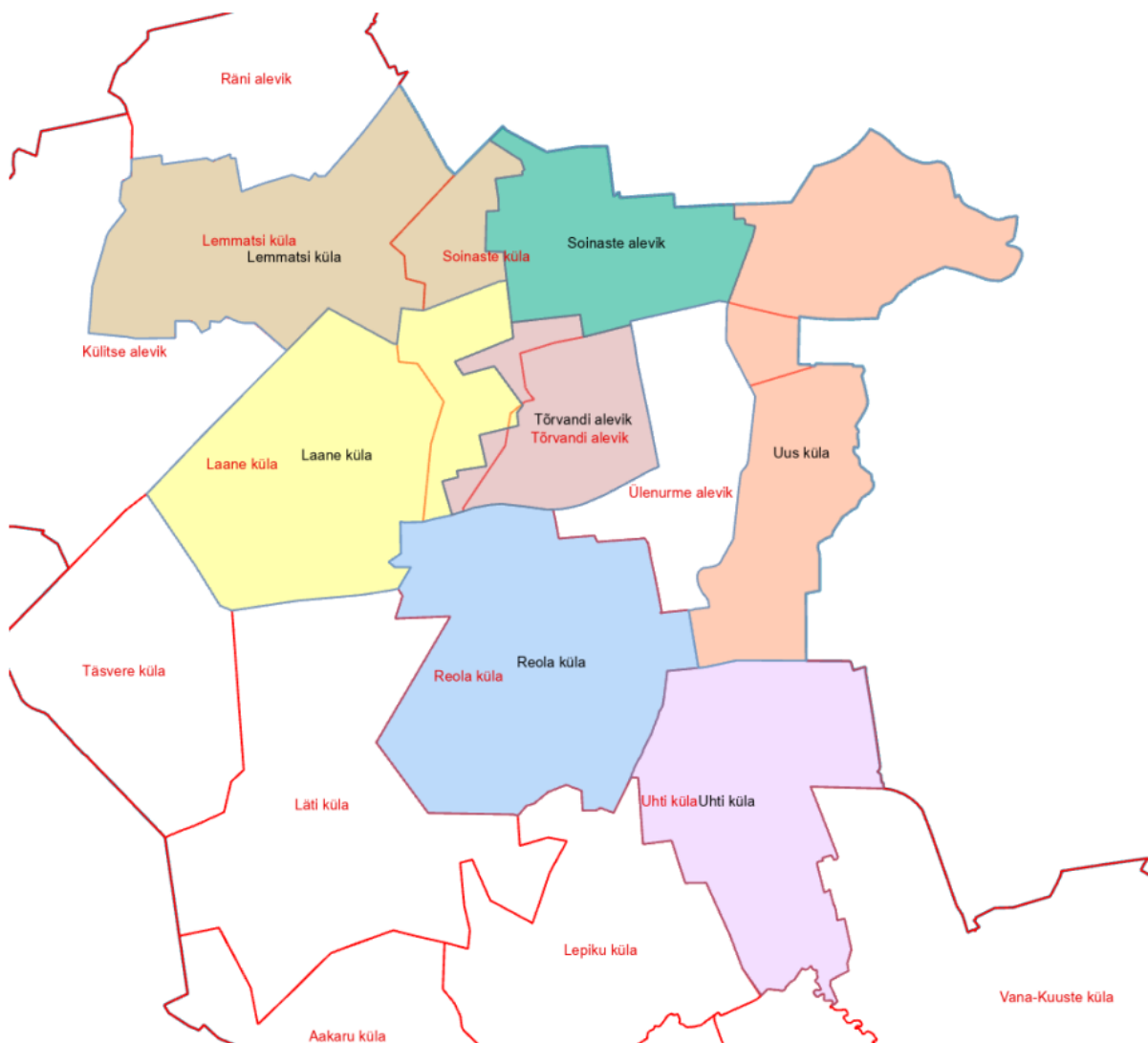
## 6. Asustusüksuse liigi ja piiri muutmine

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Soinaste, Laane, Lemmatsi ja Reola külade ning Tõrvandi aleviku piire (Joonis 10).

Soinaste küla tiheasustusala piiresse jäävas osas tehakse ettepanek muuta see Soinaste alevikuks. Soinaste küla elanike arv on üle 1200 elaniku ja enamik neist elab tiheasustusosalal, mistõttu ei vasta see enam küla tunnustele<sup>34</sup>.

Tiheasustusalast lääne pole jääv osa Soinaste külast liidetakse vastavalt Lemmatsi küla ja Laane külaga. Tõrvandi aleviku teede ja tehnovõrkudega seotud osa Soinaste külast liidetakse Tõrvandi alevikuga.

Tiheasustusalast ida poole jääv osa Soinaste külast liidetakse uue loodava küla koosseisu, kuhu liidetakse ka Reola küla tiheasustusalast ida poole jääv osa Reola külast.



**Joonis 10.** Asustusüksuse liigi ja piiri muutmise ettepanekud. Asustusüksuse piirjooned on tähistatud punase joonega, tiheasustusala piir punase katkendjoonega. Asustusüksuse

<sup>34</sup> Küla on hajaasustusega asula või üldjuhul vähem kui 300 alalise elanikuga tiheasustusega asula

piirimuudatuse ettepanekud on tähistatud järgmiselt: Lemmatsi küla – lilla värv, Laane küla – sinine värv, Tõrvandi alevik – roheline värv, Soinaste alevik – kollane värv ja uus küla – roosa värv.



## 7. Ettepanekud maakonnaplaneeringu muutmiseks ja täpsustamiseks

Üldplaneeringus on lähtuvalt kohalikust kontekstist ja vajadustest käsitletud neid teemavaldkondi, millele maakonnaplaneeringuga on seatud üldised tingimused. Üldplaneeringuga tehtud ettepanekud maakonnaplaneeringu muutmise ja täpsustamise osas puudutavad rohevõrgustikku, keskuste võrgustikku ja väärtuslikke maastikke.

Rohevõrgustiku (ptk 4.3.3) määramisel täpsustati, täiendati ja korrigeeriti maakonnaplaneeringus määratletud alasid, sh tehti ettepanekud uute ribastruktuuride moodustamiseks (nt sinivõrgustik). Lähtuvalt rohevõrgustiku toimise vajadustest tehakse üldplaneeringuga ettepanekuid täpsustada rohevõrgustiku alade ulatust kõlvikute, kaitsealuste liikide leiukohtade, märgalade jms looduses esinevate objektide paiknemisest lähtuvalt.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta maakonnaplaneeringut keskuste võrgustiku osas, lisada sinna lähikeskusena Pangodi - Kammeri. Pangodi – Kammeri lisamine keskuste võrgustikku aitab eeldatavalt parandada nii avalike kui ka erateenuste kättesaadavust Pangodi kandis.

Tartumaa maakonnaplaneeringus on määratletud tiheasumid. Üldplaneeringus vastab tiheasumi mõistele tiheasustusala. Kõik Tartu maakonnaplaneeringus toodud tiheasumid (va Pangodi) on ka üldplaneeringus tiheasustusaladeks määratud. Vajadusel on täpsustatud tiheasumite/tiheasustusalade piire. Pangodi külas ei määratud tiheasustusala, kuna see ei vasta üldplaneeringu mõistes tiheasustusala tunnustele<sup>35</sup>.

Väärtuslike maastike osas täpsustati Ülenurme väärtusliku maastiku piiri jättes sellest välja osa Ülenurme alevikust, mis ei vasta väärtusliku maastiku kriteeriumitele (alal ei ole kultuurilis-ajaloolisest taustast, reljeefist ja looduslikest iseärasustest ning puhkeväärtusest tulenevat suuremat väärtust kui ümbritsevatel aladel). Sama muudatus on varem tehtud Kambja valla üldplaneeringuga endise Ülenurme valla osas.

Lähtuvalt Kambja valla üldplaneeringust endise Kambja valla osas on üldplaneeringus kajastatud lisaks maakonna tasandi väärtuslikele maastikele järgmisi kohaliku tasandi väärtuslikke maastikke: Vana-Kuuste, Kambja-Sirvaku mnt äärne ala (Suure-Kambja, Kaatsi ja Sirvaku küla) ja Lallipalu piirkond (Lalli küla ja Sirvaku küla). Kohaliku tasandi väärtuslike maastike lisamise näol ei ole tegemist maakonnaplaneeringu muutmise ega täpsustamisega.

<sup>35</sup> Kambja vallas on tiheasustusala määratud kui selgelt piiritletav kompaktselt asustuse ja hoonestusega ala, mida iseloomustab polüfunktsionaalsus – erinevate eluvaldkondade kooseksisteerimine ruumis, hoonete ja asustuse tihedus, valdavalt kesksete võrkude olemasolu või nende kavandamine pikas perspektiivis.



## 8. Lisateemad

### 8.1. Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringute kavandamisel ja koostamisel ning projekteerimistingimuste väljaandmisel tuleb arvestada Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud arengukavaga „Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030“.

#### TINGIMUSED KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMISEKS

- Vältida ehitamist liigniisketel aladel. Piirkondades, kus on teadaolevalt esinenud üleujutusi, tuleb tegevuste kavandamisel arvestada võimalike üleujutustega;
- Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste kavandamisel ja püstitamisel pöörata tähelepanu nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele (võimalikud üleujutused, tormikahjud);
- Sademevee ärajuhtimise lahenduste (süsteemid, kraavid, truubid vms) kavandamisel pöörata tähelepanu nende kliimakindlusele ning toimivusele valingvihmade korral. Arvesse tuleb võtta kavandatava tegevuse iseloomu ja piirkonna eripära;
- Põllukultuuride kasvu soodustamiseks pöörata tähelepanu väärtuslike põllumajandusmaade säilitamisele maksimaalses võimalikus ulatuses.

### 8.2. Radoon

Aladel, kus radooni sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse (50 kBq/m<sup>3</sup>), ning sellega piirnevatel normaalse radoonisaldusega (30-50 kBq/m<sup>3</sup>) aladel, tuleb elamute, olme- ja teiste samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel eelnevalt teha detailsemad radooniriski uuringud ja vajadusel rakendada standardis<sup>36</sup> esitatud radoonikaitse meetmeid. Samuti on nendel aladel soovitatav kontrollida radoonitaset olemasolevates hoonetes ja vajadusel rakendada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid.

#### TINGIMUSED NÕUETEKOHASE RADOONITASEME TAGAMISEKS

- Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku radooniprobleemiga ning otsustada pinnaseõhu uuringu vajaduse üle, võttes arvesse ka hoone funktsiooni (kui pikka aega järjest hoones viibitakse). Vajadusel tuleb projektis ette näha ja rakendada standardis esitatud radoonikaitse meetmeid.
- Radoonimõõtmised on soovituslik tellida akrediteeritud mõõtjalt.
- Radooniuuringu teostamine ei ole vajalik juhul, kui hoone ehitus- või rekonstrueerimisprojektis on juba ennetavalt ette nähtud radoonikaitse meetmed

### 8.3. Müra ja õhusaaste

Ülemäärase müra tõttu võib igasugusel tegevusel olla mõju inimeste heaolule ja tervisele. Välisõhus leviva müra normtasemed on müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnanahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid ning müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Olemasoleva maakasutuse puhul kohaldatakse müra piirväärtust. Sihtväärtuse rakendamise kohustus on väljaspool

<sup>36</sup> Eesti Vabariigi standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“



tiheasustusala kavandatavatel seni hoonestamata uutel üldplaneeringuga määratud müratundlikel aladel (I –IV kategooria).

Atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevalt määratud üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmised mürakategooriad:

- Kalmistu ja puhke maa-ala – I kategooria;
- Elamu ja ühiskondliku ehitise<sup>37</sup> ja teeäärse elamu maa-ala - II kategooria;
- Keskuse maa-ala – III kategooria;
- Ühiskondliku ehitise maa-ala<sup>38</sup> – IV kategooria
- Äri, tootmise, jäätmekäitluse ja mäetööstuse maa-ala – V kategooria;
- Liikluse maa-ala, lennuvälja maa-ala– VI kategooria.

## MÜRA JA ÕHUSAASTE VALDKONNA TINGIMUSED

- Planeeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste seadmisel tuleb aluseks võtta asjakohane välisõhu mürakaart ja välisõhu strateegiline mürakaart ning müra vähendamise tegevuskavas sätestatud müra vähendamise meetmed;
- Potentsiaalsete mürarikaste aladega piirnevate I mürakategooriasse kuuluvate alade kaitseks võib vajalikuks osutuda ka piirangute kehtestamine müra tekitavate tegevuste läbiviimisele (nt teatud tegevuste piiramine öisel ajal ja puhkepäevadel). Vastavat vajadust tuleb kaaluda iga konkreetse tegevuse osas eraldi;
- Ilma müra vähendavaid meetmeid (nt müratõkked või rangemaid nõudeid hoonete välispiirde heliisolatsioonile) rakendamata on soovitatav mitte planeerida uusi müratundlikke alasid ja hooned (nt elamud, mänguväljakud, lasteasutused, koolid, hooldekodud, teatud spordirajatised) tiheasustuses lähemale kui 100 m Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maanteest, Jõhvi–Tartu–Valga maanteest ja Tartu–Viljandi–Kilingi-Nõmme maanteest, hajaasustuses lähemale kui 200 m nendest maanteedest ning nii tiheasustuses kui hajaasustuses lähemale kui 100 m raudteedest.
- Müratundlike alade ja hoonete kavandamisel nimetatud teedele ja raudteele lähemale, tuleb arendajal läbi viia mürauuring ning vastavalt selle tulemustele võtta müranormide tagamiseks vajadusel kasutusele leevendavad meetmed. Lisaks tuleb arvestada, et liikluse müra on tajutav ning võib olla ka häiriv ka raudteest või maanteest oluliselt kaugemal elades/viibides ning elukoha valikul tuleb sellega arvestada.
- Iga uue arenduse korral või olemasoleva edasiarendamisel juhul, kui sellega kaasneb saasteainete heitmine välisõhku, lõhnaäiringute teke või müra teke ja levik välisõhus, tuleb juhtumipõhiselt anda hinnang mõju olulisusele. Tegevuse kavandamisel, mille jaoks on vajalik õhusaasteluba, tuleb hinnata lõhnaäiringu võimalikku esinemist, välisõhku heidetavate saasteainete koguseid ning teostada hajumisarvutused. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning teadaolevaid kavandatavaid heiteallikaid ja võimalikku koosmõju nendega;
- Arenduse korral, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, kuid mille puhul ei viida läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist, peab planeeringudokumentatsioon/projekt sisaldama mürahinnangut;
- Tootmistegevuse kavandamisel tuleb tagada, et kavandava tegevusega (eraldiseisvalt või koosmõjus teiste ettevõtetega) ei kaasne olulisi negatiivseid häiringuid ümberkaudsetele

<sup>37</sup> Ühiskondliku ehitise maa-ala hulka kuuluvad haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadasutused.

<sup>38</sup> Kõik muud ühiskondlikud hooned, va haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadasutused.



aladele (saasteainete piirväärtuste ületamist väljaspool kaitise territooriumi ja/või lõhnaaine häiringutaseme ületamist ja/või vastavale alale kehtestatud müra normtaseme ületamist);

- Keskkonnanäringuid põhjustava tegevuse lubamise osas konkreetsesse asukohta on otsuse tegemisel oluline roll kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel;
- Olemasolevate tootmisalade kõrvale üldjuhul mitte lubada uute elamute, puhkealade või teatud otstarbega ühiskondlike ehitiste (lasteasutused, koolid, tervishoiu- ja hooldeasutused) rajamist, kui ilmneb, et tootmisala ei suuda tagada nendel aladel nõuetekohast välisõhu kvaliteeti. Uute elamute, puhkealade või ühiskondlike ehitiste rajamine on lubatud vaid juhul, kui müra normtaseme täitmise tagab vastava arenduse kavandaja;
- Inimeste kaitseks õhusaaste ja välisõhus leviva müra ebasoodsate mõjude eest tuleb vajadusel rakendada ennetavaid ja leevendavaid meetmeid. Eelistada tuleb meetmeid, millega saab vähendada välisõhku paisatavate saasteainete koguseid, lõhnanäringuid ning müra levikut välisõhku (ehituslikud, tehnoloogilised). Täiendavalt võib rajada müra levikut takistava/vähendava piirde ning jätta või rajada kõrghaljastusega roheline puhvertsooni (laius sõltub kavandatavast tegevusest). Müratõke/puhvertsoon tuleb üldjuhul rajada häiringut põhjustava kaitise piiridesse;
- Tootmistegevuse kavandamisel, mis võib tõenäoliselt põhjustada saasteaine õhukvaliteedi piir- või sihtväärtuse ületamist, tuleb heiteallikate asukoha valikul vältida alasid, kus ebasoodsate ilmastikutingimuste korral on välisõhku väljutatud saasteaine hajumine loodus- või tehisoludest tingitud põhjustel takistatud. Saasteallikad tuleb projekteerida selliselt, et saasteainete väljumiskõrgus tagab saasteainete nõutava hajumise maapinnalähedases õhukihis, et vältida välisõhu saastatuse taseme piirväärtuse ületamist;
- Nende tootmis- ja ärimaade puhul, mis piirnevad elamu- ja tundlikemate ühiskondlike ehitiste aladega, tuleb müratekitavad tegevused teostada üldjuhul nende suhtes teisel pool tootmishoonet, et suunata müra tootmisala sisse;
- Loomafarmide kavandamisel tuleb arvestada valitsevate tuulesuundadega. Laut tuleb võimalusel planeerida reljeefilt madalamale ja valitsevate tuulte suhtes allatuult ning sõnnikuhoidlad ümbritseda õhu liikumist suunavate barjääridega (hekid, puud, varjed). Tegevuste läbiviimisel (nt sõnnikuveol ja -laotamisel) tuleb arvestada ilmastikuoludega;
- Ehitustöid teostada eelistatult (kui rakendatav ehitustehnoloogia seda võimaldab) ainult päeval ajal, et vähendada häiringuid lähedalasuvatele elamualadele või muudele müratundlikele aladele;
- Suuremamahulise äri- või tootmistegevusega seotud transpordivood tuleb üldjuhul suunata mööda elamu-, puhke- ja ühiskondlike ehitiste aladest neid läbimata;
- Uue tee kavandamisel ning olemasoleva rekonstrueerimisel peab taristuobjekti kavandaja arvestama liiklusest tulenevate häiringutega ning tagama välisõhu kvaliteedi normidele vastavuse teega külgnematel aladel (vajadusel läbi leevendavate meetmete);
- Teelt lähtuva õhusaaste vähendamise seisukohalt on oluline rahuliku ja sujuva liikluse tagamine ning tee regulaarne puhastamine tee äärde kogunevast tolmust ning teehooldusvahenditest;
- Tootmisega kaasnevast liiklusest tulenevate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb vajadusel kehtestada kiirusepiirangud arendusalal ja/või piirkonnas, mis aitavad vähendada transpordist tulenevat saastet ja müra. Arvestada tuleb, et piirkondlikud kiirusepiirangud on efektiivsed vaid juhul, kui nende rakendamine on võimalik meetmetega, mis ei põhjusta kiirendamist (nt künnised sõiduteel);



- Kruusakattega tee osas on üheks võimaluseks tolmut vabanemiseks kruusatee viimine tolmuva kätte alla. Kui puuduvad võimalused kohalike teede viimiseks tolmuva kätte alla, siis tuleb eeskätt elamute ja ühiskondlike ehitiste läheduses olevatel teelõikudel teostada perioodiliselt (eelkõige kuival perioodil) tolmutõrjet;
- Parkimine tuleb lahendada omal katastriüksusel ja moel, et parkimisega seotud müra ei häiri elanikke.

## 8.4. Valgusreostus

### VALGUSREOSTUSE VALDKONNA TINGIMUSED

- Välisvalgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidab oma eesmärgid ning reostab võimalikult vähe keskkonda. Valgustuslahenduste väljatöötamisel tuleb rakendada vastavat kaasaegset oskusteavet, et vältida ülevalgustamist ja vähesäästlike süsteemide rakendamist;
- Välisvalgustuse kavandamisel tuleb jälgida, et valgus on suunatud valgustamist vajavale objektile, mitte sellest eemale;
- Tänavavalgusti puhul tuleb jälgida, et valgus ei kiirgu ülespoole ja ka külgedele kiirguks valgust suhteliselt vähem;
- Liiklusohutuse seisukohalt tuleb jälgida, et ettevõtete (reklaam)valgustus ei häiri teedel liiklejaid.

## 8.5. Riigikaitselised piirangud

Riigikaitseliste ehitiste töövõimet võivad mõjutada üle 28 m kõrgused ehitised, mistõttu kõigi selliste objektide kavandamisel tuleb teha koostööd Kaitseministeeriumiga ning vastavad planeeringud ja projektid nendega kooskõlastada.

Metsaseaduse § 36 alusel võivad Kaitsevägi ja Kaitseliit kasutada riigimetsa riigikaitselise väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe ajal tuleb vastava piirkonna elanikel ja kasutajatel arvestada riigikaitselisest tegevusest tulenevate keskkonnahäiringutega ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega.



## 9. Üldplaneeringu elluviimine

Maakasutus- ja ehitustingimuste määratlemisel on üldplaneeringu koostamisel arvestatud varem koostatud üldplaneeringuid, nendes sätestatud säilitamist vajavaid põhimõtteid ning nende rakendamisel ilmnenu probleeme. Nii maakasutus- kui ka ehitustingimused on määratud paindlikena. Üldplaneeringu elluviimisel ennekõike arvestada olemasoleva olukorraga (ehitusmahud, katastriüksuste suurused), üldplaneeringus kirjeldatud üldtingimustega ning väärtustega ja piirangutega.

Maakasutuse puhul on üldplaneeringu peatükis 3 esitatud juhtotstarvete ja sihtotstarvete seoste tabel, mis ilmestab maa juhtotstarvete sisu – millised katastriüksuse sihtotstarbed on lubatud üldplaneeringus toodud juhtotstarvete puhul. See on vajalik üldplaneeringu eluea vältel vajaliku paindlikkuse tagamiseks, et vähendada halduskoormust ja ebavajalikku detailplaneeringu koostamist ning suurendada piirkondade mitmekesisust.

Maakasutuse rakendamisel kehtib põhimõte – kui juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud, siis tuleb maa-alale arengute kavandamisel lähtuda üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarbest, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest (sätestatud üldplaneeringu ptk 4). Kui maakasutuse juhtotstarvet ei ole üldplaneeringuga määratud, siis tuleb omavalitsusel sihtotstarbe määramisel (nt läbi detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või omavalitsuses üksikotsuse) lähtuda üldplaneeringus seatud tingimustest, alal asuva ehitise kasutamise otstarbest või maa tegelikust kasutusest.

Ehitustingimuste määratlemisel on seatud üldised ehitustingimused, mis kehtivad nii tihe- kui ka hajaasustusaladel, eraldi ehitustingimused tihe- ja hajaasustusele ning piirkondlikud ehitustingimused, mis kehtivad konkreetsetes asulates või üldplaneeringuga määratud piirkondades (vt pt 3.4). Piirkondlike ehitustingimusi tuleb käsitleda kui erinevusi – kui piirkondlikes ehitustingimustes vastust ei ole, tuleb vaadata vastavalt piirkonnale ehitustingimusi haja- ja tiheasustusaladel. Kui neist ehitustingimustest soovitud alale vastust ei saa, tuleb hinnata üldisi ehitustingimusi.

Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul valla eelarve vahenditest. Eraomandis olevate maade kavandamine toimub reeglina eraomanike algatusel ja finantseerimisel.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise eelduseks on detailplaneeringu eesmärkide kooskõla Kambja valla ruumilise arengu eesmärkide ja põhimõtetega (ptk 1.3). 15 aasta perspektiivis on erinevused üldplaneeringuga määratud maakasutuse ja reaalse elu vahel paratamatud, kuid kavandatavad muudatused ei tohi minna vastuollu valla üldiste ruumiliste eesmärkide ja väärtustega. Kui soovitud arendustegevus üha enam erineb üldplaneeringus sätestatud eesmärkidest, on aeg koostada uus üldplaneering.

Üldplaneeringu ajakohasuse hindamiseks toimub regulaarne kehtestatud planeeringute ülevaatamine vastavalt planeerimisseadusele, milles hinnatakse:

- Planeeringukohase arengu tulemusi ja planeeringu edasise elluviimise võimalusi;
- Planeeringu elluviimisel ilmnenu olulisi mõjusid majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimusi;
- Planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadust;
- Kehtivaid detailplaneeringuid, et tagada nende vastavus üldplaneeringule ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus;
- Muid planeeringu elluviimisega seotud olulisi küsimusi.



## 10. Olulise keskkonnamõju seire

Arvestades planeeringutega kavandatava tegevuse mõju Kambja valla keskkonna kujundamisel, vajadusega tagada tervislik ja elanike ootustele vastav ümbritseva ja sotsiaalse keskkonna seisund ning omavalitsuse töö paremaks korraldamiseks, on lülitatud keskkonnaseire programmi ruumilise planeerimise seireindikaatorid ja nende analüüs.

Kambja valla üldplaneeringu elluviimisega kaasneva tegevuse mõjude mõõtmiseks (mõõtmisagedus üks kord aastas) rakendatakse järgmisi indikaatoreid:

- Naabrussuhetel ja avalikul huvil põhinevate vastuväidete arv detailplaneeringute menetlemisel, neist rahuldamata jäänud vastuväidete osakaal;
- Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute osakaal;
- Rohealade pindala muutumine absoluutsuuruses ja elaniku kohta;
- Ülenormatiivse müraga piirkonna suurus, seal elavate elanike arv ja osakaal;
- Keskmine elamumaa katastriüksuste suurus piirkonnas;
- Kortermajades elavate elanike osakaal;
- Valda läbivate ja vallast lähtuvate liiklusvoogude suhe;
- Jalgratta- ja jalgteedega varustus (meetrit elaniku kohta);
- Ühistranspordi kasutajate osakaal;
- Laste koolitee: jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga, autoga, muu – osakaal;
- Eramootorsõidukitega tehtud sõitude osakaal.

Kambja valla territooriumil on rida seirepunkte, kus teostatakse riiklikku seiret vastavalt kindlaksmääratud programmidele (põhjavee seire, kiirgusseire, maastike ning looduslike looma- ja taimeliikide ja koosluste seire, pinnavee, veekogude ja mere seire, põhjaveeseire, välisõhu ja sademete seire)<sup>39</sup>.

Kõikide ülalnimetatud seireliikide tulemusi on võimalik keskkonnakaitselise olukorra parandamise eesmärgil tegevuste edasisel kavandamisel arvesse võtta. Kambja valla üldplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju seire tuleks ühitada naabervaldades rakendatava analoogse regionaalse seiresüsteemiga, et saada omavahel võrreldavaid andmeid. Oluline on ka Kambja valla erinevate strateegilise (sh ruumilise) planeerimise dokumentide KSH-des kavandatud seiremeetmete ja mõõdetavate indikaatorite omavaheline kooskõla.

<sup>39</sup> vt Keskkonnaregister



## 11. Mõisted

**Abihoone** on katastriüksusel paiknevat põhihoonet teenindav hoone (saun, garaaž, kuur, katlamaja, pesuköök, töökoda, ateljee vms), mis on põhihoonega võrreldes mahuliselt oluliselt väiksem.

**Aianduse maa-ala** on põllumajandussaaduste isiklikuks tarbeks kasvatamise alad, mis üldjuhul paiknevad tiheasustusaladel või nende vahetus läheduses.

**Asustusstruktuur** on piirkonnale iseloomulik väljakujunenud asustuse paiknemine. Asustuse iseloomu mõjutavad looduslikud, ajaloolis-kultuurilised ja transpordigeograafilised tegurid.

**Avalik huvi** on määratlemata õigusmõiste. Üldjuhul on avalik huvi seotud avalike hüvedega. Avalikud hüved on hüved, millest on huvitatud suur osa teatud kogukonna liikmetest ning mis ei ole jagatavad.

**Avalik ruum** on keskkond või koht, mis on piiranguteta ligipääsetav kõigile kasutajatele. See on oluline inimeste vahelise suhtluse keskkond ning aitab kaasa kogukonnatunde tekkimisele ja olemasolule. Avalikuks ruumiks on näiteks väljak, külaplats, turg, kauplus, park, tänav, raamatukogu, matkarada jms.

**Ehitisealune pind** on hoonealune pind või rajatisealune pind.

**Elamu** on eluruumidele esitatavatele nõuetele vastav hoone, milles kogu pind või enamus pinnast on ettenähtud aastaringseks elamiseks. Elamu on üksikelamu, kaksikelamu, muu kahe korteriga elamu, ridaelamu, korterelamu.

**Elamuühik** on iseseisvalt kasutatav eluruum (omand), sealhulgas üksikelamu, kaksikelamu sektsioon, ridaelamu sektsioon, korter (ehk korteriomand).

**Elamu maa-ala** on erinevat tüüpi elamute (nt üksik-, kaksik-, rida-, kahe või mitme korteriga elamud) alad.

**Hajaasustusala** on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid. Hajaasustusala tingimused ja rakendamine tuleneb õigusaktidest.

**Haljas ja looduslik maa-ala** on ala, mida säilitatakse haljastatuna või looduslikuna ning keelatud on uute hoonete ehitamine.

**Hoonestuslaad** on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, katastriüksuste jaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või katastriüksusel.

**Hoonestustihedus** on hoonete maapealsete korruste suletud brutopindala suhe katastriüksuse pindalasse.

**Inimmõõde** planeerimises on inimese vajadustele keskenduv ruumilahenduse kavandamine, mille juures arvestatakse inimeste taju, liikumise, huvide ja käitumisega, ning elanikud on kaasatud oma elukeskkonna arendamisse. Inimmõõtmeline välisruum on kvaliteetne ja turvaline, soodustab jalgsi või rattaga liikumist, väärtustab ruumi sotsiaalseid ja kultuurilisi funktsioone ning soodustab kogukondlikku tegevust ja suhtlemist.

**Jäätmeoidla maa-ala** on ette nähtud jäätmete käitlemiseks ja/või ladustamiseks. Jäätmeoidla maa-alal on lubatud ehitised jäätmete käitlemiseks ja ladustamiseks ning kompostimisväljakud.

**Kaksikelamu** (varem on kasutatud ka mõistet paariselamu vms) moodustavad kaks ühiste kandekonstruktsioonidega küljети kokku ehitatud üksikelamut (ehk kaksikelamu kaks sektsiooni). Kaksikelamus on kaks elamuühikut. Mõlemasse elamuühikusse on eraldi sissepääs õuest esimese korrusega ühelt tasandilt. Kaksikelamu aluse katastriüksuse kaheks jagamine ei muuda kaksikelamut kaheks üksikelamuks.



**Kalmistu maa-ala** on kalmistu ja matmisega seotud loodusliku või poolloodusliku ilmega maa-ala, kuhu on lubatud rajada kalmistu jaoks vajalikke ehitisi (nt kabel, tavandihoone, krematoorium, urnimüür).

**Keskkonnahäiring**<sup>40</sup> (häiring) on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sh keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.

**Keskuse maa-alal** on lubatud korterelamud, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud ehitised, puhkealad, teed ja väljakud ning liikluse teenindamiseks vajalikud objektid nagu liikuvuskeskused, „pargi ja reisi“ parklad jmt.

**Kontaktvöönd** – vahetult piirnev ja mõjutatav maa-ala. Täpne ulatus sõltub konkreetsetest tingimustest (nt haljastus, taristu jmt) ja selle otsustab igakordselt kohalik omavalitsus.

**Koormusindeks** on planeeritava ala pindala suhe elamuühikute (üksikelamu, kaksikelamu sektsioon, ridaelamu sektsioon või korter) arvu.

**Korterelamu** on kolme või enama korteriga elamu, kus korteritesse pääseb üldjuhul sisse maja ühiskasutatavast koridorist või trepikojast, mis moodustab osa hoone suletud brutopinnast.

**Kultuurimälestis** on kultuuripärandisse kuuluv ajaloolise, etnograafilise, linnaehitusliku, teadusliku, kunstilise, arhitektuurse, usundiloolise või muu kultuurilise väärtusega objekt, mida peetakse vajalikuks säilitada tulevastele põlvkondadele. Eestis on kultuurimälestis muinsuskaitseaduse järgi riigi kaitse all olev kinnis- või vallasmälestis või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm.

**Lennuvälja maa-ala** on lennuväljaku ning seda teenindavate ehitiste maa-ala.

**Liikluse maa-ala** on tee, tänav või väljaku, raudtee ja reisijate teenindamiseks kavandatud transpordihoone või -rajatise ala.

**Liikuvuskeskus** – keskus/ala, kus erinevad liikumisviisid koonduvad ja on võimalik vahetada üks transpordiliik teise vastu.

**Maakasutuse juhtotstarve** on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna.

**Maakasutuse kõrvalotstarve** on maakasutuse juhtotstarbega kokku sobiv ja seda toetav otstarve.

**Maaparandussüsteem** on maatulundusmaa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum.

**Maaparandussüsteemi maa-ala** on ala, mis on kuivendatud või niisutatud või mille veerežiim on kahepoolset reguleeritud maaparandussüsteemi toimimise tulemusena.

**Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk** on eelkõige maatulundusmaal paiknev veejuhe või veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks või ühine võrk nii liigvee vastuvõtmiseks kui ka vee jaotamiseks.

**Maaparandussüsteemi eesvool** on kuivendusvõrgust voolava liigvee ärajuhtimiseks või niisutusvõrgu veehaardesse vee juurdevooluks rajatud veejuhe või loodusliku veekogu reguleeritud lõik, mille veeseisust või toruveejuhtme läbilaskevõimest sõltub maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine.

**Maaparandussüsteemi ühiseesvool** on eesvool, mille veeseisust või toruveejuhtme läbilaskevõimest sõltub mitme omaniku kinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine.

<sup>40</sup> Definitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.



**Miljööväärtuslik ala** on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu.

**Mäetööstuse maa-ala** on maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav ala, kuhu on lubatud rajada maavara kaevandamiseks ja selle teenindamiseks vajalikke hooneid ja rajatisi.

**Puhke maa-ala** on mõeldud puhkamiseks, virgestustegevuseks ja mitmesugusteks vaba aja veetmise võimalusteks.

**Puhverala** või **puhvervöönd** on ala, kus mingile objektile kahjulike keskkonnategurite mõju sumbum, nt haljasala elamu ümber, võsariiba veekogu kaldal, kaevu kaitsevöönd jm.

**Põhihoone** on hoone, mille peamine kasutusotstarve on määratud kehtestatud planeeringus vastavalt katastriüksuse kasutamise sihtotstarbele.

**Ridaelamu** moodustavad kolm või enam elamuühikut (ridaelamu sektsiooni, või kõnekeeles nn „boksi“). Ridaelamu elamuühikud on omavahel ühendatud kas tule müüri, autogaraaži, autovarjualuse või katusega. Ridaelamu elamuühikud ei tohi paikneda kogu mahus üksteise peal (lubatud on olukord, kus ridaelamu elamuühiku ülemine või alumine korrus on pinnalt suurem kui korrus, mille all või peal see asub). Igasse elamuühikusse on eraldi sissepääs õuest esimese korrusega ühelt tasandilt.

**Rohekoridor** ehk ribastruktuur on tugialasid ühendav rohevõrgustiku element. Koridor on tugialaga võrreldes vähem massiivne ja kompaktne ning ajas kiiremini muutuv või muudetav.

**Rohevõrgustik** ehk ökoloogiline võrgustik, mis on planeerimisel kõige selgemini ja lihtsamini eristatav kui nn roheluse domineerimisega ala. Rohevõrgustikku hulka on kaasatud lisaks siseveekogud (sinivõrgustik) ja loodusliku ilmega avamaastikud.

**Supelranna maa-ala** on avalikult kasutatav, nõuetele vastavalt rajatud supelranna ala, mille eesmärk on inimestele suplemise ja puhkamise võimaldamine.

**Suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted** on kemikaaliseadusest tulenevalt künniskogusest või alammäärast<sup>41</sup> suuremas koguses ohtlikke kemikaale käitlevad ettevõtted.

**Suvila** on hooajaliseks kasutamiseks ettenähtud hoone, mis ei vasta elamule esitatud kõikidele nõuetele (näiteks ei ole tagatud piirdekonstruktsioonide sooja- ja mürapidavust, energiatõhusus vms elamule esitatud nõuded). Ühes aiamajas või suvilas on üks elamuühik. Üldplaneeringuga määratud tingimused suvila osas kehtivad ka aiamaja kohta (ja vastupidi).

**Tiheasustusala** on üldplaneeringuga määratud selgelt piiritletav kompaktse asustuse ja hoonestusega ala, mida iseloomustab polüfunktsionaalsus – erinevate eluvaldkondade kooseksisteerimine ruumis, hoonete ja asustuse tihedus, valdavalt kesksete võrkude olemasolu või nende kavandamine pikas perspektiivis.

**Tootmise maa-ala** on erinevate tootmisetegevuste (sh tootmishooned, laohooned ja hoidlad, tootmist toetavad ehitised jne) jaoks mõeldud maa-ala.

**Tugiala** (varem kasutati mõistet tuumala) on rohevõrgustiku ruumielement. Piirkond, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialadel paiknevad rohevõrgustiku süsteemi seisukohalt kõige olulisemad elemendid nagu kaitsealad, loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad, suured looduslikud alad jm.

**Täisehituse protsent** on suhtarv, mis näitab katastriüksusel asuvate kõigi hoonete summaarse hoonealuse pinna suhet katastriüksuse kogupinna kohta.

<sup>41</sup> Alammäärad ja künniskogused on kehtestatud majandus- ja taristuministri 02.02.2016.a määrusega nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord“.



**Õueala** – elamust ja kõrvalehitistest koosnev hooneterühm koos nende vahel ja ümber asuva maa-alaga, mis harilikult on piiratud aiaga. Õueala on määratud vastava kõlviku ulatuses Eesti Põhikaardil või detailplaneeringuga. Õueala on vajalik seal asuvate hoonete teenindamiseks ning seal võivad paikneda teed, platsid, haljasalad ja muud lagedad alad.

**Äri maa-ala** on äri ja teenindustegevuste (majutus, toitlustus, kaubandus, meelelahutus, teenindus, sport jne) pakkumiseks mõeldud maa-ala.

**Äri- ja tootmise maa-ala** on ettevõtluse arendamiseks määratud maa-ala. Alal on lubatud nii äri maa-ala kui ka tootmise maa-ala ehitised.

**Ökoton** on kahe taimekoosluse vaheline selgesti eristuv siirdeala, nt veekogude kaldavöönd, metsa ja raba vaheline niiske rabastuv metsaala.

**Ökosüsteemiteenused** on hüved, mida pakub inimesele, ühiskonnale ning majandusele iga ökosüsteem.

**Ühiskondliku ehitise maa-ala** on avalikkusele suunatud ehitiste rajamiseks (sh kool, hooldekodu, muuseum, lasteaed, perearstikeskus, kirik, spordihoone) mõeldud ala.

**Üksikelamu** (varem on kasutatud ka mõisteid väikeelamu, eramu, pereelamu, individuaal elamu või ühepereelamu vms) on elamu, milles on üks elamuühik. Üksikelamu on ka talu elamu.

