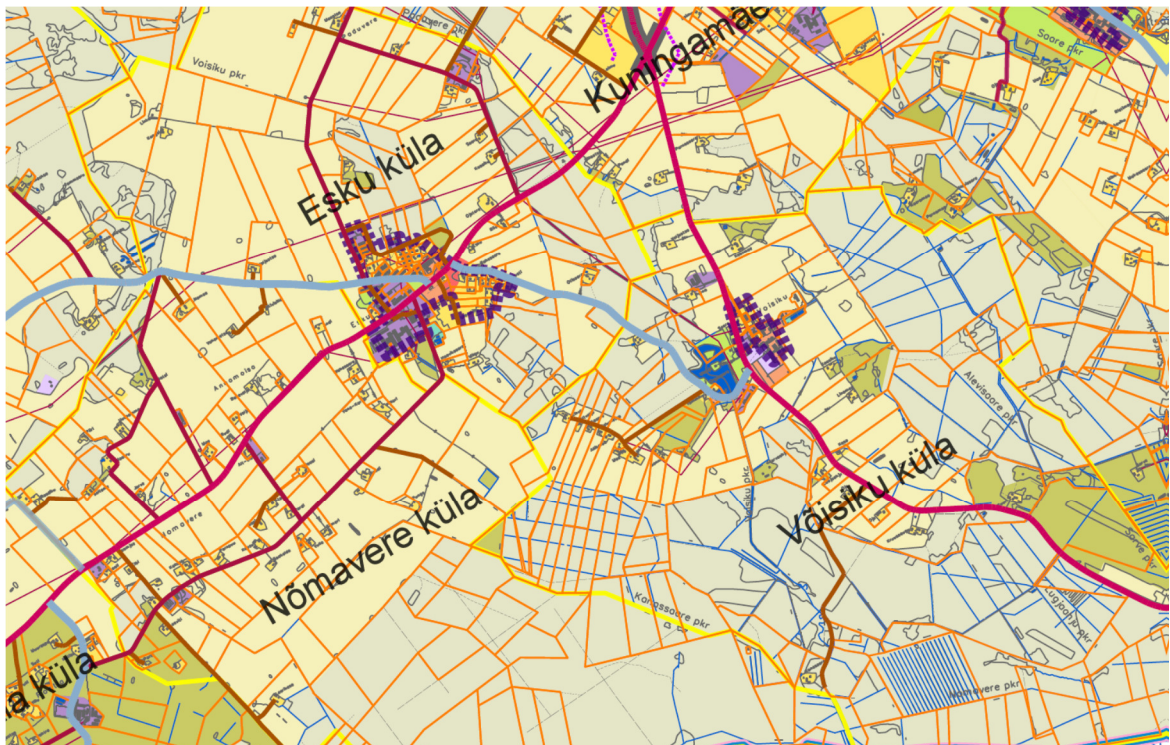


Põltsamaa valla üldplaneering

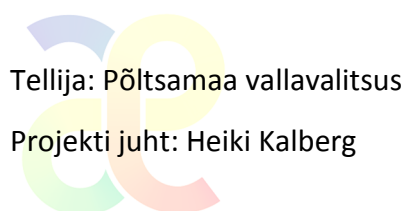
Põltsamaa vald

KÖIDE 1 – TEKST JA JOONISED

Lähteseisukohtade ja eskiisi staadium



Töö nr: 82YP11



Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	5
1.1.	Eskiislahendus.....	5
1.2.	Planeeringuala	5
1.3.	Planeeringu ülesehitus.....	6
1.4.	Keskkonnamõju strateegiline hindamine	6
2.	Planeeringu tekst.....	7
2.1.	Valla või linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine	7
2.2.	Maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine	7
2.2.1.	Üldised põhimõtted.....	7
2.2.2.	Kasutamistingimuste üldpõhimõtted	7
2.2.3.	Ehitustingimuste üldpõhimõtted.....	9
2.2.4.	Elamu maa-ala	10
2.2.5.	Hooajalise kasutusega elamu maa-ala	11
2.2.6.	Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala	12
2.2.7.	Ühiskondliku hoone maa-ala	12
2.2.8.	Liikluse maa-ala	13
2.2.9.	Keskuse maa-ala	14
2.2.10.	Jäätmekäitluse maa-ala	14
2.2.11.	Tehnoehitise maa-ala	14
2.2.12.	Riigikaitsemaa.....	15
2.2.13.	Tootmise, laohoone ja logistikakeskuse maa-ala	15
2.2.14.	Mäetööstuse maa-ala.....	16
2.2.15.	Virgetsusrajatiste maa-ala	16
2.2.16.	Kalmistu maa-ala	17
2.2.17.	Veekogu maa-ala	17
2.2.18.	Põllumajandusmaa ala ja metsa maa-ala	17
2.2.19.	Muu looduslik maa-ala	18
2.2.20.	Kaitseotstarbeline maa-ala.....	18
2.3.	Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine väljaspool linnu ja aleveid	19
2.4.	Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine	19

2.5.	Miljööväärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine	19
2.6.	Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine	20
2.7.	Teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine, vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras	20
2.8.	Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine	20
2.9.	Puhke- ja virgestusalade määramine	21
2.10.	Ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine looduskaitseaduses sätestatud korras	21
2.11.	Vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks	21
2.12.	Vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	21
2.13.	Üldiste riigikaitsealade vajaduste arvestamine ja vajaduse korral riigikaitsealade otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitsealade otstarbega maa-alade piiride täpsustamine	21
2.14.	Ettepanekute tegemine linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu	21
3.	Planeeringu põhijoonis	22



1. Sissejuhatus

1.1. Eskiislahendus

2014. kevadel toimuval avalikustamisel on esitatud maakasutuse eskiislahendus ja teksti osas lähteseisukohad edasiseks planeeringu koostamiseks. Ootame elanike, maaomanike, ettevõtjate ja ametkondade ettepanekuid planeeringulahenduse edasiseks koostamiseks.

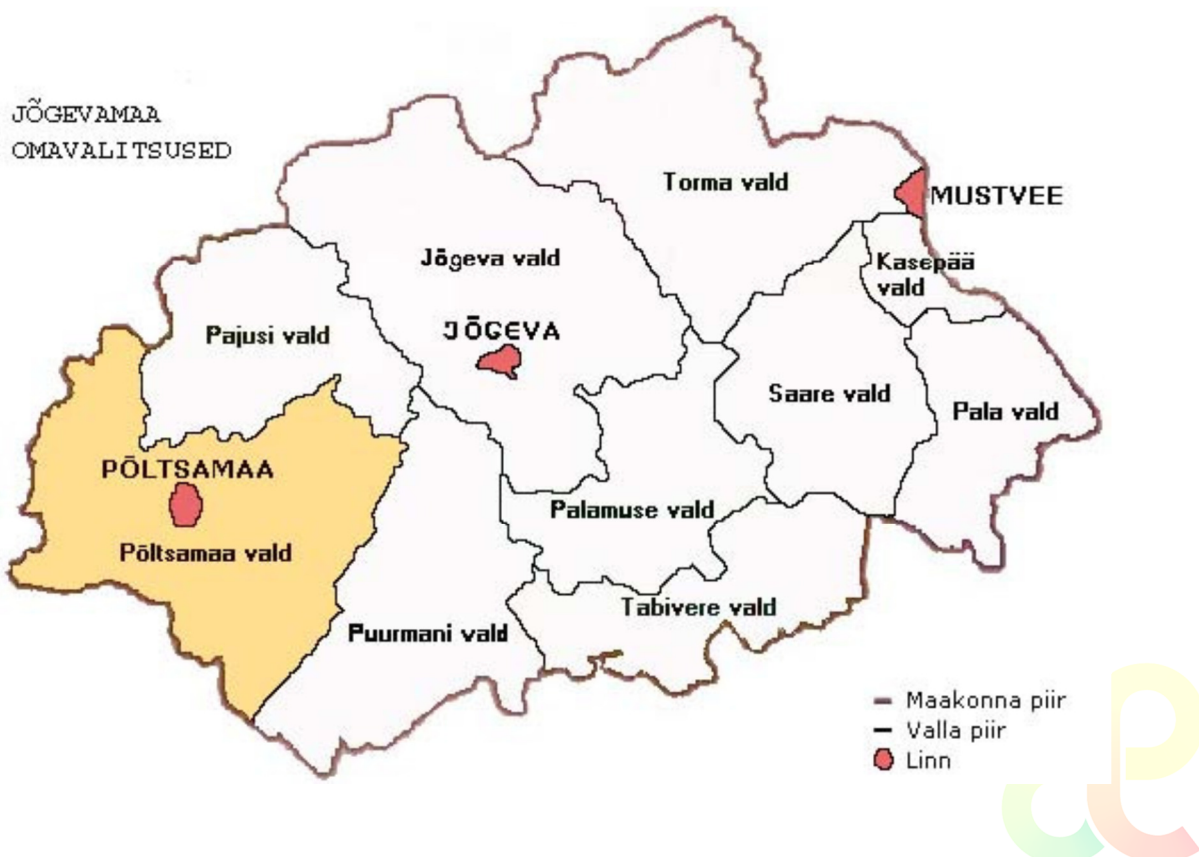
1.2. Planeeringuala

Põltsamaa valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine algatati Põltsamaa Vallavolikogu 19. detsembri 2013. a otsusega nr 21. Sama otsus tühistas varasema Põltsamaa valla üldplaneeringu ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsuse (Põltsamaa Vallavolikogu 17. veebruari 2012. a otsus nr 177). Esmakordselt algatati uue üldplaneeringu ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine Põltsamaa Vallavolikogu 25. jaanuari 2007. a otsusega nr 101. (nimetatud 25.01.2007 otsus nr 101 tühistati Põltsamaa Vallavolikogu 17.02.2012 otsusega nr 177).

Koostatav üldplaneering on mõeldud 1998. a koostatud ning Põltsamaa Vallavolikogu 17. detsembri 1998. a otsusega nr 35 kehtestatud planeeringu asendamiseks.

Üldplaneeringu alaks on Põltsamaa valla haldusterritoorium. Planeeritav ala paikneb Jõgeva maakonna lääneosas piirnedes Jõgeva maakonna Pajusi ja Puurmani vallaga, Viljandi maakonna Kolga-Jaani ja Kõo vallaga, Järva maakonna Imavere ja Koigi vallaga. Põltsamaa vald ümbritseb rõngasvallana Põltsamaa linna.

Skeem 1. Planeeringuala paiknemine Jõgeva maakonnas



1.3. Planeeringu ülesehitus

Planeeringu tekstiosas on tavakirjas esitatud kehtestatav tekst ja kaldkirjas selgitav tekst. Kehtestatav planeeringu tekst on peatükis 2, kehtestatav planeeringujoonis on planeeringu põhijoonis.

Valla üldplaneering on aluseks detailplaneeringute, maakorralduslike tööde ja projekteerimistöde tegemisel. Valla lähiaastate ehitustegevuse aluseks on detailplaneering, millele tuginedes on võimalik projekteerida ehitisi, moodustada uusi kinnistuid ning muuta olemasolevaid kinnistute piire nii tiheasustuses kui detailplaneerimise kohustusega aladel hajaasustuses.

Üldplaneering on koostatud mõõtkavas 1:25000. Detailplaneeringut, mis on tavaliselt mõõtkavas 1:500...1:1000, koostades tuleb arvestada, et üldplaneeringus esitatud objekte ei saa üks-ühele üle võtta – planeeringu mõõtkavast ja üldistusastmest tulenevalt võivad nii joon- kui punktojektide asukohad olla ebatäpsed. Detailplaneeringuga/ehitusprojektiga tuleb täpsustada kavandatavate objektide asukohta. Samuti tuleb detailplaneeringuga täpsustada teede ja tehnovõrkude asukohti arvestades samas naabermaa-aladega.

1.4. Keskkonnamõju strateegiline hindamine

Planeeringu juurde kuulub keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruanne koos kõigi oma lisadega.

KSH aruandest tulenevaid leevendavaid meetmeid on planeeringu koostamisel järgitud ning planeeringu täpsusastmega kokkusobivad meetmed ka planeeringusse rakendatud.



2. Planeeringu tekst

2.1. Valla või linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine

Põltsamaa valla üldplaneeringu kõige olulisem eesmärk ja ruumilise arengu tingimus on tagada valla keskkonnaväärtuste hoidmine ja tasakaalustatud edasiarendamine ning keskkonnaväärtuste kasutamine valla arengu soodustamiseks neid väärtusi kahjustamata, lähtuvalt nimetatust on ruumilise arengu aluseks:

- olemasoleva asustusstruktuuri ja miljööväärtuslike piirkondade säilitamine ja arendamine;
- turismiteenuste ja puhkevõimaluste arendamine ja mitmekesistamine. Puhkealade avaliku kasutamise tagamine;
- elu- ja töökohtade planeerimisel arvestada keskuste tihendamise võimalusega;
- olemasolevate tootmisalade arendamine ja vajadusel laiendamine;
- looduskeskkonna säilitamine;
- kvaliteetsete esmateenuste kättesaadavuse tagamine;
- elulaadi säilitamine;
- ruumilises planeerimises arvestada Põltsamaa linnaga ning tagada ühtne tervik sõltumata haldusüksuste piiridest.

Põltsamaa valla üldplaneeringuga ei kavandata olulisi muudatusi väljakujunenud asustusstruktuuris. Ruumilise arengu põhimõtetes nähakse valda elupaigana kauni looduse keskel ning puhkepiirkonnana. Sellest lähtuvalt on üldplaneering keskendunud looduskauni elukeskkonna ja traditsioonilise elulaadi säilitamisele ning edasiarendamisele.

2.2. Maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine

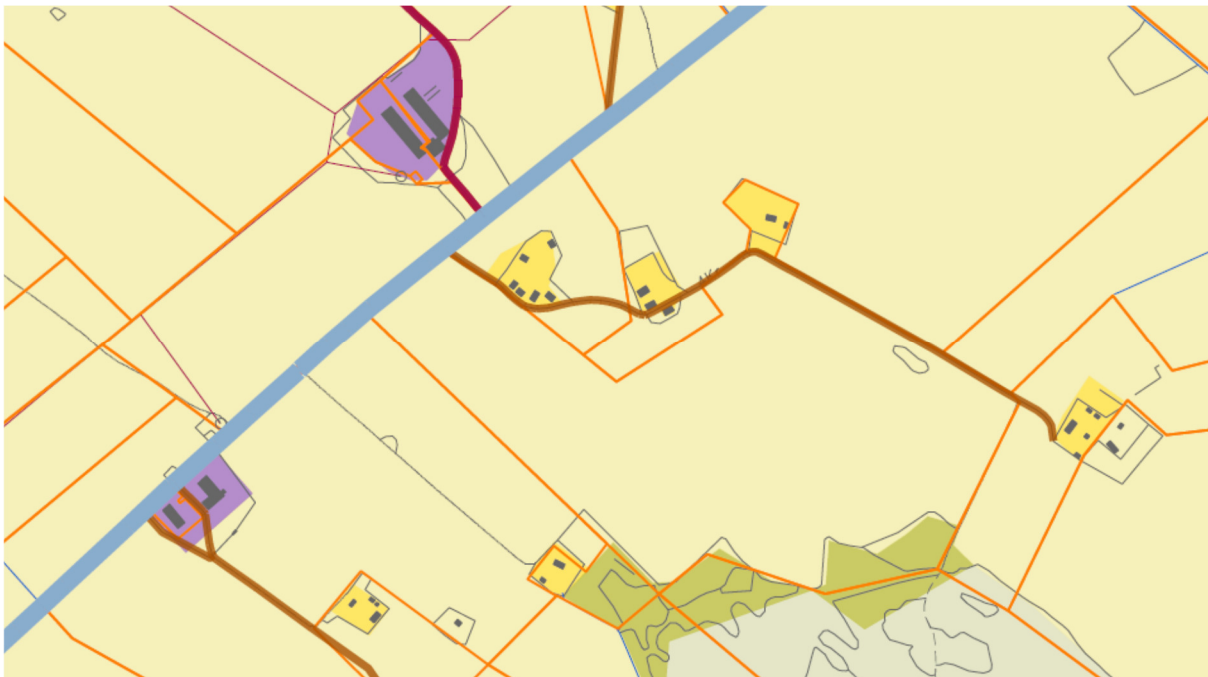
2.2.1. Üldised põhimõtted

Maakasutuse juhtfunktsiooni määramisel lähtutakse Siseministeeriumi poolt välja töötatud soovituslikest leppemärkidest ning praktikas tulnud täiendustest, vt allpool. Üldplaneeringuga ei määrata katastri sihtotstarvet – seda tehakse edasise maakorralduse käigus.

2.2.2. Kasutamistingimuste üldpõhimõtted

Maa-alade juhtfunktsiooni määramisel lähtutakse ortofotolt eristatavast maakasutusest, mitte katastri piirist – nt majapidamisega maatulundusmaa üksustel määratakse õueala elamumaaks ja muu maa põllumajandusmaaks. Kavandatavad juhtfunktsioonid on esitatud allpool.





Skeem 2. Näidis maakasutuse juhtfunktsiooni määramisest. Juhtfunktsioon on määratud lähtuvalt maakasutusest, mitte katastriüksuse piirist - talu majapidamise õue ala on märgitud elamu maa-alaks, ümbritev põllumaa põllumajandusmaa alaks

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel on üldplaneering detailplaneeringu koostamise aluseks – detailplaneeringut koostades peab järgima üldplaneeringus vastava maa-ala kohta esitatud kasutamistingimusi. Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid on üldplaneering aluseks maakorraldusele ja projekteerimistingimuste väljastamisele.

Üldplaneeringuga on määratud maa-alade peamised juhtfunktsioonid, hilisemal maakasutusel peab vähemalt 55% maa-alast olema üldplaneeringus esitatud juhtfunktsioonile vastava kasutusotstarbega. Juhtfunktsiooni määramine üldplaneeringus ei tähenda maa-ala automaatset teisel eesmärgil kasutuselevõttu või maakasutuse sihtotstarbe muutust võrreldes senise kasutusega. Maaomanik saab maad selle senisel otstarbel kasutada kuni ta seda soovib. Katastriüksuse sihtotstarbe määrab või muudab kohalik omavalitsus vastavalt maakatastriseadusele.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb ühtse ja hästifunktsioneeriva terviku saavutamise eesmärgil planeeringuala mõjupiirkond läbi lahendada, vajadusel kaasata planeeringusse ka mõjupiirkonnas olev maa ning reguleerida sealne maakasutus.

Maakasutuse juhtfunktsioon on esitatud üldplaneeringu põhijoonisel ja tekstis. Erinevate juhtfunktsioonide põhimõtted on toodud allpool, kõiki neid tuleb järgida detailplaneeringu koostamisel ja/või maakorralduslike toimingute läbiviimisel. Krundile võib määrata kuni kaks täiendavat sihtotstarvet, mis täpsustatakse katastriüksuse moodustamise käigus.

Kui detailplaneeringu algatamisel on näha, et see võib kaasa tuua üldplaneeringu muutmise ettepaneku, saab sellist detailplaneeringut reeglina algatada vaid suure avaliku huvi korral.

Juhul, kui üldplaneeringus esitatud tingimusi detailplaneeringu koostamise käigus ei täideta, on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mida tuleb ka vastavalt menetleda. Juhul, kui koostatakse üldplaneeringut muutev detailplaneering, tuleb planeeritava maakasutuse kavandamisel järgida üldplaneeringus vastavale (detailplaneeringuga kavandatavale) maakasutusele esitatud nõudeid.

Maakasutusele piiranguid seades tuleb arvestada, et ei piirataks vastava maatüki olemasolevat ja/või üldplaneeringuga planeeritud maakasutust ilma maaomaniku nõusolekuta.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb jälgida, et oleks tagatud juurdepääs ka maaüksustele, mis asuvad planeeritava ala ligiduses ning millele ei ole võimalik juurdepääsu rajada ilma planeeritavat ala läbimata.

Kui jagataval katastriüksusel on avalikes huvides kasutatav tee, siis tuleb katastriüksuse jagamisel moodustada eraldi teemaa katastriüksus.

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

Kalda piiranguvööndisse krundi moodustamisel tuleb üldjuhul tagada piirkonnas juurdepääs kallasrajale.

Maa-ala kruntideks jagamisel tuleb tagada juurdepääs kallasrajale – ei tohi tekkida olukorda, kus kallasrajale pääs on väga suurte vahemaade tagant.

Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tegeleda muu tegevusega, mis võib tekitada kahju teistele maavaldajatele. Maaparandussüsteemi omanik või isik, kes õigussuhte alusel kasutab maaparandussüsteemi oma valduses oleval kinnisasjal, peab maaparandussüsteemi ja selle maa-ala kasutamisel tegema vajalikke maaparandustöid, et maaparandussüsteem selle kasutamise kestel vastaks maaparandusseaduses esitatud nõuetele.

2.2.3. Ehitustingimuste üldpõhimõtted

Üldplaneeringuga on määratud maa-alade peamised ehitustingimused vastavalt maakasutuse sihtotstarbele, mis tähendab, et detailplaneeringu koostamise korral peab vastaval maa-alal järgima üldplaneeringus esitatud põhimõtteid.

Kõigile maa-aladele ehitamisel tuleb ehitada avaliku tee ja/või veekogu poole hoone esinduslik kül. Hoone esinduslikule küljele ei või üldjuhul paigutada kaootiliselt hoone esialgses ehitusprojektis mitte ette nähtud tehnilisi abivahendeid (soojuspumbad, antennid, täiendavad korstnad jms) - vajalike abivahendite paigaldamiseks tuleb teha kogu hoone esinduslikku külge lahendav eskiisprojekt ja see

kooskõlastada vallavalitsusega. Hoonestusala määramisel kompaktelt hoonestatud või hoonestatavatel aladel tuleb arvestada reaalsete hoone suuruste ja kõrgustega, et tänavatel tekiks ühtlane rütm, vajadusel tuleb kasutada kohustusliku ehitusjoone nõuet. Hoonestusalasid ei tohi määrata põhimõttel, et mida suurem hoonestusala, seda parem – ehitatavad hooned peavad oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise terviku. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lisaks suurimale lubatud hoone kõrgusele määrata vajadusel ka vähim lubatud hoone kõrgus. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lisaks suurimale lubatud ehitusalusele pinnale määrata ka vajadusel vähim lubatud ehitusalune pind. Eespool nimetatud nõuded on vajalikud, et vältida ühtsel ehituspiirkonnal liialt erinevate hoonete ehitamist, mis vähendaks piirkonna arhitektuurset väärtust. Hoonestamisega ei tohi tekkida olukorda, kus looduses tekib tühja vahekrundi efekt – kuna üks maaomanik on ehitanud väikse hoone suure krundi serva, siis tundub, et ehitamisel on üks maja vahele jäänud.

Maaparandussüsteemiga maa-alale ehitades tuleb tagada nii ehitise alla jääval kinnisasjal kui ka naaberkinnisasjadel paikneva maaparandussüsteemi toimimine. Maaparandussüsteemi maa-alale ja kraavile kavandatava mõne muu ehitise ehitusprojekt ja ühiseesvoolu katselõigu veetaseme reguleerimise kavatsus tuleb kooskõlastada Põllumajandusametiga.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse otsustab vallavalitsus igal üksikjuhul eraldi. Maa-ala hoonestamisel puhkepiirkonna läheduses tuleb silmas pidada ümbritseva miljööga sobivust – maksimaalne korruselisus, kõrge säilitatava või rajatava haljastuse osatähtsus jms.

Ehitise püstitamisel tuleb tagada tuleohutusnõuete järgimine.

2.2.4. Elamu maa-ala

Väikeelamu, korterelamu ja hooajalise kasutusega elamu ning elamute vahelise väliruumi ja muu elamuid teenindavamaakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Alamjuhtotstarbena on joonisel esitatud planeeritud elamu maa-ala hajaasustuses, kus on täiendavaks tingimuseks, et krundi minimaalne suurus peab olema 5000 m².

Elamu maa-alale võib ehitada:

- üksikelamuid (ühele leibkonnale kavandatud, valdavalt ühe korteriga elamu maa);
- kaksikelamuid (kahele leibkonnale kavandatud, kahe korteriga elamu maa, nn paarismaja);
- ridaelamuid (ridaelamu, vaipelamu ja muu seotud ehitusviisiga elamu maa);
- kolme ja enama korteriga elamuid (kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone maa, ka nt galeriidelamu ja terrasselamu);
- sotsiaalelamut (tugikodu, lastekodu, noortekodu, üldhooldekodu, koolkodu, erihooldekodu hoone maa, kus reaalset elatakse pikema aja vältel).

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks:

- elamumaa maa-ala detailplaneeringu koostamise käigus tuleb vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed ja tänavamaa), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. *Üldmaa on vajalik inimeste, eriti laste, sotsiaalseks läbikäimiseks ja tervislike eluviiside harrastamiseks. Üldmaa edaspidine omand ja hooldamine tuleb kokku leppida detailplaneeringu koostamise käigus enne detailplaneeringu kehtestamist;*

- uue rohkem kui kahe korteriga elamu krundil peab haljas- ja puhkeotstarbeline maa-ala suurus olema vähemalt sama suur, kui on sõiduteede ja parklate alune maa. Olemasoleval rohkem kui kahe korteriga elamu maal peab jääma haljas- ja puhkeotstarbelise maa-ala suurusks vähemalt 30% krundi põhihoonest üle jäävast pindalast;
- elamumaa kruntidele tuleb istutada haljastust selliselt, et üle 2,5-meetrise kasvukõrgusega täiskasvanud (projektis tuleb arvestada täiskasvanud puu või põõsa võra suurusega) puude ja põõsaste võra alune pindala oleks kokku vähemalt 10% krundi pindalast. *Kõrghaljastuse nõue on vajalik inimväärsema elukeskkonna tekitamiseks, millest peavad osa võtma kõik piirkonna maaomanikud. Tuleb vältida olukorda, kus mõned inimesed elavad vaid naabrite välisruumi arvel;*
- suurim lubatud ehitusalune pindala on 30% (lisaks peavad olema täidetud ka parkimise ja haljastuse nõuded);
- detailplaneeringut koostades tuleb järgida kohaliku maastiku mustrit, tuleb arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale;
- detailplaneeringus elamumaale tänavavõrgustikku planeerides tuleb tagada jalgratta- ja jalgteede ühendused naabermaa-aladega. Naabermaa-aladega jalgratta- ja jalgteede ühendused on vajalikud samuti selleks, et oleks tagatud inimeste, sh eriti laste, vaba pääs tulevastele elamualadele – tupiktänavatega asumis võib tekkida oht, et kavandatakse sellised teed, kus nähtavale krundile pääsemiseks tuleb läbida mitusada meetrit;
- detailplaneeringut koostades tuleb anda piirkonnale ühtsed sobivad ehitustingimused;
- parkimine tuleb lahendada krundil;
- elamumaal lubatakse arendada ärimaa kõrvalfunktsiooni puhkemajandusliku teeninduse eesmärgil, et elavdada piirkonna turismimajandust ning parandada majutuse ja toitlustamise võimalusi. Elamumaal ärimaa kõrvalfunktsiooni arendamine ei tohi kahjustada ümberkaudsete elanike huve ja sellest tulenevad keskkonnamõjud (liiklusrüü, heitgaasid) ei tohi avaldada negatiivset mõju. Vajadusel on lubatud määrata vastav maakasutuse sihtotstarve;
- läbi elamumaa ei tohi teha juurdepääsu äri- ning tootmis- ja laohoone maale.

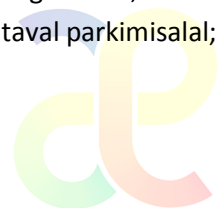
2.2.5. Hooajalise kasutusega elamu maa-ala

Suvila ja aiamaa juhtotstarbega hoonete ning nendevahelise välisruumi ja muu hooajalise kasutusega elamuid teenindava juhtotstarbega maa-ala.

Hooajalise kasutusega maa-alale võib ehitada alla 20 m² ehitusaluse pinnaga hooajalise kasutusega suvilat või aiamaa.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks hooajalise kasutusega elamu maa-alal:

- suurim lubatud ehitise ehitusalune pindala on 20 m²;
- suurim lubatud ehitise kõrgus on 3,5 m;
- detailplaneeringut koostades tuleb järgida kohaliku maastiku mustrit, tuleb arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale;
- detailplaneeringut koostades tuleb anda piirkonnale ühtsed sobivad ehitustingimused;
- parkimine tuleb lahendada katastriüksusel või aiamaa piirkonna ühiskasutataval parkimisalal;
- katastriüksusel ei ole ette nähtud ühisveevärki- ja kanalisatsiooni;
- hoonetele ei ole vaja taotleda energiamärgist.



2.2.6. Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala

Kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroo-, panga- ja kontorihoone, postkontori, majutushoone, tankla, turu maa-ala.

Äri- ja teenindusettevõtte maa-alale võib ehitada:

- kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoonet (jaekaubandus- ja toitlustusasutuse, avaturu, autoteeninduse, diskoteegi, kasiino ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurdepääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa);
- büroo- ja kontorihoonet (büroo-, pangahoone ja postiteenust osutav hoone);
- majutushoonet (hotelli, motelli-, hosteli-, pansionaadihoone, külalistemaja maa);
- väike-ettevõtlushoonet (maa-ala, millel asuvad väiksemate külastajate arvudega teenindusettevõtted, nn kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted, milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal (nt kingsepatöökoda));
- hulgikaubandushoonet (külastajate kavandatud ruumiprogrammiga hulgikaubandusettevõtted);
- bensiinijaama (iseseisval krundil paiknev bensiinijaama hoone, mille juurde võib kuuluda autopesula, kauplus jms teenindus);
- avaturgu (klassikaline turuplats, millel toimub turukauplemine tavaliselt teiseldatavatel turulettidel).

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks äri- ja teenindusettevõtte maa-alal:

- krundile tuleb istutada haljastust selliselt, et üle 2,5-meetrise kasvukõrgusega täiskasvanud (projektiis tuleb arvestada täiskasvanud puu või põõsa võra suurusega) puude ja põõsaste võra alune pindala oleks kokku vähemalt 10% krundi pindalast ja kogu haljastusealune pind oleks kokku vähemalt 15%;
- ehitised peavad sobima ümbruskonna arhitektuuriga;
- parkimine tuleb lahendada krundisisesele vastavalt parkimisnormidele;
- hulgikaubandushoone kavandamisel tuleb detailplaneeringu koostamisel või detailplaneeringu kohustuseta alal ehitusloa taotlemisel vaadata üle, kas piirkonna teedevõrk võimaldab lisanduva liikluse vastu võtmise;
- bensiinijaama kavandamisel tuleb detailplaneeringu koostamisel või detailplaneeringu kohustuseta alal ehitusloa taotlemisel vaadata üle, kas piirkonna teedevõrk võimaldab lisanduva liikluse vastu võtmise ning vajadusel määrata täiendavad keskkonnavalused ja avalikustamise nõuded.

2.2.7. Ühiskondliku hoone maa-ala

Valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaaltoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuste maa-ala.

Ühiskondlike hoonete maale võib ehitada:

- valitsus- ja ametiasutust (kohaliku omavalitsuse, riigiasutuste ja välisriigi esinduse büroo- ja administratiivhoonete maa);
- teadus- ja kõrgharidusasutust (ülikooli, rakenduskõrgkooli õppehoone, teadus- ja metoodikaasutuse hoone ja muu kõrgharidushoone nagu labori, ülikooli raamatukogu, õppetöökoja, vivaariumi, observatooriumi jms hoone maa, ülikoolide juures asuva haigla maa);

- haridus- ning lasteasutust (koolieelsete lasteasutuste (nagu näiteks lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool), põhikooli või gümnaasiumi õppehoone, kutseõppeasutuste õppehoone, huvialakooli hoone ja eriõppeasutuse, täiend- või ümberõppeasutuse maa);
- haiglat ja muude tervishoiuasutust (haigla-, sanatooriumi-, veterinaarravila hoone, haiglavälise arstiabi osutamise hoone (perearstikeskus, polikliinik jne) maa);
- sotsiaalhoolekandenasutust (päevakeskuse, varjupaiga, sotsiaalse rehabilitatsioonikeskuse maa, kus osutatakse ravi- ja hooldusteenust);
- kultuuriasutust ja spordihoonet (teatri-, klubi-, kino-, muuseumi-, kunstigalerii-, arhiivi-, raamatukogu-, kontserdi- ja universaalsaali hoone, seltsimaja ning teaduskeskuse maa. Spordihalli, võimla, siseujula, jäähalli, maneeži, lasketiiru ja muu spordihoonet maa);
- kultus- ja tavandihoonet (kiriku-, katedraalihoone, mošee, sünagoogi maa, kogudushoone, krematooriumi ja muu religioossete kommete või rituaalide läbiviimise või inimeste matmisega seotud hoone);
- mitmefunktsioonilist universaalset hoonet (erinevate ühiskondlike funktsioonidega hoone maa, nt vaba-ajakeskused).

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks ühiskondlike hoonete maal:

- maa-ala konkreetne kasutus tuleb täpsustada detailplaneeringu algatamise staadiumis, millest lähtuvalt tuleb lahendada parkimine vastavalt kehtivale parkimismäärle;
- elamualasse jäävate ühiskondlike hoonete maa arendamisel tuleb tähelepanu pöörata jalgratta- ning jalgliiklust soodustava liiklusskeemi väljatöötamisele ja liiklusohutusele;
- elamualasse kavandatava ühiskondlike hoonete maa arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti;
- krundile tuleb istutada haljastust selliselt, et üle 2,5-meetrise kasvukõrgusega täiskasvanud (projektis tuleb arvestada täiskasvanud puu või põõsa võra suurusega) puude ja põõsaste võra alune pindala oleks kokku vähemalt 10% krundi pindalast ja kogu haljastusealune pind oleks kokku vähemalt 15%.

2.2.8. Liikluse maa-ala

Tee, tänava või väljaku ja reisijate teenindamiseks kavandatud transpordihoonet maa-ala.

Liiklusmaale võib ehitada teed, raudteed, parklat või parkimismaja ja reisijate vedamisega seotud ehitist.

Üldplaneeringus on määratud avalikult kasutatavate teede asukohad. Kõigi avalikult kasutatavate eraldi katastriüksustena moodustatud teede aluse maa sihtotstarbeks tuleb määrata transpordimaa. Maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse koosseisu kuuluva tee puhul ei ole vajalik anda maaüksusele transpordimaa sihtotstarvet. Kinnistu jagamisel ja/või detailplaneeringu koostamisel tuleb olemasolevale ja/või kavandatavale avalikult kasutatavale teele moodustada transpordimaa sihtotstarbega maaüksus, kui omavalitsus ei otsusta teisiti.

Iseseisva avalikult kasutatava tee katastriüksuste moodustamine on vajalik tagamaks pidevat jätkuvat juurdepääsu olemasolevatelt teedelt ja vältimaks palju probleeme tekitavaid kohtuprotsesse juurdepääsu määramise osas.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks liiklusmaal:

- tee kaitse, teehoiu korraldamine, liiklusohutuse tagamine ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamine toimub seaduste alusel;
- teedevõrgu arendamisel lähtutakse printsiibist, et igale avalikule objektile ja maa-alale oleks tagatud vaba juurdepääs;
- uutele ehitistele ja objektidele tuleb kavandada ja välja ehitada juurdepääsuteed;
- uute planeeritud maade kasutuselevõtul ja teedevõrgu planeerimisel tuleb arvestada olemasoleva ja väljakujunenud teedevõrguga. Piirkonnale omase maastikulise ja visuaalse ilme säilitamise nimel ei ole soovitatav olemasolevaid teid laiendada ega õgvendada;
- teede sanitaarkaitsevööndisse on lubatud planeerida uut elamu- ja üldkasutatavate hoonete maad ning avalikuks kasutuseks mõeldud puhkeala või -rajatist ainult tee valdaja nõusolekul;
- juurdepääsud tuleb projekteerida nii, et need elanikke ja piirkonnas paiknevaid ettevõtteid ei segaks;
- eratee avalikuks kasutamiseks määramine toimub omaniku ja vallavalitsuse vahelise kokkuleppe alusel.

2.2.9. Keskuse maa-ala

Planeeringu eskiislahenduses ei ole sellist ala planeeritud – planeerijad ootavad avaliku väljapaneku käigus tagasisidet, kas oleks vaja paindlikkuse tagamiseks planeerida ka keskuse maa-ala, mis võimaldab endas nii elamu-, äri- ja teeninduse kui ka ühiskondliku hoone maa-ala maakasutuse. Keskuse maa-ala võimaldab paindlikumat maakasutust, kui planeeringu koostamise ajal pole teada täpsemad kavatsused maakasutuseks. Võimalikuks ohuks on suurema külastajate arvuga hooned, mis võivad häirida elamute elanikke.

2.2.10. Jäätmekäitluse maa-ala

Jäätmete käitlemise ja ladustamise ehitise maa-ala.

Jäätmekäitluse maaks loetakse tavajäätmete käitlemise ja ladustamise maa (iseseisvat katastriüksust moodustava ehitise maa) ja ohtlike jäätmete käitluse maa (iseseisvat katastriüksust moodustava ehitise maa).

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks jäätmekäitluse maa-alal:

- detailplaneering tuleb kooskõlastada piirkondliku keskkonnaametiga;
- jäätmekäitluse maa kavandamisel ei tohi kavandatavast tegevusest tulenevad piirangud ulatuda naaberkruntidele ilma (naaber)krundiomanike nõusolekuta. Juhul, kui kavandatava tegevusega seatakse naabritele piiranguid, tuleb selleks saada vastavate naabrite nõusolek.

2.2.11. Tehnoehitise maa-ala

Kanaliseerimise ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ja sideehitise maa-ala.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks tehnoehitise maa-alal:

- detailplaneering tuleb kooskõlastada piirkondliku keskkonnaametiga;

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

2.2.12. Riigikaitsemaa

Sõjaväeosa või kaitsejõudude asutuse, päästeteenistuse, korrakaitse asutuse maa-ala.

Planeeringu eskiislahenduses ei ole sellist ala joonisel planeeritud – planeerijad ootavad avaliku väljapaneku käigus tagasisidet, kas oleks vaja planeerida ka riigikaitsemaa juhtotstarve.

2.2.13. Tootmise, laohoone ja logistikakeskuse maa-ala

Tootmise ja laohoone maale võib ehitada tootmis- ja tööstushooneid, laohooneid ning -rajatisi ja logistika- ning transpordikeskust. Tootmismaa on liigitatud võimaliku kahjuliku välismõjuga (häiringuga) tootmismaaks ja võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmismaaks – enne tootmise kavandamist tuleb otsustada kas on tegu võimaliku kahjuliku välismõjuga tegemisega või mitte. Planeeringu eskiislahenduses on ühildatud tootmise ja logistikakeskuse funktsioon – logistikakeskus toob kaasa suurema liiklusvoo, mistõttu ootavad planeerijad avaliku väljapaneku käigus tagasisidet, kas oleks vaja eristada logistikakeskuse maakasutust.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks:

- juhul, kui arendamine võib endaga kaasa tuua hoonest või krundilt väljuvat negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga paralleelselt teostada keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse üle otsustab juhtudel, mis ei ole õigusaktidega määratud, vallavalitsus;
- detailplaneering tuleb üldjuhul (vajalikkuse otsustab vallavalitsus planeeringu algatamisel) kooskõlastada piirkondliku keskkonnaametiga;
- detailplaneeringuga tuleb lahendada parkimine krundisiseselt vastavalt kehtivale parkimismäärle;
- krundile tuleb istutada haljastust selliselt, et üle 2,5-meetrise kasvukõrgusega täiskasvanud (projektis tuleb arvestada täiskasvanud puu või põõsa võra suurusega) puude ja põõsaste võra alune pindala oleks kokku vähemalt 10% krundi pindalast ja kogu haljastusealune pind oleks kokku vähemalt 15%;
- kui tootmismaa piirneb elamu- või sotsiaalmaaga, tuleb krundi elamu- või sotsiaalma poolsele külge kavandada mitmerindelise haljastus – oluline on, et haljastus kaitseks võimaliku negatiivse keskkonnamõju eest;
- tootmis- ja laohoone maa ei ole lubatud kavandada tegevust, mis eraldab üldplaneeringuga ja/või detailplaneeringuga planeeritud elumumaale ja/või sotsiaalmaale gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojust, müra, põrutust või muud seesugust negatiivset mõjutust kui see kahjustab oluliselt nimetatud ala sihtotstarbelist kasutamist või on vastuolus keskkonnakaitse nõuetega.

Juhul, kui tootmis- ja laohoone maale kavandatakse tegevust, mis näiteks eraldab rohkem müra, kui on lubatud elamupiirkonnas, siis tuleb see mürarikas tegevus paigutada asukohta, kust ta ei levita üldplaneeringuga planeeritud elamualale rohkem müra, kui on elamualal lubatud. Kahjuliku mõju tekitaja peab ise leevendama mõju, mitte takistama sellega teiste isikute üldplaneeringuga kooskõlas olevat tegevust.

2.2.14. Mäetööstuse maa-ala

Kehtiva kaevandamisloaga määratud mäeeraldise teenindusmaa. Teenindusmaa võivad asuda ka kaevandamist teenindavad hooned ja rajatised, alal võidakse moodustada puistanguid maavara katvast pinnasest ja ladustada kaevandatud maavara materjali.

Mäetööstuse maa-alale võib ehitada ja istutada:

- maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi koos vastavate tulekaitseribade ja tuulekaitsevöönditega;
- karjääri ehk pealmaakaevandamise mäeeraldise tegemiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks ning rekultiveerimiskava koostamiseks turbatööstus- ja karjääri maal:

- maardlate arendamise kavatsusest tuleb teavitada kohalikku omavalitsust ja piirkondlikku keskkonnaameti osakonda;
- kaevandamisel tuleb rakendada tehnoloogiaid, mille puhul keskkonnale ja isikutele tekitatav kahju oleks minimaalne;
- kaevandaja on kohustatud rakendama abinõusid keskkonnakahjustuste prognoosimiseks ja ennetamiseks, tekkinud keskkonnakahjustuste likvideerimiseks või leevendamiseks ning kaevandamisjärgsete võimalike kahjustuste tekkimise jälgimiseks;
- kaevandamise õigus tekib maavara kaevandamise loa alusel, kui seadus ei sätesta teisiti;
- kaevandada tohib ainult maavarade registris maavarana arvele võetud kivimi, setendi, vedeliku või gaasi looduslikku lasundit, kui Maapõueseadus ei sätesta teisiti;
- sõltuvalt karjääris kasutatavast tehnoloogiast tuleb kaevandamisloas esitada vajadusel meetmed läheduses paiknevate elamuteni jõudva tolmu- ja mürasaaste vähendamiseks;
- kaevandustööde lõpetamisel tuleb kaevandusala rekultiveerida rekultiveerimiskava alusel. Rekultiveerimiskava koostamisel tuleb kaaluda alternatiive erinevate rekultiveerimisvõtete kasutamiseks, võimalusel luua endisele kaevandusale liigendatud looduslik puhkemaastik.

2.2.15. Virgestusrajatiste maa-ala

Virgestusrajatiste maa-alale võib ehitada:

- puhke- ja spordirajatise (iseseisvate puhke- ja virgestusrajatiste, nagu velodroom, hipodroom, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, staadion, spordi- ja puhkeotstarbeline sadam jms maa ja/või haljasala, mille piires on võimalik püstitada puhke- ja virgestusrajatise sh 10% ulatuses maa-alast ka vastava otstarbega hooneid nagu kämpingud);
- kogunemiskohtasid (iseseisvad jaanikuplatsid, kiigeplatsid, lauluväljakud, avamuuseumid, hiiekohad jne);
- teemaparkisid (ühele sihtgrupile ja/või puhke- ja virgestusvaldkonnale suunatud puhkeotstarbeliste hoonete ja rajatiste kompleks nagu loomaaed, vabaõhumuuseum, seikluspark, valgustatud suusaradade kompleks, lõbustuspark jne);
- eriotstarbelisi puhke- ja spordirajatise (inimese tervisele võimalikku otsest või kaudset ohtu kujutava rajatise, nagu motodroomi, motoringraja, lasketiiru jms rajatise maa);
- supelranda (üldkasutatav nõuetele vastavalt rajatud supelrand).

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks virgestusrajatiste maa-alal:

- maa-ala konkreetne kasutus tuleb täpsustada detailplaneeringu algatamise staadiumis, millest lähtuvalt tuleb lahendada parkimine vastavalt kehtivale parkimismäärle;
- elamualasse kavandatava puhke- ja virgestus-maa arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti;
- eriotstarbelise puhke- ja spordirajatise kavandamisel tuleb juhul, kui maa arendamine võib endaga kaasa tuua hoonest või krundilt väljuvat negatiivset keskkonnamõju, detailplaneeringuga samaaegselt teostada keskkonnamõju strateegiline hindamine või projektiga koostamisega paralleelselt keskkonnamõju hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse üle otsustab juhtudel, mis ei ole õigusaktidega määratud, vallavalitsus.

2.2.16. Kalmistu maa-ala

Kalmistumaale võib ehitada kalmistu ja matmisega seotud ehitisi. Kalmistumaa mõjutab keskkonnaobjektina külgnevate alade kasutus- ja ehitustingimusi.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks kalmistumaal:

- parkimine tuleb lahendada kalmistu lähipiirkonnas;
- kalmistust tulenevad võimalikud piirangud ei tohi piirata lähedalolevate muu sihtotstarbega maa kasutamist.

2.2.17. Veekogu maa-ala

Planeeringu eskiislahenduses ei ole sellist ala joonisel planeeritud, esitatud on põhikaardilt tulevad veekogud – planeerijad ootavad avaliku väljapaneku käigus tagasisidet, kas oleks vaja planeerida ka veekogu maa-ala juhtotstarve.

2.2.18. Põllumajandusmaa ala ja metsa maa-ala

Planeeringus on esitatud kolm erinevat temaatilist leppemärki, mis võimaldavat maa kasutust kas põllu- või metsamaana või mõlemana:

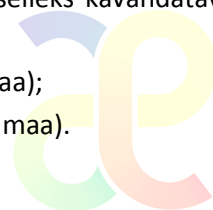
- põllumajandusmaa ala – põllumajanduslikuks tootmiseks kavandatud maa-ala;
- metsa maa-ala – metsaga kaetud või metsamajandusliku potentsiaaliga maa-ala;
- põllumajandusmaa või metsa maa-ala – põllumajanduslikuks tootmiseks või metsamajandusliku potentsiaaliga ala.

Allpool olevate tingimuste täitmise korral tuleb valida põllu-metsa temaatika vastavalt juhtotstarbele.

Põllumajandusmaa alale ja/või metsa maa-alale võib teha:

- põllumajandusliku tootmishoonet ja -rajatist (põllu-, metsa- ja kalamajandushoone ja -rajatise, nagu näiteks elevaatori, silohoidla jms maa);
- põllumajandusmaad (põllumajandussaaduste tootmiseks ja/või loomade karjatamiseks või heina kasvatamiseks kasutatav või vastava potentsiaali olemasolu tõttu selleks kavandatav maa);
- metsamaad (metsaga kaetud maa või metsamajandusliku potentsiaaliga maa);
- üksikelanut (ühele leibkonnale kavandatud, valdavalt ühe korteriga elamu maa).

Maakasutustingimused põllumajandusmaa alal ja/või metsa maa-alal:



- väärtuslikud põllumaad tuleb säilitada põllumajanduslikuks tootmiseks ja nendele tuleb tagada juurdepääs;
- tuleb hoida korras maaparandussüsteem;
- tuleb vältida väärtusliku põllumaa metsastamist ja metsastumist ning keelata sellelt huumuskihi koorimine;
- põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajanduslikest reostusallikatest pärineva reostuse ennetamiseks ja piiramiseks tuleb järgida Vabariigi Valituse määrusega kehtestatud mineraalväetiste, sõnniku ning silomahla kasutamise ja hoidmise nõudeid;
- olemasoleva maastikupildi ja vaadete säilimise nimel on vajalik niita ja hooldada aktiivsest kasutusest väljaspool olevaid põllupeenraid;
- põllumajanduslike massiivide vahele on soovitatav jätta metsatukad, mille laius oleks vähemalt 3-kordne puude kõrgus;
- metsade majandamine toimub metsamajanduskavade alusel, mis koostatakse litsentseeritud metsakorraldusfirmade poolt koostöös metsaomanikega;

Projekteerimistingimuste alusel võib:

- uushoonestust ehitada olemasolevale või endisele talukohale;
- ehitada ühepereelamu ja vajalikud abihooned või põllumajandusliku tootmisega seotud ehitise kompleksi (vastavalt maakatastriseadusele tuleb moodustada eraldi katastriüksus), kui erinevatele hoonekomplekside vahekauguseks jääb üldreeglina vähemalt 150 m ja säilib väljakujunenud asustusstruktuur ning tee ja maapealse tehnovõrguliiniga ei liigendata väärtuslikku põllumaad ega väärtuslikku maastikku;
- juhul, kui põllumajandus- ja metsamajandusmaa kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluvate väärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga, rohevõrgustiku aladega või asub väärtuslikul põllu- või metsamaal, ehitada ühepereelamu ja vajalikud abihooned või põllumajandusliku tootmisega seotud kuni nelja ehitise kompleksi, kui erinevatele hoonekomplekside vahekauguseks jääb üldreeglina vähemalt 300 m ja säilib väljakujunenud asustusstruktuur ning tee ja maapealse tehnovõrguliiniga ei liigendata väärtuslikku põllumaad ega väärtuslikku maastikku.

Kui põllumajandus- ja metsamajandusmaale soovitakse ehitada tihedamalt või suurema mahuga, kui on lubatud projekteerimistingimuste väljastamise korral, tuleb avalikkuse kaasamise põhimõttest lähtuvalt koostada detailplaneering.

Kui põllumajandus- ja metsamajandusmaa kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluvate väärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga, rohevõrgustiku aladega või asub väärtuslikul põllu- või metsamaal, on seal keelatud maa-ala mitmeks krundiks jaotamine (lubatud on ühe põllu- või metsamaa ja ühe ehitamiseks mõeldud katastriüksuse moodustamine) ehitamise eesmärgil.

2.2.19. Muu looduslik maa-ala

Põllu- ja metsamajanduslikust kasutusest väljas olev looduslik maa-ala, millele üldplaneeringuga täiendavaid maakasutustingimusi ei määrata.

2.2.20. Kaitseotstarbeline maa-ala

Looduskaitsealadest väärtustest lähtuvalt eelkõige looduskaitseliku juhtfunktsiooniga maa-ala, mille kasutustingimused tulenevad kaitse korraldamisega seotud aktidest.

2.3. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine väljaspool linnu ja aleveid

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks määrata olemasolevad tiheasutusalad: Adavere alevikus, Kamari alevikus, Esku külas, Kuningamäe külas, Lustivere külas, Mällikvere külas, Pauastvere külas, Võhmanõmme külas ja Võisiku külas. ning võimalikud tekkivad kompaktse hoonestusega alad.

Lisaks kaaluda lähtuvalt ehitise poolt tekitatavast suuremast mõjust ümbritsevale keskkonnale järgmistel juhtudel – palun kohalikest inimestelt ettepanekuid:

- avaliku veekogu kalda piiranguvööndis katastriüksuse jagamisel väiksemateks kui 2 ha suurusteks katastriüksusteks;
- põllumajandusmaa ja metsamajandusmaa sihtotstarbega maale ehitamissoovi korral kui lähima hoonetekompleksini jääb vähem kui 150 m;
- väärtuslikule põllumaale, metsamaale, väärtuslikule maastikule ja rohevõrgustiku alale ehitamissoovi korral kui lähima hoonetekompleksini jääb vähem kui 300 m, va endisele talukohale ehitamisel;
- väärtuslikule maastikule kompaktse hoonestusala moodustamise soovi korral;
- ridaelamu ehitamisel;
- üle 400 m² ehitusaluse pinnaga tootmis-, lao- või ärihoone ehitamisel;
- negatiivset mõju omava tegevuse planeerimisel – territooriumile kavandatakse tegevust, millega kaasneb negatiivne mõju ümbritsevale keskkonnale ulatub kaugemale krundi piiridest. Kaevandamisloa taotlemisel on kohalikul omavalitsusel põhjendatud vajaduse korral õigus algsatada maa-ala kohta detailplaneeringu koostamine kaalutletud otsuse alusel;
- üle kahekümne inimese samaaegseks majutamiseks mõeldud majutushoone (kämpingu, motelli, puhkeküla, puhkebaasi vms) ehitamisel;
- spordikompleksi või avaliku supelranna rajamisel;
- sadama, lennuvälja, autoteenindusjaama või bensiinijaama ehitamisel;
- üldplaneeringut muutva tegevuse kavandamisel.

2.4. Maareformi seaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine

Jätta tiheasustusaladeks olemasolevad tiheasutusalad: Adavere alevikus, Kamari alevikus, Esku külas, Kuningamäe külas, Lustivere külas, Mällikvere külas, Pauastvere külas, Võhmanõmme külas ja Võisiku külas.

Planeeringu koostamise käigus on võimalik tiheasutusalade piiride korrigeerimine.

2.5. Miljööväärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine

Miljööväärtuslike hoonestusalade seadmine määrata planeeringu koostamise käigus – palun kohalikest inimestelt ettepanekuid.

Väärtuslikeks põllumaadeks määrata põllu- ja heinamaad hindepunktiga üle 38 p ja suurusega üle 2 ha. Kõikide väärtuslike põllumaade juhtfunktsiooniks määrata põllumajandusmaa.

Väärtuslikud maastikud ja üksikelemendid võtta maakonnaplaneeringust ning täpsustada nende piire. Täiendavalt määrata väärtuslikeks maastikeks kaitsealused pargid. Planeeringuga määrata väärtuslikele maastikele nende säilimist tagavad tingimused. Palun kohalikest inimestelt ettepanekuid.

Väärtuslikud looduskooslused, mis pole juba kaitsereežiimiga, selgitada välja välitööde käigus – palun kohalikelt inimestelt ettepanekuid.

2.6. Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine

Rohelise võrgustiku koridorid ja tugialad võtta maakonnaplaneeringust ja täpsustada nende piire, koostöös kohalike jahimeestega vajadusel esitada täiendavalt kohaliku taseme võrgustik. Planeeringuga määrata rohelise võrgustiku säilimist tagavad tingimused.

2.7. Teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine, vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras

Planeeringus esitada riigi põhi-, tugi- ja kõrvalmaanteed. Koostöös Maanteeametiga otsustada uute planeeritavate riigimaanteede vajadus ja sanitaarkaitsevööndite esitamise vajadus. Teekaitsevööndit planeeringujoonisel mitte esitada.

Esitada avalikult kasutatavad kohalikud teed, vajadusel planeerida uued teed. Kohalike maanteede kaitsevööndiks määrata 20 m.

Kaaluda järgnevate põhimõtete määramist – palun kohalikelt inimestelt ettepanekuid:

- detailplaneeringu koostamise või hajaasustuses krundi jagamise tingimuseks on, et planeeritaval alal tuleb ette näha tee/ tänav kruntimine transpordimaaks ja peale välja ehitamist võõrandatakse tee omavalitsusele või sõlmitakse vajadusel omavalitsusega tee avaliku kasutamise leping;
- elamualadel tuleb jalgratta- ja jalgteede vajadus täpsustada detailplaneeringus;
- elamuala kvartalisestel tänavatel tuleb detailplaneeringus ja projekteerimisel rakendada liikluse rahustamise põhimõtteid (sirge lõigu pikkus ei ületa 40-80 m, sõidutee laius 3-5 m, looklevad tänavad, kitsaskohad tänaval jms);
- detailplaneeringut koostades või hajaasustuses krundi jagades tuleb tagada ka juurdepääs naaberkrundile. Kui naabermaa-ala on kavandatud üldplaneeringus kompaktse hoonestusega alaks, siis tuleb luua võimalus naabermaa-ala planeeritava tänavavõrgu ühendamiseks planeerimisel oleva alaga. Kui kavandatakse tupiktänav(ad), siis tuleb luua üldplaneeringus detailplaneeringu kohustusega alaks planeeritud naaberalaga jalgratta- ja jalgteede ühendus (tee laius minimaalselt 3 m, tänavamaa laius minimaalselt 5 m);
- uute kruntide moodustamisel võib kavandada eratee kuni kolme krundi teenindamiseks, rohkem kui kolme krundi teenindamiseks peab moodustama avalikult kasutatava tee.

Määrata avalike jalgrattateede vajadus – palun kohalikelt inimestelt ettepanekuid.

Sadamaid ja lennuväljasid Põltsamaa valda mitte planeerida.

2.8. Põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine

Üldise põhimõttena sätestada:

- detailplaneeringu kohustusega maa-aladel tuleb kõik tehnovõrgud ehitada maa-aluste tehnovõrkudena. Tehnovõrgud tuleb üldjuhul planeerida avaliku tee/tänav maa-alale;

- detailplaneeringut koostades tuleb tagada ka tehnovõrkude võimaldamine naaberkrundile, luua võimalus naaberal planeeritavate tehnovõrkude ühendamiseks planeerimisel oleva ala tehnovõrkudega. Kui kavandatakse tupiktänav(ad), siis tuleb luua üldplaneeringus detailplaneeringu kohustusega alaks planeeritud naaberalaga jalgte ühenduse kaudu ka tehnovõrguühendus;
- erinevad võrguvaldajad peavad täpsustama tehnilisi üksikasju detailplaneerimise ja projekteerimise käigus toimuva koostöö raames.

Tehnovõrguvaldajatega teha koostööd olemasoleva ressursi välja selgitamiseks ja täiendavate vajaduste määramiseks.

Üldplaneeringuga esitada ühisveevärgi- ja kanalisatsioonipiirkonnad.

Üldplaneeringus esitada tuletõrje veevõtukohad.

Üldplaneeringus esitada maaparanduse maa-alad ja eesvoolud. Maaparandatud aladel vältida maakasutusfunktsiooni muutust.

2.9. Puhke- ja virgestusalade määramine

Üldplaneeringus esitada puhke- ja virgestusalad – palun kohalikest inimestest ettepanekuid.

2.10. Ranna ja kalda piiranguvööndi ning ehituskeeluvööndi täpsustamine looduskaitseseaduses sätestatud korras

Üldplaneeringus esitada vajadus vööndite muutmises – palun kohalikest inimestest ettepanekuid.

2.11. Vajaduse korral ettepanekute tegemine kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks

Üldplaneeringus esitada olemasoleva infona (mitte kehtestavana) olemasolevad muinsuskaitsealused objektid.

Üldplaneeringus esitada olemasoleva infona (mitte kehtestavana) olemasolevad loodusväärtuslikud objektid: kaitsealused objektid (I ja II kategooria ainult „asutusesiseseks kasutamiseks“ kaardil); kaitsealad, hoiualad.

Vajadus muudatusteks määrata üldplaneeringu koostamise käigus.

2.12. Vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Määrata üldplaneeringu koostamise käigus.

2.13. Üldiste riigikaitsealuste vajaduste arvestamine ja vajaduse korral riigikaitsealuse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitsealuse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine

Määrata üldplaneeringu koostamise käigus.

2.14. Ettepanekute tegemine linnakeskkonna kuritegevusriskide ennetamiseks planeerimise kaudu

Määrata üldplaneeringu koostamise käigus.



3. Planeeringu põhijoonis

