

Töö number

2018-0064

Tellija

Põltsamaa Vallavalitsus

Lossi tn 9, Põltsamaa linn, 48104

Tel 776 8550; e-post: info@poltsamaa.ee

Registrikood: 77000358

www.poltsamaa.ee

Planeerija ja konsultant

Skepast&Puhkim OÜ

Laki põik 2, 12915 Tallinn

Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee

Registrikood: 11255795

www.skpk.ee

Kuupäev

19.09.2024

Seisund

Kehtestatud

Põltsamaa valla üldplaneering



Algatamine

18. oktoober 2018

Lähteseisukohad

29. aprill 2019

Töörühmad

September 2019 – veebruar 2020

Mõttenope

16-31. oktoober 2019

Eskiisi avalik väljapanek

29. juuli – 28. august

Eskiisi avalikud arutelud

13, 14, 15. oktoober 2020

Kooskõlastamine

veebruar 2021 – detsember 2021

Vastuvõtmine

17. veebruar 2022

Avalik väljapanek

10. märts – 11. aprill 2022

Avalikud arutelud

2. mai 2022

Kehtestamine

19. september 2024



Sisukord

1.	SISSEJUHATUS.....	6
2.	VISIOON JA ARENGU EESMÄRGID	7
2.1.	Asustus ja keskused	8
3.	MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED.....	10
3.1.	Tihe- ja hajaasustusala	10
3.2.	Detailplaneeringu koostamise kohustus.....	12
3.3.	Avatud menetlusega projekteerimistingimuste juhud	13
3.4.	Vaba ehitustegevuse nõuded	14
3.5.	Arhitektuurivõistlus	14
3.6.	Kunstiobjekt avalikus ruumis	14
3.7.	Maakasutuse juhtotstarve	14
3.7.1.	Elamu maa-ala	18
3.7.2.	Äri maa-ala ja tootmise maa-ala	22
3.7.3.	Ühiskondliku hoone maa-ala.....	23
3.7.4.	Puhke ja looduslik maa-ala.....	24
3.7.5.	Aianduse maa-ala	24
3.7.6.	Supelranna maa-ala	25
3.7.7.	Riigikaitse maa-ala.....	25
3.7.8.	Kalmistu maa-ala	25
3.7.9.	Mäetööstuse maa-ala ja maardlad	26
4.	VÄÄRTUSED JA PIIRANGUD	28
4.1.	Kultuurimälestis	29
4.2.	Arheoloogiapärand	29
4.3.	XX sajandi arhitektuuripärand.....	30
4.4.	Maaehituspärand.....	30
4.5.	Miljööväärtuslik ala.....	30
4.6.	Pärandkultuuri objekt	33
4.7.	Vaated.....	33
4.8.	Kaitstav loodusobjekt ja Natura ala	34
4.9.	Vääriselupaik.....	35
4.10.	Rohevõrgustik	36
4.11.	Väärtuslik maastik.....	40
4.12.	Väärtuslik puhkeala	41
4.13.	Väärtuslik põllumajandusmaa	42
4.14.	Veeala	43
4.15.	Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.....	43
4.16.	Mets	52
5.	TEHNILINE TARISTU	53
5.1.	Liikuvus ja transport.....	53
5.1.1.	Tee kaitsevöönd.....	54
5.1.2.	Tee	56
5.1.3.	Avaliku kasutusega eratee	57
5.1.4.	Jalg- ja jalgrattatee	58
5.1.5.	Matka- ja terviserada	58
5.1.6.	Ühistransport.....	58
5.1.7.	Parklad	59
5.1.8.	Veeskamiskoht ja veeliiklusrajatis	59

5.2.	Tehnovõrgud	60
5.2.1.	Elektrivarustus.....	60
5.2.2.	Vee- ja kanalisatsioonivarustus.....	61
5.2.3.	Sademevesi.....	62
5.2.4.	Maaparandussüsteem	63
5.2.5.	Tuletõrje veevarustus	63
5.2.6.	Sidevarustus	64
5.2.7.	Soojavarustus	64
5.2.8.	Maagaasivarustus	64
5.2.9.	Taastuvenergeetika	65
5.2.10.	Jäätmekäitlus	67
6.	LISATEEMAD	69
6.1.	Asustusüksuse piiri muutmise ettepanek	69
6.2.	Kliimamuutustega arvestamine	69
6.3.	Radoon	70
6.4.	Valgusreostus	70
6.5.	Müra ja välisõhk.....	70
6.6.	Vibratsioon.....	71
6.7.	Ohtlik ettevõte.....	72
6.8.	Nitraaditundliku ala kaitse tingimused.....	73
6.9.	Riigikaitse objektid.....	73
6.10.	Seosed maakonnaplaneeringuga	73
7.	ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE	75
8.	JÄTKUTEGEVUSED	76
9.	OLULISE KESKKONNAMÕJU SEIRE	77
10.	MÕISTED	79

JOONISED

1. Maakasutus
2. Piirkondlikud ehitustingimused
3. Tehniline taristu
4. Väärtused ja piirangud

Põltsamaa valla üldplaneeringu kihid on kättesaadavad üleriigilises planeeringute andmekogus PLANK.

Lisad

- Lisa 1. Alusanalüüsid
- Lisa 2. Põltsamaa valla olemasoleva olukorra ülevaade
- Lisa 3. Põltsamaa valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne
- Lisa 4. Põltsamaa valla üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH VTK



Planeeringu koostajad

Skepast&Puhkim OÜ

Kadri Vaher

Anni Konsap

Mildred Liinat

Ivan Gavrilov

Piret Kirs

Kati Kraavi

Piret Kikas

Andres Brakmann

Eike Riis

Raimo Pajula,

Hendrik Puhkim, Moonika Lipping,

Aide Kaar, Jüri Hion

konsultant

projektijuht ja planeerija, kutsetunnistus nr 189119

projektijuht ja planeerija, kutsetunnistus nr 167452

planeerija ja arhitekt

planeerija ja arhitekt

planeerija ja maastikuarhitekt

GIS-spetsialist ja kartograaf

veevarustuse ja kanalisatsiooni insener

teede insener

KSH juhtekspert, KMH litsents nr KMH0154

keskkonnaeksperdid

Põltsamaa Vallavalitsus

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

1. Sissejuhatus

Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu kavandamise oluline alusdokument. Üldplaneeringuga määratakse tulevikku suunatud pikaajalised ruumilise arengu eesmärgid ja täpsemad tingimused kuidas arenguid ellu viiakse. Üldplaneeringus seatud kokkulepped ja reeglid on aluseks kohaliku omavalitsuse ruumiotsustele ning elanike ja ettevõtete tegevusele.

Üldplaneering on koostatud kogu Põltsamaa valla territooriumile, mille pindala on 890 km² (maakasutuse joonis). Sidusate teemade (taristud, roheline võrgustik) toimimise tagamiseks vaadeldi üldplaneeringu koostamisel piiriüleseid seoseid valla lähiümbrusega.

Üldplaneeringule andis sisendi samaaegselt läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), mille käigus analüüsiti erinevaid keskkonnaaspekte üldplaneeringu koostamisel, et tagada valla jätkusuutlik ja tasakaalustatud ruumiline areng. KSH eesmärk oli hinnata võimalikke mõjusid keskkonnale, mis võivad kaasneda koostatava üldplaneeringu rakendamisega ning vajadusel teha ettepanekud soodsaima lahendusvariandi valikuks ja leevendusmeetmete rakendamiseks. KSH sisu ja täpsusaste lähtus üldplaneeringust.

KSH koostamise käigus anti hinnang eeldatavalt olulisele keskkonnamõjule. Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara¹.

KSH koostamisel kirjeldati ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneda võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid, millega on üldplaneeringu lahenduses arvestatud, sh maakasutus- ja ehitustingimuste jm tingimuste väljatöötamisel. KSH ettepanekud ja tingimused, mis omavad ruumilist väljundit ning mille kajastamine üldplaneeringu raames on asjakohane, on integreeritud üldplaneeringu teemavaldkondadesse. KSH aruanne on üldplaneeringu lisa.

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

Seletuskirjas ja maakasutusplaanil ei kajastata kõiki õigusaktidega määratud kitsendusi, mis on ajakohasena vaadeldavad Maa-ameti geoportaalil jm riiklikes ruumiandmete registrites. Üldplaneeringu koostamise ajal kehtivate piirangutega on lahenduse väljatöötamisel arvestatud. Kuna erinevad piirangud võivad olla ajas muutuvad, tuleb täpsemal planeerimisel, maakorraldustoimingute läbiviimisel jm perspektiivsete objektide kavandamisel lähtuda aja- ja asjakohastest õigusaktidest ning nendest tulenevatest kitsendustest. Õigusaktide muutumisel lähtutakse kitsenduste määramisel kehtivast õigusaktist.

¹ [Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus](#)



2. Visioon ja arengu eesmärgid

Põltsamaa valla visioon ja ruumilise arengu eesmärgid põhinevad valla arengukaval² ning üldplaneeringu koostamise käigus selgunud vajadustel.

PÕLTSAMAA VALLA VISIOON

Põltsamaa vald on arenev ja uuendustele avatud, soodsa ettevõtluskliimaga, kõrgelt hinnatud elupaik Kesk-Eestis, mille ajalooline keskus on oskuslikult kujundatud turismi sihtkoht ning tuntud kui sildade, parkide ja rooside piirkond.

Visiooni elluviimiseks on Põltsamaa vallas vaja:

- Luua Põltsamaa linnast ja selle lähipiirkonnast Kesk-Eesti arengumootor ning tõmbekeskus, mida toetavad vajalikud tugiteenused;
- Luua eeldused elanikkonna vähenemise peatamiseks;
- Luua meeldiv ja turvaline elu- ja arengukeskkond noortele peredele ja vanuritele, kõigile tänastele elanikele ja ettevõtjatele. Valla piirkonnad on turvalised ja tasakaalustatult arenenud head „pesapunumise kohad“;
- Tagada mitmekesine ettevõtluskeskkond läbi kvaliteetse taristu ning valikuid pakkuva elamufondi. Arendada uusi ja olemasolevaid ettevõtlusalasid, neid vajadusel laiendades;
- Tihendada olemasolevaid toimivaid piirkondi ning vältida asustuse ja ehitatud keskkonna laialivalgumist kui see ei ole ruumiliselt põhjendatud;
- Jätakuvalt väärtustada ja kasutada põllumajandusmaid;
- Säilitada traditsiooniline hajaasustus ning looduskeskkond;
- Luua eeldused atraktiivsete turismiteenuste ja -toodete võimaldamiseks.

RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Valla visioonist on tuletatud ruumilise arengu eesmärgid, millele Põltsamaa valla üldplaneeringu koostamine tugines. Ruumilise arengu eesmärgid seovad valla strateegilise arengueesmärgi ruumikomponendiga ning annavad üldplaneeringu koostamise ja elluviimise aluspõhimõtted ehk raamistiku ruumiotsuste tegemiseks.

Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel tugineti valla olemasolevatele väärtustele (vt lisa 2):

- väljakujunenud asustusstruktuur ning hoonestuslaad, keskuste võrgustik ja rahvastiku paiknemine;
- loodus- ja kultuuriväärtused;
- väljakujunenud infrastruktuur;

Põltsamaa valla üldplaneeringu koostamise peamised eesmärgid on:

- Soodustada mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamist, kuid säilitada ja kaitsta olemasoleva keskkonna väärtuseid;
- Eelistada arengu koondumist olemasolevatesse keskustesse, et tagada nende jätkusuutlik areng ning teenuste ja töökohtade olemasolu;

² Põltsamaa valla arengukava 2040. Põltsamaa Vallavolikogu ja Vallavalitsus, 2018.

- Eelistada kasutusest välja langenud alade ja hoonete taasaktiveerimist uute alade hõivamisele;
- Püüelda ruumilise terviknägemuse suunas, mis hõlmab erinevaid tasandeid, valdkondi ning loob ühtse seostatud arengutee;
- Tagada avatud ja usaldusväärne planeerimisprotsess, kuid samas unistada suurelt. Otsuste tegemisel lähtutakse pikaajalistest strateegilistest plaanidest, vaadatakse suurt pilti ning julgetakse olla uuenduslikud.

Ruumilise arengu eesmärkide ja visiooni elluviimiseks on üldplaneeringus:

- Määratud planeeringuala kasutamise- ja ehitustingimused, sh projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused.
- Määratud maakasutuse juhtotstarbed.
- Antud suunised infrastruktuuri valdkonnale.

Üldplaneeringu koostamise ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses, neid on täpsustatud Põltsamaa üldplaneeringu lähteseisukohtades ning planeeringu koostamise käigus tekkinud vajaduste põhjal. Üldplaneeringuga on käsitletud neid teemasid, mis tänasel ajahetkel on Põltsamaa vallas prioriteediks. Üldplaneeringu koostamisel on põhifookus valla ruumilise arengu põhimõtete ja visiooni elluviimisel läbi maakasutuse ja ehitustingimuste määramise.

2.1. Asustus ja keskused

Asustuse arengu suunamisel on Põltsamaa valla üldplaneering võtnud aluseks maakonnaplaneeringu järgse keskuste hierarhia ning täiendanud seda väikekeskustega, mida on asustuse arendamisel täiendavalt vaja arvesse võtta.

Üldplaneeringu raames on keskuste võrgustiku määramisel täiendavalt lähtutud elamute (rahvastiku arv ja tihedus), asustuse (hoonete tihedus), ettevõtete ning tehnilise taristu paiknemisest. Maakonnaplaneeringu pelgalt teenustel baseeruv keskuste võrgustik ei ole piisav üldplaneeringu tasandil asustuse suunamiseks, mistõttu on täiendavaid näitajaid juurde vaadatud ning selle alusel võrgustikku täpsustatud. Lisatud on väikekeskuste tasand, kus maakonnaplaneeringu metoodika alusel teenused puuduvad, kuid kus üldplaneeringu jaoks on olulised asustuse koondumiskohad, sest seal paikneb tihedam hoonestus ja üldjuhul on olemas ühine tehniline taristu.

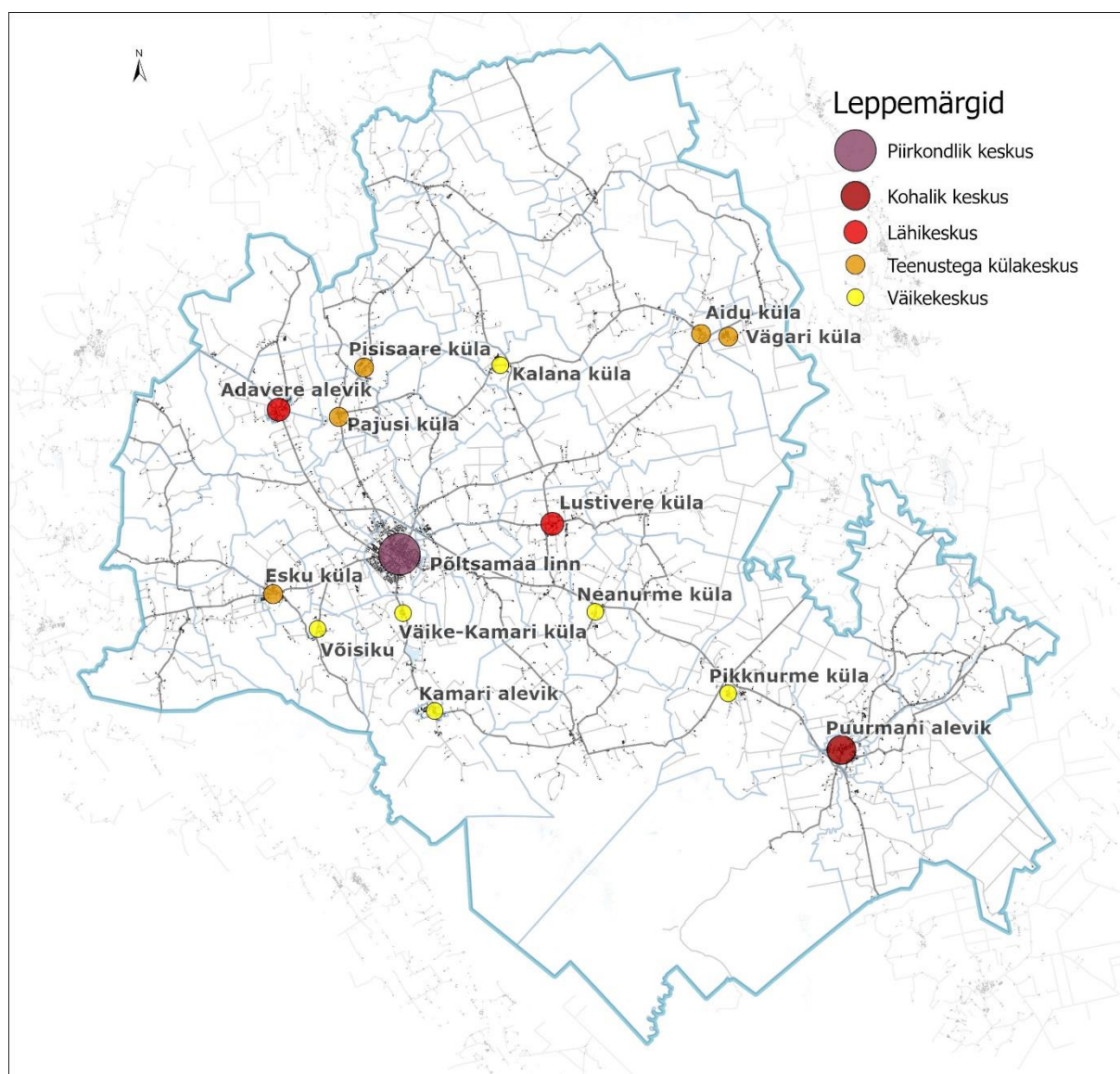
Seega ei ole tegu pelgalt teenuste võrgustikuga, vaid laiemalt asustuse võrgustikuga (vt skeem 1). Maakonnaplaneeringu järgseid kõrgema tasandi keskuseid on täpsustatud kaksikülakeskuste osas, need on tõstetud samasse kategooriasse teenustega külakeskustega, et hierarhiat lihtsustada. Täiendavalt on üldplaneeringuga määratud väikekeskusteks Kamari alevik, Kalana, Neaurme, Pikknurme, Väike-Kamari ja Võisiku külakeskuste piirkonnad.

Asustuse ja keskuste suunamise tingimused on käsitletud üldplaneeringu maakasutuse jm valdkondliku teema peatükkides.

Keskuste hierarhia Põltsamaa vallas:

- PIIRKONDLIK KESKUS: Põltsamaa linn
- KOHALIK KESKUS: Puurmani
- LÄHIKESKUS: Lustivere, Adavere
- TEENUSTEGA KÜLAKESKUS: Esku, Pisisaare, Pajusi, Aidu, Vägari
- VÄIKEKESKUS: Kamari alevik, Kalana, Neaurme, Pikknurme, Väike-Kamari, Võisiku

Skeem 1. Põltsamaa valla asustus ja keskuste võrgustik üldplaneeringu järgi.



3. Maakasutus- ja ehitustingimused

Joonis 1 – Maakasutus, Joonis 2 – Piirkondlikud ehitustingimused

Maakasutus- ja ehitustingimuste määramine lähtub uute alade arendamise võimaluste loomisest, säilitades piirkonnale iseloomulikud väärtused.

Arendus- ja ehitustegevus toimub läbi üldplaneeringus määratud ehitustingimuste. Detailplaneeringute ning ehitusprojektide koostamisel, projekteerimistingimuste väljastamisel ja üldiseid arendustegevusi kavandades tuleb arvestada üldplaneeringus sätestatud tingimuste ja maakasutuse suundadega.

Üldplaneeringuga määratud peamised maakasutus- ja ehitustingimused on antud juhtotstarvete ja teemavaldkondade lõikes.

Järjepidevuse tagamiseks juhindub üldplaneering eelmiste üldplaneeringutega³ kindlaks määratud ning endiselt asjakohastest üldistest maakasutuse reeglitest. Erinevates piirkondades on täpsustatud ehitamise põhimõtteid, tiheasustusalasid ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alade piire arvestades väljakujunenud asustusstruktuuri.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Planeeritav lahendus peab arvestama selle asukohast tulenevate kitsenduste, lähiala planeeringute ja projektidega ning moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt. Terviklahendus moodustub hoonestuse, teede, parkimise, tehnovõrkude, haljastuse jm vajalike valdkondade ühise käsitluse tulemusena.
- Uue ehitise ehitamisel, olemasoleva objekti laiendamisel/rekonstrueerimisel tuleb rajatav objekt sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtuda tuleb aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist, hoonestuslaadist, olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilist arhitektuurset ja ehituslikku lahendust või sobitada uus hoone olemasolevat keskkonda⁴ arvestavalt. Uus hoone ei tohi domineerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust. Täiendavalt tuleb arvestada looduslike, kultuuriliste, esteetiliste jm ümbritsevale piirkonnale omaste näitajatega.
- Tehniline taristu (teed, tehnovõrgud jm) peab olema kavandatud võimalikult maad säästvalt ning vältida tuleb piirkonna ilme olulist muutmist.

3.1. Tihe- ja hajaasustusala

Põltsamaa valla üldplaneeringus on tiheasustusala määratud piirkondades, kus on keskmisest intensiivsemas kasutuses olev ehitatud keskkond, kuhu on koondunud rohkem inimesi, huve ning väärtusi. Tiheasustusala iseloomustab lähestikku ja tihedalt paiknev hoonestus ning asustus, funktsioonide paljus, sidus tänavavõrk ning soovituslikult ühtsete tehnovõrkude olemasolu.

Üldplaneeringu tiheasustusala on määratud looduskaitseaduse (tiheasustusala, samuti linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletava kompaktse asustusega ala) ja maareformi seaduse (tiheasustusega ala) mõistes. Mõlemad mõisted on võrdsustatud tiheasustusala mõistega.

³ Endise Põltsamaa valla, Põltsamaa linna, Pajusi valla ja Puurmani valla üldplaneeringud.

⁴ Keskkond on siin defineeritud laiemas mõistena, hõlmates lisaks looduskeskkonnale ka tehis- ja inimkeskkonda.

Tiheasustusala piir ei järgi asustusüksuse lahkmejoont, kuna alade määramisel arvestati hoonestuse ja rahvastikutihedust ning piirkonna üldist arenguperspektiivi. Need näitajad on sageli asustusüksuse ulatuses erinevad.

Põltsamaa vallas on tiheasustusala määratud järgmised piirkonnad (maakasutuse joonisel näidatud piirides):

- Põltsamaa linn
- Adavere alevik
- Puurmani alevik
- Lustivere küla keskus

Hajaasustusala on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid.



3.2. Detailplaneeringu koostamise kohustus

Detailplaneeringu koostamisega luuakse konkreetsele maa-alale ruumiline terviklahendus, mis võtab tasakaalustatult arvesse erinevate huvigruppide ootusi kvaliteetsele elukeskkonnale.

Detailplaneeringu koostamine on nõutav planeerimisseaduses ning täiendavalt üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhtudel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ei ole võrdsustatud tiheasustusalaga⁵.

Vastavalt seadusele on **DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD**⁶

- Põltsamaa linn
- Adavere alevik
- Puurmani alevik
- Kamari alevik

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel on **ilma detailplaneeringuta** lubatud kavandada ehitisi, mille erandjuhud võib kohalik omavalitsus lubada planeerimisseaduse alusel.



⁵ Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad määratakse ehitatud või kavandatud keskkonna tunnuste ning maakasutus- ja ehitustingimuste seadmise vajaduse alusel, tiheasustusega alad määratakse aga konkreetsete seaduste rakendamiseks. Vt täpsemalt „Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks“, Rahandusministeerium, mai 2018.

⁶ Ala on määratud asustusüksuse piiriga.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA JUHUD

- Uue äri- või tootmistegevuse⁷ kavandamine alale, kus sellist tegevust ette pole nähtud⁸. Lisaks sellele kaasneb tegevusega eeldatavalt oluline ruumiline mõju⁹, mis ulatub kavandatavast kinnistust väljapoole. Eelhinnangu käigus tuleb anda hinnang olulisele ruumilisele mõjule.
- Kämpingu, motelli vm sarnase puhkeotstarbelise ärihoone rajamine kui sellel on oluline ruumiline mõju.
- Ärilistel eesmärkidel maapinnale rajatava päikeseelektrijaama kavandamisel väärtuslikule alale (rohevõrgustik, väärtuslik põllumajandusmaa, väärtuslik maastik¹⁰), kui see on põhjendatud ning kavandatavat objekti on võimalik väärtuslikule alale sobitada ilma selle väärtusi oluliselt kahjustamata.
- Päikeseelektrijaama kavandamine eeldatavalt olulise avaliku huviga piirkonda.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud kehtivad kogu valla territooriumile.

Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi vm põhjendatud asjaolu ilmnemisel ning kaalutusotsuse tulemusena alata detailplaneeringu ka muul juhul, mida seaduses või üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

3.3. 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 hoone rajamisel.
- Domineeriva ja/või olulise avaliku huviga rajatise rajamisel, nt mobiilsidemast, tuulik, olulises asukohas asuv tee jm.
- Olulise avaliku huviga objekti või olulist ruumilist mõju omava objekti kavandamisel Esku, Pisisaare, Pajusi, Aidu, Vägari, Kalana, Neanurme, Pikknurme, Väike-Kamari, Võisiku külade keskuste alale.
- Avaliku jalg- ja jalgrattatee kavandamisel.

Kohalik omavalitsus võib 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, kui selleks on vajadus.

⁷ Tootmistegevuste hulgas ei ole maavara kaevandamine, kuna see on eraldiseisev juhtotstarve – mäetööstuse maa-ala.

⁸ Olemasolevate ja kavandatud tegevuste infot annab üldplaneeringu maakasutus ja katastriinfo, samuti tegelik olukord kinnistul.

⁹ Oluline ruumiline mõju on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt. Definitsioon tugineb PlanS-ile.

¹⁰ Miljööväärtuslikule alale ärilistel eesmärkidel päikeseelektrijaama kavandamist üldplaneering ette ei näe.

3.4. Vaba ehitustegevuse nõuded

Ehitusseadustiku järgi kuuluvad teatud ehitised¹¹ vaba ehitustegevuse alla – nende ehitamise jaoks pole ehitusluba ega ehitusteatist vajalik taotleda. Vaba ehitustegevus ei tähenda, et see on reeglitega ehitamine, erinevate seadustega seatud tingimusi tuleb alati täita ning nende nõuete täitmise eest vastutab omanik. Kohalikul omavalitsusel jt kontrollorganitel on õigus nende objektide osas teha järelkontrolli.

Siin on antud mõned peamised tingimused¹², millega vaba ehitustegevuse teostamisel arvestada tuleb:

- Täita tuleb kõiki õigusaktides ette nähtud nõudeid ehitisele ja ehitamisele. Samuti peab tegevus olema kooskõlas piirkonnas kehtivate planeeringutega (sh üld- ja detailplaneeringuga) ja ehitusprojektidega. Vajadusel saab piirkonnas kehtivate kitsenduste kohta infot küsida omavalitsusest.
- Tule levik ehitiselt ehitisele peab olema tõkestatud ning vajalik on tagada üldised tuleohutusnõuded. Juhul kui ehitiste vaheline tuleohutusküja on väiksem kui 8 m, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.
- Arvestada tuleb ehitamisest mõjutatud isikute õigustega, sh naabritega, seega tuleb ehitustegevust teostada heanaaberlikke põhimõtteid järgides. Soovitav on naabrit oma ehitustegevusest informeerida, et vältida hilisemaid probleeme.
- Tiheasustusalal on elamumaa sihtotstarbega kinnistul lisaks tabelis 1 toodud ehitistele lubatud püstitada maksimaalselt kolm kuni 20 m² ehitist, juhul kui ei ületata krundi maksimaalset täisehituse protsenti ja detailplaneering ei sätesta piiranguid vabaehitustegevusega püstitatavatele ehitistele.

3.5. Arhitektuurivõistlus

Omavalitsus võib arhitektuurivõistluse nõude esitada kui:

- kavandatakse ruumiliselt olulist või suuremat väljakujunemata struktuuriga ala, millele on oluline luua ühtne terviklahendus.
- ehitist kavandatakse olulisele keskuslale, esinduslikku asukohta, tegu on avaliku hoonega või kui kavandavad ehitised on olulise avaliku huviga.

3.6. Kunstiobjekt avalikus ruumis

- Kunstiobjekti kavandamine avalikku ruumi tuleb vallavalitsusega kooskõlastada, kuna sellist tüüpi objektidel on avalikus ruumis oluline mõju. Avaliku ruumi kunstiobjekt on: *mural* e suur seinamaaling, skulptuur, installatsioon, mälestustahvel jm sarnased avalikus ruumis eksponeeritud teosed.

3.7. Maakasutuse juhtotstarve

Joonis 1 – Maakasutus

¹¹ Ehitusseadustiku Lisa 1 – Tabel ehitusteatise, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuslikkuse kohta.

¹² Ülejäänud tingimused tulenevad õigusaktidest. Praktilistel kaalutlustel on siin välja toodud peamised tingimused, millele kodanike tähelepanu juhtida.

Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Valdav otstarve tähendab, et kavandatu elluviimisel peab vähemalt 60% 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 juhtotstarbe piir üldplaneeringu joonisel on tinglik ja selle ulatus täpsustatakse üldplaneeringu elluviimisel lähtuvalt sobivusest piirkonna üldiste arengutega. Üldplaneeringu joonistel ei eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust, kuna see on ajas muutuv.

Juhtotstarbed on määratud keskmisest tihedamini asustatud piirkondades, nt linnas, alevikes ja suuremates külakeskustes. Maalises piirkonnas üldjuhul elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud ei ole, va tihedamates ja suuremates külakeskustes. Muud juhtotstarbed (tootmine, äri, ühiskondlikud hooned, mäetööstus, riigikaitse jm) on väljapoole suuremaid keskusi määratud, kus see on otstarbekas.

Maa-alale, kuhu üldplaneeringuga ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis võimalik kavandada erinevaid uusi otstarbeid vastavalt omavalitsuse kaalutusotsusele ning soovitud otstarbega ette nähtud tingimustele (ptk 3.7) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele.

Juhtotstarbe tingimuste määramisel on antud vaid need tingimused, mille määramine on Põltsamaa vallas asjakohane ning vajalik.

Tabelis 1 on toodud, millised kavandatavad sihtotstarbed on erinevatel üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetel lubatud ning millised on nende omavahelised seosed. Kui uus tegevus on tabeli järgi lubatud, siis üldjuhul vastuolu üldplaneeringuga puudub. Omavalitsuse kohustus on igakordselt kaaluda, kas tegu on üldplaneeringut muutva olukorraga ning sellele vastavalt valida vajalik toiming.

Järgnevalt on mõned näited lahti kirjutatud, et illustreerida tabeli kasutamist.

NÄIDE 1: Soovitakse kavandada uut ärihoonet alale, mis üldplaneeringus on märgitud elamu maa-alaks. Sel juhul tuleb kaaluda, kas kavandatavat ärihoonet on võimalik elamute piirkonda kavandada ilma et see põhjustaks olulist ruumilist mõju. Kui tegevus sobitub antud asukohta ja sel puudub oluline ruumiline mõju ümbritsevale alale, on tegu üldplaneeringu kohase plaaniga.

NÄIDE 2: Soovitakse rajada uus ühiskondlik hoone kalmistu maa-alale. Sel juhul tuleb kaaluda kas kavandatav tegevus haakub kalmistu toimimise eesmärkidega. Kui uus kavandatav tegevus on sellega kooskõlas, võib seda sinna maa-alale kavandada.

Tabel 1. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ja kavandatava sihtotstarbe¹³ üldised omavahelised seosed.

		Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve				
		Elamu maa-ala	Äri maa-ala	Tootmise maa-ala	Ühiskondliku hoone maa-ala	Puhke- ja looduslik maa-ala
						
Kavandatav sihtotstarve	Elamumaa	+	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju äri maa-alale.	-	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju ühiskondliku hoone maa-alale.	-
	Ärimaa	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju ¹⁴ elamu maa-alale.	+	+	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju ühiskondliku hoone maa-alale.	Võib kavandada kui toetab puhkeotstarve maa-ala eesmärgipärast kasutamist.
	Tootmismaa	Lubatud on väiketootmine olukorras kus see ei põhjusta negatiivset ruumilist mõju elamu maa-alale.	Lubatud on vaid need tootmistegevused, mis ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju äri maa-alale.	+	Lubatud on väiketootmine olukorras kus see ei põhjusta negatiivset ruumilist mõju ühiskondliku hoone maa-alale.	-
	Transpordimaa	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	+	+	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.
	Jäätmeoidla maa	-	-	+	-	-
	Riigikaitse maa	-	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju äri maa-alale.	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju tootmise maa-alale.	-	-
	Mäe- või turbatööstusmaa	-	-	+	-	-
	Ühiskondlike ehitiste maa	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju elamu maa-alale.	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju äri maa-alale.	-	+	Võib kavandada kui toetab puhkeotstarve maa-ala eesmärgipärast kasutamist.
	Üldkasutatav maa	Võib kavandada kui toetab elamu maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	Võib kavandada kui toetab äri maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	Võib kavandada kui toetab tootmise maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	+	+
		Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve				

¹³ Kavandatava sihtotstarbe all on mõeldud kavandatava arenguplaani (detailplaneeringu, projekteerimistingimuste vm) otstarvet, et hinnata selle plaani vastavust üldplaneeringu juhtotstarbele.

¹⁴ Oluline ruumiline mõju on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.

		Aianduse maa-ala	Kalmistu maa-ala	Riigikaitse maa-ala	Mäetööstuse maa-ala	Supelranna maa-ala
						
Kavandatav sihtotstarve	Elamumaa	Kaalutusotsus	-	-	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik ¹⁵ .	-
	Ärimaa	-	-	-	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud.	Võib kavandada kui toetab supelranna maa-ala eesmärgipärast kasutamist.
	Tootmismaa	-	-	-	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud.	-
	Transpordimaa	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.
	Jäätmeoidla maa	-	-	-	+	-
	Riigikaitse maa	-	-	+	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud.	-
	Mäe- või turbatööstusmaa	-	-	-	+	-
	Ühiskondlike ehitiste maa	Kaalutusotsus	Võib kavandada kui toetab kalmistu maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	-	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik.	Võib kavandada kui toetab supelranna maa-ala eesmärgipärast kasutamist.
	Üldkasutatav maa	Võib kavandada kui toetab aianduse maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	+	-	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik.	+

¹⁵ Õigusakti kohane ajutine ehitist on lubatud erandjuhul kaalutusotsusena.

3.7.1. Elamu maa-ala



Elamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ja kahe või mitme korteriga elamu (sh ridaelamu) ehitamiseks ette nähtud maa-ala, kuhu võib täiendavalt kavandada elamute vahelisse välisruumi mahuliselt sobituvaid elamuid teenindavaid ehitisi.

TINGIMUSED

- Maalisse piirkonda ei kavandata üldjuhul uusi suuremahulisi tihedama asustuse koondumiskohti, kuna maalises piirkonnas peab säilima hajusalt paiknev asustus.
- Elamuehitusel on eelistatud esmajärjekorras vanade talukohtade kasutusele võtmine.
- Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. Kavandamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.
- Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Soovitav on mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte.
- Täiendavalt on lubatud muud piirkonda sobivad otstarbed (tabel 1), mille eesmärk on toetada piirkondlikku majandustegevust või mitmekesistada elamu maa-ala. Lisanduva otstarbega kaasnevad mõjud ei tohi põhjustada olulist ruumilist mõju kavandatavast alast väljapoole ning rajatava hoone kubatuur peab lähtuma piirkonna elamute mahtudest nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest.
- Korterehamu kavandamisel peab planeeritavale krundile mahtuma hoonet teenindav parkimine, mänguväljak, haljasala jm vajalikud objektid ja rajatised.
- Uue korterehamu kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korterehamu vahele, et tagada privaatsus.
- Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv universaalne ning kasutajakeskne disain, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses ning liikumisvõimalustega elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.
- Juurdepääsude kavandamisel eelistada lahendusi, mis maksimaalselt kasutavad olemasolevaid teid ja taristuid.
- Parkimine lahendada omal kinnistul planeeritava objekti parkimisvajadusest lähtuvalt.
- Detailplaneeringus näha ette nõuetekohane ruumivajadus taristu paigaldamiseks.
- Maalisse piirkonda kavandatavale maaüksusele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt ning tagada tuleb nõuetekohane veevarustus ja kanalisatsioon.
- Elamukruntide rajamisel täielikult või osaliselt metsaga alale tuleb säilitada vähemalt 30% metsast, et säilitada looduslikku ilmet ning mitmekesisust.



3.7.1.1. Piirkondlikud eluhoonete ehitustingimused

Täpsemad piirkondlikud ehitustingimused on määratud eluhoonetele, mis lähtuvad erinevate alade väljakujunenud ehitatud keskkonnast.

Tingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamiseks. Tingimusi kajastab tabel 2 ning alad on kujutatud joonisel 2. Muud tüüpi hoonete ehitustingimused lähtuvad ptk 3.7 ja täiendavate teemade all määratud tingimustest.

Piirkonnad on jaotatud vastavalt nende eluhoonete väljakujunenud asustusstruktuurile ja piirkondlikule ilmele. Tegu on üldplaneeringu raames määratud jaotuse ning mõistetega:

- **Linn** – linnalise ilme ja kõige tihedama asustusega piirkond.
- **Alevik** – suhteliselt tiheda asustusega piirkond.
- **Tihedam külakeskus** – tihedama asustuse ja maalise hajusa asustuse vahepealsed alad. Siia kuuluvad keskmisest tihedamad külasüdamed, kus krundi suurus ja hoonetevaheline kaugus on üldjuhul väiksemad kui tavapärasel maalises piirkonnas.
- **Maaline piirkond** – tüüpiline maaline asustus, kus hoonestus paikneb hajusalt vaheldudes looduslike aladega.

Tabel 1. Piirkondlikud ehitustingimused.

	Linn - Põltsamaa linn	Alevikud¹⁶ – Puurmani, Adavere	Tihedam külakeskus – Kamari alevik, Kalana, Pajusi, Väike-Kamari, Pikknurme, Esku, Pisisaare, Lustivere, Vägari, Võisiku	Maaline piirkond
Elamu tüüp	Üksikelamu, kahe või mitme korteriga elamu	Üksikelamu, kahe või mitme korteriga elamu	Üksikelamu, kahe või mitme korteriga elamu	Üksikelamu, kahe või mitme korteriga elamu (lähtuda piirkondlikust olukorrast ja sobivusest)
Hoone max kõrgus	Üksikelamu – 10 m Kahe või mitme korteriga elamu – 20 m Lähtuda piirkondlikust olukorrast.	Üksikelamu – 10 m Kahe või mitme korteriga elamu – 12 m Lähtuda piirkondlikust olukorrast.	Üksikelamu – 10 m Kahe või mitme korteriga elamu – 12 m Lähtuda piirkondlikust olukorrast.	Üksikelamu – lähtuda piirkondlikust olukorrast. Kahe või mitme korteriga elamu – 12 m
Hoone max maapealne korruselisus	Üksikelamu – 2 Kahe või mitme korteriga elamu – 5	Üksikelamu – 2 Kahe või mitme korteriga elamu – 3	Üksikelamu – 2 Kahe või mitme korteriga elamu – 3	Üksikelamu - lähtuda piirkondlikust olukorrast. Kahe või mitme korteriga elamu – 3
Hoonete max arv¹⁷ krundil (põhihoone + abihooned)	1+2	1+2	1+3	1 eluhoone, abihoonete arvu määramisel lähtuda piirkondlikust olukorrast.
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus¹⁸	8 m	8 m	8 m	Lähtuda piirkondlikust olukorrast.
Krundi max täisehituse %¹⁹	30%	30%	Lähtuda piirkondlikust olukorrast.	Lähtuda piirkondlikust olukorrast.
Detailplaneeringu kohustus (DP)	Üldjuhul DP, erandid vastavalt PlanS-ile	Üldjuhul DP, erandid vastavalt PlanS-ile	Lähtuda DP koostamise kohustusega juhtudest. Muul juhul DP koostamise kohustus puudub kui järgitakse üldplaneeringuga määratud tingimusi.	

¹⁶ Kamari alevik on oma asustustiheduse poolest pigem iseloomulik tihedamatele külakeskustele, mistõttu paikneb see ehitusliku piirkonnana III kategoorias (nn tihedam külakeskus).

¹⁷ Ehitusloa kohustuslikud hooned

¹⁸ Juhul kui hoonetevaheline kuja on väiksem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

¹⁹ Hoone ehitisealuse pinna asemel on kasutatud krundi täisehituse protsendi näitajat, kuna see näitaja on paindlikum ning toetab paremini Põltsamaa valla elamuehituse kavandamise eesmärke. Vt täpsemalt mõistete ptk.

	Linn - Põltsamaa linn	Alevikud¹⁶ – Puurmani, Adavere	Tihedam külakeskus – Kamari alevik, Kalana, Pajusi, Väike-Kamari, Pikknurme, Esku, Pisisaare, Lustivere, Vägari, Võisiku	Maaline piirkond
Projekteerimis-tingimused (PT)	Üldjuhul mitte, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile.	Üldjuhul mitte, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile.	Üldjuhul PT, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile ning üldplaneeringu tingimustele.	
Min krundi suurus²⁰	ÜKSIK- JA KAKSIKELAMU – 1200 m ² KORTERELAMU – 3000 m ² /hoone kohta Vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ja sobivusest.	ÜKSIK- JA KAKSIKELAMU – 1200 m ² KORTERELAMU – 3000 m ² /hoone kohta Vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ja sobivusest.	ÜKSIKELAMU - 1500 m ² KORTERELAMU – 3000 m ² /hoone kohta Vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ja sobivusest.	ÜKSIKELAMU - 2 ha KORTERELAMU – 3000 m ² /hoone kohta Vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ja sobivusest.
Ehitusmaterjalid	Lähtuda piirkondlikust olukorrast.			
Piire²¹	Teepoolse piirdeaia max kõrgus 1,4 m, vajalik osaline läbipaistvus.			Lähtuda piirkondlikust olukorrast.

²⁰ Põhjendatud juhtudel võib elamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide olemasolevat struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutlusargumente.

²¹ Erisused on lubatud suure liikluskoormusega maanteeaga piirnevatele kinnistutele.

3.7.2. Äri maa-ala ja tootmise maa-ala

 Äri maa-alal on lubatud erinevad majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, meelelahutus-, spordi- ja väiketootmishooned, mis ei põhjusta naaberaladele häiringuid (sh müra, transpordivood, välisõhu saastamine, lõhnaäiringud). Täiendavalt on lubatud äri maa-ala teenindavad ehitised.

 Tootmise maa-alal on lubatud erinevad tootmis-, laohooned või rajatised, hoidlad, põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned või rajatised ning neid teenindavad ehitised. Lisaks on lubatud kavandada tehno- jm eriehitisi, mis piirkonda sobituvad.

TINGIMUSED

- Eelisjärjekorras arendada välja olemasolevad äri- ja tootmisemaad, kuhu on kehtestatud detailplaneering ning mille säilimist üldplaneering ette näeb.
- Kasutusest väljas oleva äri- ja tootmisala võib sobivate tingimuste korral täiendavalt kasutusele võtta ka muul otstarbel, nt elamu-, ühiskondliku hoone- või puhkealana, arvestades vastavate otstarvetega seotud tingimusi.
- Olulist ruumilist mõju põhjustav äri- ja tootmismaa planeerida väljapoole tihedama asustusega piirkondi ning tundlikest aladest piisavasse kaugusesse. Elamute, ühiskondlike hoonete alade ja puhkealade vahetusse lähedusse on soovitatav lubada vaid selliseid tootmistegevusi (uusi või olemasolevate laiendusi), millega kaasnevad häiringud inimeste tervisele ja heaolule on väheolulised. Keskkonnahäiringuid põhjustavate tegevuste lubamise osas otsuse tegemisel on oluline roll kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel.
- Inimeste kaitseks müra, tolmu vms eest, on soovitatav jätta piisava laiusega kõrghaljastatud puhvervöönd või rajada häiringu levikut takistav piire. Kaitsev piire või puhverala rajada eelkõige häiringut põhjustava objekti territooriumile.
- Suuremamahulise äri- või tootmistegevusega seotud transpordivood tuleb üldjuhul suunata mööda tundlikest aladest ilma neid läbimata.
- Üldjuhul tuleb juurdepääsud kavandada avalikena ja universaalse disaini põhimõttest lähtuvad, teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega.
- Kavandada läbimõeldud, mugav ja universaalse disaini põhimõttest lähtuv parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas jm) ja liikumisvõimalustega inimestele vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimishormidele. Eelistada keskkonnasõbralikke liikumisviise toetavaid lahendusi.
- Suure reostuskoormusega ettevõtte puhul on soovitatav rakendada lokaalset eelpuhastust enne reovee ühiskanaliseerimist.
- Juhul kui detailplaneeringu raames viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline (eel)hindamine, on selle käigus vajalik pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega.
- Ohtlike ettevõtete mõjualasse tegevuste kavandamisel tuleb juhendada kemikaaliseaduses sätestatud nõuetest. Arvesse tuleb võtta doominoefekti esinemise võimalust. Tegevuse kavandamisel ohtliku ettevõtte ohualasse tuleb säilitada ohutuse tagamiseks vajalik vahemaa kütise ning elamurajoonide, avalikus kasutuses olevate hoonete ja alade, puhkealade ning võimaluse korral peamiste transpordiliinide vahel. Võimalusel tuleks vältida uute ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete kavandamist elutähtsa teenuse osutamiseks kasutatavate ehitiste kõrvale. Ohtliku ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel tuleb planeering või ehitusprojekt kooskõlastada Päästeametiga.



- Igapäevaselt tuleb jälgida, et kõik olemasolevad ja tulevikus kavandatavad ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted ei kujutaks endast reaalselt ohtu ümbritsevale keskkonnale. Kõrgendatud tähelepanu tuleb pöörata pinnase ning pinna- ja põhjavee kaitsmisele.
- Uue ohtliku ettevõtte kavandamisel tuleb hinnata keskkonnamõju olulisust KeHJS-es sätestatud korras. Arvesse tuleb võtta teisi lähi piirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.

SUUNISED EHITUSTINGIMUSTE VÄLJASTAMISEKS	
Krundi min suurus Hoonete max arv	• Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
Max ehitisealune pind	• VÄLJAPOOL MAALIST ASUSTUST - 70% planeeritavast alast. • MAALISES PIIRKONNAS – Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
Hoonete max kõrgus	• Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
Haljastus	• Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruum jm. • Äri- ja tootmishoonetel, mille mõjusid ümbritsevale keskkonnale (nt visuaalseid mõjusid või lõhnahäiringut vm) on vaja leevendada, tuleb vähemalt 15% planeeritavast maa-alast kavandada kõrghaljastusega. • Muudel juhtudel üldplaneeringuga täpsemat haljastusprotsenti ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga, mis määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal omavalitsuse kaalutusotsusena.

3.7.3. Ühiskondliku hoone maa-ala



Ühiskondliku hoone maa-ala on sotsiaalhoolekande-, valitsus- ja ameti-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiasutuse, ühiselamu maa-ala. Täiendavalt on lubatud ühiskondlikku maa-ala teenindavad ehitised.

TINGIMUSED

- Kavandada mugav ja läbimõeldud juurdepääs ning parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.
- Koolid jm tundlikud ühiskondlikud hooned kavandatakse piisavasse kaugusesse olulist ruumilist mõju avaldavatest ettevõtetest ning suure liikluskoormusega teedest, millel on oluline liiklusest tulenev mõju. Koolid ja lasteaiad peavad olema varustatud spordirajatiste ning puhke- ja mänguväljakutega.
- Suurõnnetuse ohuga või ohtlikku ettevõtte ohualasse ühiskondliku hoone (lasteaed, kool vms) kavandamisel tuleb koostöös ohtu põhjustava objekti käitajaga töötada välja hädaolukorra lahendamise plaan, mis näeb ette sobiliku teavitussüsteemi ja võimaliku ohu iseloomust tuleneva käitumisplaani.

SUUNISED EHITUSTINGIMUSTE VÄLJASTAMISEKS

Krundi min suurus	Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse omavalitsuse kaalutusotsusena kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
Hoonete max arv	
Max ehitisealune pind	
Hoonete max kõrgus	Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse lahendusega hooneid ning rajatisi.
Haljastus ja avalik ruum	Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruum jm.

3.7.4. Puhke ja looduslik maa-ala



Puhke ja looduslik maa-ala on puhkamisele suunatud loodusliku või poolloodusliku ilmega puhke-, kultuuri- ning spordirajatiste maa-ala. Lisaks täidavad puhkefunktsiooni tervise- ja matkarajad, külaplatsid ning veekogud koos kaldaalaga. Täiendavalt on lubatud puhke ja looduslikku maa-ala teenindavad ehitised.

TINGIMUSED

- Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.
- Avalikud juurdepääsud tuleb tagada maakasutuse joonisel kajastatud supelrandadele.

SUUNISED EHITUSTINGIMUSTE VÄLJASTAMISEKS

Krundi min suurus	Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse omavalitsuse kaalutusotsusena kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
Hoonete max arv	
Max ehitisealune pind	
Hoonete max kõrgus	Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse lahendusega hooneid ning rajatisi.
Haljastus, teed ja avalik ruum	- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, vaated jm väliruumi elemendid. - Looduslike kooslusi on oluline säilitada nende väärtuse tõttu maastiku mitmekesisuse, elurikkuse ning puhkeväärtuste hoidmisel. Raiete kavandamisel tagada alal puhkeväärtuse säilimine, tagades väärtusliku kõrghaljastuse või metsa säilimiseks vajalikud elutingimused.

3.7.5. Aianduse maa-ala



Aianduse maa-alad on põllumajandussaaduste isiklikuks tarbeks kasvatamise alad, mis üldjuhul paiknevad tihedamalt asustatud aladel.

TINGIMUSED



- Maa-alale võib kavandada hooajaliseks ja sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke üldjuhul kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgeid²² väikeehitisi (nt kuur, varjualune, kasvuhoone) ja sellega seotud taristut ning teenindavaid ehitisi.

3.7.6. Supelranna maa-ala



Avalikult kasutatava, nõuetele vastavalt rajatud supelranna maa-ala, mille eesmärk on inimeste suplemise ja puhkamise võimaldamine. Täiendavalt on lubatud supelranna maa-ala teenindavad ehitised. Supelranna maa-alad on määratud looduskaitseaduse tähenduses.

TINGIMUSED

- Supelranna rajamisel arvestada õigusakti kohaseid tingimusi ning tagada vajalik taristu, avalik kasutus ning avalik juurdepääs.

3.7.7. Riigikaitse maa-ala



Üleriigilise tähtsusega riigikaitseliste, piirivalve, korrakaitse ja päästeteenistuse ehitiste maa-ala. Alale võib kavandada sisekaitse- ja kaitseväge asutust vm ehitist, riigikaitse harjutusväljakut, piiriületus- või tollipunkti, kinnipidamiskohta, päästeteenistuse, korrakaitse või riigikaitsega seonduvat hoonet või ehitist. Täiendavalt on lubatud riigikaitse maa-ala teenindavad ehitised.

TINGIMUSED

- Riigikaitseliku objekti piiranguvööndisse ei ole võimaliku müraleviku tõttu soovitatav ehitada müratundlikke ehitisi või määrata ehitiste rajamist soodustavat maakasutuse juhtotstarvet.
- Tegevuste kavandamisel piiranguvööndis ja selle lähistel tuleb arvestada riigikaitseliku ehitise töövõime säilimisega, tegevuste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga tuleb lähtuda õigusaktidest.
- Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõik riigikaitseliku ehitise piiranguvööndisse jäävad planeeringud, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõud ja ehitisteatised.

3.7.8. Kalmistu maa-ala



Kalmistu ja matmisega seotud maa-ala, kuhu on lubatud rajada kalmistu jaoks vajalikke ehitisi (näiteks kabel, tavandihoone, krematoorium). Tegu on toimivate kalmistutega. Täiendavalt on lubatud kalmistu maa-ala teenindavad ehitised.

TINGIMUSED

- Olemasoleva kalmistu ümber tuleb säilitada ning uutele kavandada vöönd, võimalusel kõrghaljastusega, et tagada tingimused kalmistu häirimatuks kasutamiseks. Sinna vööndi on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib oluliselt häirida kalmistu rahu.
- Kalmistu laiendamisel või uue kalmistu rajamisel tuleb lähtuda kalmistuseaduses sätestatust.

²² Juhul kui kinnistu on piisavalt suur ning olemasolev olukord seda võimaldab, võib põhjendatud juhul olla väikeehitis kuni 40 m².

3.7.9. Mäetööstuse maa-ala ja maardlad

 Maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav ala, kuhu on lubatud rajada maavara kaevandamiseks ja selle teenindamiseks vajalikke ehitisi.

Mäetööstuse maa-ala on määratud mäeeraldisele ja selle teenindusmaale, kuhu on antud maavara kaevandamisluba või kus vastav luba on menetluses²³.

TINGIMUSED

- Uue maardla kasutuselevõtmine kaevandamise eesmärgil toimub juhtumipõhiselt ja õigusaktides sätestatud korras. Lubjakivi- ja dolokivikarjääri maavara kaevandamise loa taotlemisel olukorras kus kavandatakse olemasolevast karjäärist 2,5 km kaugusele uut lubjakivi- ja dolokivikarjääri, on soovituslik alataada keskkonnamõju hindamine, kuna sellisel juhul on kahe karjääri kumulatiivsed mõjud piirkonnas põhjendatult suured, mistõttu on KMH koostamine eeldatavalt vajalik.
- Muu maakasutuse juhtotstarbega tegevuse kavandamisel maardla piirkonnas tuleb lähtuda maavara kaevandamisväärsena ja maavarale olemasoleva juurdepääsu säilitamise põhimõttest.
- Väärtusliku põllumajandusmaa, väärtusliku maastiku ja rohelise võrgustiku toimimise tagamisega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
- Maavarade kaevandamine planeerida selliselt, et kavandatava tegevusega avaldub mõju on minimaalne maastiku ilmele, mullastikule ning puhkeotstarbelisele, metsanduslikule, põllumajanduslikule, elu- ja ühiskondlikule kasutusele. Maardla kasutuselevõtul maavara väljamiseks tuleb võimalusel vältida ala, mis asub väärtuslikul põllumajandusmaal, väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustikus. Juhul, kui nimetatud alal on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt hinnata kaasnevaid mõjusid. Rohevõrgustiku alal tuleb tagada võrgustiku toimimine. Maavaravaru kaevandamise lõppedes tuleb ala korrastada selliselt, et korrastatud ala sobituks väärtusliku piirkonnaga.
- Turba kaevandamiseks on lubatud kaevandamisluba taotleda üksnes kaevandamisega rikutud ja mahajäetud turbaalade nimekirja või kaevandamiseks sobivate turbaalade nimekirja kantud alal või maardlal.
- Kaevandamise kavandamisel ja laiendamisel ning olemasolevate lubade pikendamisel tuleb tähelepanu pöörata kaevandamisega seotud transpordi ning masinate ning seadmete tööga kaasnevatele keskkonnanäringutele²⁴ (õhusaaste, müra) ning tagada, et tegevusega ei põhjustata olulisi keskkonnanäringuid naaberaladele.
- Kasutusele võetud maardlates tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutamist. Võimalusel eelistada ammendatud maardlate aladele puhkeotstarbelise veekogu rajamist. Kaevandatud maa korrastamisel tuleb tagada, et maa sobiks ümbritsevasse maastikku ega kujuta oma iseärasuste tõttu ohtu seal liikuvatele inimestele või loomadele.

²³ Need alad on antud üldplaneeringu koostamise seisuga. Perspektiivseid alasid üldplaneering kajastada ei saa, nende puhul lähtutakse ajakohasest riiklikust registrist.

²⁴ Keskkonnanäring on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sh keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnanäring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata. Definitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.

- Maavarade kaevandamisloa taotluste menetlemise käigus tuleb täpsustada tingimused, mida järgida väljapumbatava vee veekogusse juhtimisel ning väljapumbatavate veekoguste vähendamiseks.
- I kategooriasse²⁵ ja II kategooriasse kuuluvate maardlate aladele või nende vahetusse lähedusse ei tohi planeerida tegevusi, mis välistavad edaspidi seal kaevandamise (nt planeerida uut elamuala).
- III kategooriassekuuluvate maardlate aladel on maavarade kaevandamisest olulisem maa-ala muu funktsioon ja seetõttu maavarade kaevandamine nendel aladel ei ole tõenäoliselt võimalik.
- Uue karjääri rajamine ei ole soovituslik elamu-, puhke- ja ühiskondliku objekti ning potentsiaalse turismipiirkonna lähedusse. Läheduse üle otsustakse asukoha ning kontekstipõhiselt. Kaevandamise põhilisemateks eeldusteks ja tingimusteks seoses asustusega on müra, vibratsiooni ja välisõhu kvaliteedi normidest kinnipidamine ning joogiveevarustuse säilitamine/tagamine. Kaevandamisloa taotlemisel tuleb arendajal tõestada, et see on võimalik, ning otsustajal veenduda, et nõuetest kinnipidamine on tagatud.
- Maavara kaevandamist tuleb ulukiläbipääsu piiranguvööndis (vt ptk 4.10) vältida, et tagada sealse rohevõrgustiku toimimine. Maavara geoloogiline uuringuluba ja kaevandamisluba tuleb kooskõlastada ulukiläbipääsu omanikuga.

²⁵ Kategooriad ja vastavad tingimused tulenevad maakonnaplaneeringust, loetelu on antud lisa 2.

4. Väärtused ja piirangud

Joonis - Väärtused ja piirangud, lisa 2

Väärtuslikud alad on kultuuri- ja looduskeskkonnaga seotud objektid, mida üldplaneeringu raames on väärtustatud. Väärtuste säilimise üheks eesmärgiks on näha väärtuslikku pärandit kui piirkondlikku konkurentsieelist ja majanduse edendajat.

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

Objektide nimekiri on toodud üldplaneeringu lisa 2 – ülevaade vallast. Üldplaneering kajastab väärtuste ja piirangute hetkeseisu, ajakohane info asub riiklikes andmebaasides (EELIS, Maa-ameti geoportaal) vm kehtivates allikates.

ÜLDISED TINGIMUSED KULTUURIPÄRANDILE

Kõik kultuuri- ja ehituspärandi säilitamisega seotud väärtuslikud alad ning objektid on määratud avalikust huvist lähtuvalt. Need tingimused rakenduvad kultuurimälestistele, XX sajandi arhitektuuripärandile, maaehituspärandile, miljööväärtuslikele aladele, pärandkultuuri objektidele, täiendavatele kultuuriloolistele objektidele jm.

- Võimalusel säilitada väärtuslik objekt või ala olemasoleval kujul või taastada selle algne kuju ning leida sobilik kasutusviis. Hoone puhul säilitada või taastada algne välisilme. Tagada objektide hea seisukord ning väärtustada neid kohaliku kultuuripärandina.
- Ajalooliselt kujunenud asustusala tuleb võimalusel säilitada koos nende juurde kuuluvate elementidega.
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga, olemasolevaid väärtusi rikkumata. Väärtuslikul alal või ala läheduses uut hoonestust kavandades lähtuda olemasoleva krundi suuruselt, hoonestuse arhitektuurielementidest ja struktuurist.
- Uushoonestuse või muude ruumilist mõju omavate tegevuste kavandamisel lähialal, arvestada vaadete säilimisega väärtuslikule objektile, et tagada nende vaadeldavus.
- Väärtuslike objektide ja alade juurde tagada võimalusel avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik neid piirkondi külastada.
- Väärtustada ka väljaspool väärtuslike maastikke paiknevaid maastikke, sest nendel on tähtis roll piirkondliku ja kohaliku kultuuri kujunemises. Lisaks traditsioonilistele külamaastikele tuleb tähelepanu pöörata ka (linnalistele) asulatele ning külakeskustele. Inimene tunneb ennast paremini läbimõeldud, korrastatud ja meeldivas keskkonnas ning see võib saada mõnelgi puhul argumendiks elukoha valikul ja tuua piirkonda juurde uusi elanikke. Seega tuleb asumites ja külakeskustes tagada kõrge arhitektuursete ja ruumiliste lahenduste kvaliteet.
- Tegevuste kavandamisel endiste mõisakeskuste alal (peamõisad, kõrvalmõisad, karjamõisad), arvestada seal alles olevate väärtuslike parkide, kalmistute ning ajalooliste ehitistega (sh puidust ja kivist hoonete jäänused ning müürid, kivisillutisega teed jm), mis ei ole kultuurimälestised.

4.1. Kultuurimälestis

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.

Kultuurimälestised näitavad piirkonna ja kultuurmaastiku ajaloolist mitmekesisust, mistõttu tuleb edasises tegevuses (detailplaneeringu koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel) lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga.

Kultuurimälestistega seonduvad ehitus- ja kasutustingimused on sätestatud eelkõige muinsuskaitse- ja planeerimiseaduses. Mälestiste ajakohane info kajastub kultuurimälestiste registris.

TINGIMUSED

- Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mis aitab tagada mälestise säilimist ajalooliselt väljakujunenud maastikstruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas. Kui kinnismälestise juurde või kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb kavandatav tegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

4.2. Arheoloogiapärand

Põltsamaa vallas riikliku kaitse all olev arheoloogiapärand on kaitse all umbes 1998. aasta avastuste seisuga, kuid pärast seda on üle Eesti leitud rohkem kui 1500 objekti, millele igal aastal lisandub infot 50–100 avastatud muistise kohta. Vähesed avastatud muistised on kultuurimälestiste registris arvele võetud (Põltsamaa vallas on neid 8), kuid kahjuks pole viimase 20 aasta avastatud muististest suuremat osa jõutud kaitse alla võtta.

Tuginedes nii varasemalt teada olevale infole mitte kaitse alustest objektidest ning asjaolule, et arheoloogide, hobiotsijate ja koduloohuviliste inimeste tegevus toob igal aastal juurde uut infot arheoloogiliste paikade kohta, mida ei jõuta kaitse alla võtta, tuleb riigil ja kohalikul omavalitsusel arheoloogiapärandi hävimise vältimiseks tagada meetmed selle kaitseks.

Muinsuskaitseameti info alusel on üldplaneeringu väärtuste ja piirangute kaardil kajastatud arheoloogiaturundlike alasid, mille abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski kui kavandatakse ehitustegevust neis piirkondades.

Arheoloogiaturundlike alade ajakohane info kajastub Muinsuskaitseameti veebirakenduses.

TINGIMUSED

- KMH kohustusega tegevuste kavandamisel kogu valla territooriumil (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) tuleb arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus eelnevalt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
- Prognoositud arheoloogiaturundlikel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
 - algatatakse detailplaneeringut;
 - kaevanduse või ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m².
- Arheoloogiaturundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tuleb teostada muinsuskaitseaduses ette nähtud tegevused arheoloogiapärandi kaitseks.

4.3. XX sajandi arhitektuuripärand

XX sajandi arhitektuur ja ehitatud keskkond määrab suures osas meie tänapäevase füüsilise keskkonna iseloomu: meie asulad on kujunenud sellisteks nagu me neid täna näeme ja kasutame valdavalt möödunud sajandi jooksul. Siia nimekirja kuuluvate objektide eesmärk on väärtustada ja säilitada 1870-1991. a vahemikku kuuluva arhitektuuri paremiku, mis kajastavad tolle aja tehnoloogilisi ja ühiskondlikke protsesse.

XX sajandi arhitektuuripärandi objektide info pärineb kultuurimälestiste registri maakondliku ülevaate analüüsist²⁶. Üldplaneeringu käigus on analüüsis toodud objektide nimekirja täpsustatud, vt üldplaneeringu lisa 2.

TINGIMUSED

- XX sajandi arhitektuuri nimekirja kuuluvate objektide lammutamise soovi korral teha koostööd Muinsuskaitseametiga eesmärgiga anda ametile võimalus kaaluda objekti mälestiseks tunnistamise menetluse algatamise vajadust või kaasata amet mälestiseks tunnistamise ettepaneku saanud objekti edasisse kavandamisse.

4.4. Maaehituspärand

Maaehituspärand on väljaspool linnu nii põllumajanduse kui ka muude elualadega tegeleva maarahva loodud ja ehitatud ehitised. Selle vanemasse kihistusse kuuluvad lisaks taluehitistele ka muud külade ja alevike ehitised (nt koolid, vallamajad, seltsi- ehk rahvamajad, kõrtsid, poed, pritsikuurid) ja tööstushooned (nt veskid, meiereid, töökojad).

Objektide nimekiri on toodud üldplaneeringu lisa 2.

4.5. 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.

ÜLDISED TINGIMUSED KÕIKIDEL MILJÖÖVÄÄRTUSLIKEL ALADEL

- Ehitustegevuse kavandamisel miljööväärtuslikul alal on soovitatav lähtuda maksimaalselt ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuri- ja ehitustraditsioonidest (hoonestusviis, ehitusmaterjal, katusekalle, fassaadi viimistlus, arhitektuursed detailid, piirded jms), sh järgida ajaloolist hoonete paigutust, mahtusid, arvu jm. Säilitada piirkonna iseloomulikud hooned ja rajatised, teede- ja radade võrgustik, väärtuslikud maastikulised elemendid, loodusobjektid ja kõrghaljastus.
- Tagada läbimõeldud ja avalikku ruumi sobiv haljastuse kujundus.
- Tagada vaated piirkonnas olulistele hoonetele ja objektidele.
- Miljööväärtusega hoonestusaladega vahetult piirnevatel aladel peab ehitustegevusel arvestama sujuvat üleminekut miljööväärtusega hoonestusalade mahtudele.
- Tehnoseadmed (sh päikesepaneelid) paigutada hoone ja miljööväärtusliku piirkonna üldilmega sobivalt, võimalusel vältida nende paigutamist avalikult vaadeldavale tänavapoolsele fassaadile.

²⁶ 20.sajandi ehituspärand Jõgevamaa. Padu, 2009.

PIIRKONDLIKUD TINGIMUSED

Miljööala	Tingimused
Tallinna tänav Puurmani alevikus	Tagada esinduslik tänavafont ja väljakujunenud ehitusjoon.
	
Lossi tänav Põltsamaa linnas	Taastada Lossi tänava tiheda hoonestusega tänavaruum olemasolevat (ja võimalusel ajaloolist) mahulist ning plaanistruktuuri järgides. Taastada hävinenud hoonestus ja piirdeaiad olemasoleva ajaloolise arhitektuurse ilmega sobituvalt. Tagada esinduslik tänavafont ja väljakujunenud ehitusjoon.
Keskuse piirkond Põltsamaa linnas	Võimalusel taastada ajalooline tänavate ja hoonestusstruktuur, tugevdada linna keskusele omaseid elemente. Kesk tänaval järgida ajaloolist ehitusjoont, mis on veel säilinud. Lahendada Kesk tänava ristumiskoht Tartu maanteega luues sinna kaasaegset tänavaruumi ning orientatsiooni soodustavat selge tänavajoonega ruumilahendusi. Uued arendused sobitada linnaehituslikult ja uut ruumikvaliteeti loovalt püüdes taastada ajaloolist kuid tänapäevastele nõuetele vastavat linnaruumi. Uued tänavad tuleb kavandada väikelinna keskkonnale kohaselt – kitsad sõiduteed (läheneda linnakeskkonna normidest), piisav jalakäijaruum ning kvaliteetne tänavahaljastus.
Roosisaare piirkond Põltsamaa linnas	Suure silla juures tagada olemasolevate ajalooliste kiviehitiste säilimine ning lähialadele uushoonestuse rajamisel arvestada et need ei tohi domineerida ajalooliste hoonete üle. Tagada esinduslik tänavafont ja avalik ruum koos väikevormide ning haljastusega.



Säilitada vabaplaneeringuline ilme, ajastule iseloomulikud arhitektuurse ilmega tüüpelamud ning kvaliteetselt kujundatud haljastus. Lubatud on lamekatused või madala kaldega (kuni 25 kraadi) viilkatused arvestades olemasolevaid korruselamute katusetüüpe. Säilitada hoonete mahud. Piirete rajamine ei ole lubatud.

Lillevere piirkond Põltsamaa linnas



4.6. Pärandkultuuri objekt

Üldplaneeringu raames on kajastatud erinevaid pärandkultuuri objekte (Maa-ameti geoportaali ja EELISE info alusel), et tõsta esile ja väärtustada piirkondlikke ajaloolisi ning kultuurilisi väärtusi. Tegu on valdavalt põliste talukohtadega, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskivide jm.

Need objektid aitavad väärtustada piirkonna aja- ja kultuurilugu ning luua eeldused matka- ja õpperadade mitmekesistamiseks, turismi arendamiseks, piirkonna koduloo uurimise ergutamiseks vms.

Üldplaneeringu koostamise käigus tehti ettepanek lisada sinna loetellu ajalooliselt, kultuuri- ja identiteediväärtuselt kohalikult olulised objektid, mida pole muude kultuuriväärtuste kategooriate all kajastatud. Tegu on objektidega, mis vajavad kohalikus kontekstis tähelepanu ja säilitamist.

Lisatud on mh mitmed kohalikul tasandil kultuurilooliselt väärtuslikud kalmistud, mis on suletud (aktiivne matmistegevus puudub) ning mida ei ole riikliku kaitse alla võetud, kuid mida on oluline kohalikul tasandil väärtustada.

Üldplaneeringu käigus täpsustatud objektide nimekiri asub lisas 2 ptk 9.4.

TINGIMUSED

- Planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel, samuti ehitus-, metsa- ja põllumajandustöödel jm inimtegevuse käigus arvestada objektide asukohtadega ning tagada nende olemasoleval kujul säilimine või taastada võimalusel nende algne kuju.
- Säilitada pärandkultuuri objektiga seotud põlispuud. Puude raiumine on põhjendatud kui see on vajalik pärandobjektile vaadete avamiseks või objekti säilitamise tagamiseks.
- Võimalusel tagada avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik pärandkultuuriobjekte külastada.

4.7. Vaated

Maakonnaplaneeringu alusel on üle kantud ilusa vaatega kohad ja kaunid teelõigud. Neid on üldplaneeringu raames täpsustatud, et kohalikke väärtuseid rohkem esile tuua.

Vaated on määratud olulistele ehitistele, esinduslikule külamiljööle ja looduslikele paikadele, mille ilme, arhitektuur, terviklikkus või seos maastikuga omab väljapaistvat või lokaalset väärtust ajaloo, kultuuri, kunsti või teaduse seisukohast.

TINGIMUSED

- Säilitada vaadete avatus olulistele maamärkidele ja ilusa vaatega kohtadele.
- Keelatud on ehitise rajamine vaatekoridori, mis oma mõõtmete või välimuse tõttu varjab kaugvaadet või vähendab vaate esteetilist kvaliteeti (nt tuulegeneraator, mobiilsidemast jm maastikul ning linnaruumis visuaalselt domineeriv objekt). Põhjendatud juhul ja tungiva vajaduse korral peab objekti rajamiseks koostama detailplaneeringu, mille raames tuleb teostada analüüs objekti sobivuse kohta antud piirkonda.

4.8. Kaitstav loodusobjekt ja Natura ala

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

Kaitstavate loodusobjektide tingimused tulenevad looduskaitseadusest ja vastavatest kaitse-eeskirjadest, püsielupaikade puhul ka nende kaitse alla võtmise määrustest.

Natura alad²⁷ on üleeuroopaliselt kaitsealade võrgustikku kuuluvad linnu- ja loodusalad, mille eesmärk on tagada haruldaste või ohustatud liikide ja nende elupaikade ning väärtuslike elupaigatüüpide säilimine pikas perspektiivis. Natura looduskaitsealade peamine erinevus teistest kaitsealadest seisneb selles, et neil aladel on esikohale seatud konkreetsete liikide ja elupaikade vajadused. Sellest tulenevalt hinnatakse iga arendustegevuse puhul selle mõju kaitstavatele väärtustele.

Üldplaneeringu koostamisel on maakasutuse planeerimisel kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitsereežiimiga üldplaneeringu täpsusastmes arvestatud.

Kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavaid loodusobjekte hetkel Põltsamaa vallas ei ole.

Üldplaneering teeb ettepaneku võtta kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstava loodusobjekti nimekirja järgmised objektid:

- Sõpruse park
- Pisisaare park ja puistee

Kohaliku omavalitsuse tasandi kaitstavatel objektidel on piirkondlik tähtsus, need ei ole riikliku kaitse all, vaid need on hinnatud väärtuslikuks kohaliku omavalitsuse poolt. Loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmine toimub vastavalt looduskaitseadusele.

TINGIMUSED

- Arenduste kavandamisel tuleb silmas pidada ettevaatusprintsipi, mille kohaselt tuleb Natura mõjusid hinnata igal juhul kui planeeringu või arendusega on väikseimgi võimalus negatiivsete mõjude avaldamiseks Natura alale. Silmas tuleb pidada seda, et veerežiimi mõjutamise kaudu või müra ja muude häiringute tõttu võivad mõjud avalduda ka tegevuste puhul, mis ei toimu Natura alal ega vahetult selle piiril.
- Koostatav üldplaneering kajastab maakonnaplaneeringust²⁸ tuleneva lasketiiru asukoha alternatiive informatiivsena: näitab need ära strateegilise vajadusena, kuid lõplikku asukohavalikut või täpsemat kavandamist ette ei näe, sest täna puudub Kaitseministeeriumi poolt vastav sisend ning tegu on riiklikes huvides kavandatava objektiga, mida ei saa üldplaneeringu raames täpsemalt kavandada. Lasketiiru lõplik asukoht tuleb valida selleks sobiva planeeringuliigiga (näiteks kohalik teemaplaneering või riigi eriplaneering) vm selleks protsessiks ette nähtud menetlusega. Natura asjakohane hindamine on vajalik läbi viia asukohavaliku staadiumis kui on selgunud lasketiirude alternatiivide täpsemad asjaolud. Lasketiiru lõplik asukoht ja alternatiivi valik (A – Jürikäla Põltsamaa vallas, B - Väike-Kamari küla Põltsamaa vallas, kus võib esineda võimalik mõju Alam-Pedja looduslale ja linnualale või C - Sortsi küla Tartu vallas, kus võib esineda võimalik mõju Kirikuraba looduslale) selgub Natura asjakohase hindamise tulemusena. Vt täpsemalt Põltsamaa ÜP KSH.

²⁷ Nimetatud ka kui Natura 2000 alad, nimetuses olev number tähistab aastat kui Eestis alustati Natura võrgustiku moodustamisega.

²⁸ Jõgeva maakonnaplaneering. Jõgeva Maavalitsus, Skepast&Puhkim OÜ, 2017.

- Üldplaneering kajastab riigiteed nr 2 vastavalt teemaplaneeringule²⁹ ning täpsustavaid muudatusi selle objektiga seoses ei kavanda. Tee rekonstrueerimisega kaasneda võivaid mõjusid on hinnatud teemaplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise³⁰ raames. Teostatud on Natura hindamine, mille käigus on hinnatud tegevuse sobivust kavandatavasse asukohta. Kuna teemaplaneeringu puhul on tegemist kehtiva planeeringuga, mille raames on teostatud Natura hindamine ning mille osas üldplaneering muudatusi ei kavanda, siis vajadus täiendavaks mõju hindamiseks üldplaneeringu raames puudub.

Puurmani (Altnurga) õgvenduse lõigus on teemaplaneeringus esitatud kaks alternatiivset variantlahendust: läänepoolne nn punane variant 1 koos lisatingimustega ja idapoolne nn sinine variant 1. Läänepoolset variant 1 õgvenduse alal on Natura-ala, kus paikneb üks esinduslikumaid rohunepi mägualasid kogu Eestis ja Baltikumis tervikuna. Kui tee ehitusprojekti koostamise ajal on alal jätkuvalt rohunepi mäguala (olulist negatiivset mõju Natura alale ei ole võimalik vältida), ei ole võimalik läänepoolset alternatiivi rakendada. Teemaplaneeringu kohaselt tuleb tee ehitusprojekti koostamisel läbi viia keskkonnamõju hindamine, sh Natura asjakohane hindamine ja selle tulemusena otsustada, milline trassialternatiiv Altnurga piirkonnas valitakse.

- Tegevuste edasisel kavandamisel järgmistes etappides tuleb igakordselt täpsustada kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoiualad, kaitstavad liigid, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid) esinemist tegevuste alal ja mõjualal, sest EELIS-e ja keskkonnaregistri andmeid täiendatakse pidevalt. Samuti võidakse muuta kaitstavate loodusobjektide kaitse-eeskirju ja kaitsekorda.
- Kaitstavate loodusobjektide lisandumisel pärast üldplaneeringu kehtestamist tuleb üldplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimise võimalikkust igal konkreetsel juhul täiendavalt analüüsida ja hinnata, arvestades lisaks looduskeskkonnale avalduvale mõjule ka sotsiaalseid ja majanduslikke aspekte.
- Kaitstavate loodusobjektide kaitse on tagatud nende kehtiva kaitsekorraga, mis piirab arendusi ja tegevusi kaitstavatel aladel või nõuab nende kooskõlastamist Keskkonnaameti kui kaitstavate alade valitsejaga. Edasiste tegevuste kavandamisel tuleb sellega arvestada.
- Selliste tegevuste kavandamisel, millel on puutumus kaitstava loodusobjektiga, tuleb tuvastada/täpsustada olulise keskkonnamõju esinemise võimalikkus ja vajadusel algselt KSH/KMH. Silmas tuleb pidada seda, et veerežiimi mõjutamise kaudu või müra ja muude häiringute tõttu võivad mõjud avalduda ka tegevuste puhul, mis ei toimu kaitstava loodusobjekti alal ega vahetult selle piiril.

4.9. Vääriselupaik

Vääriselupaigad on metsaseadusest tulenev mõiste – tegu on aladega, kus on suur tõenäosus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemiseks. Nii avalik-õigusliku isiku omandis olevas metsas, riigimetsas kui ka erametsas asuva vääriselupaiga alal on soovitatav vältida maakasutuse muutmist ning uute arenduste kavandamist.

Tingimused tulenevad kehtivatest õigusaktidest.

²⁹ Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustav teemaplaneering "Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn- TartuVõru- Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0 -183,0." K&H, EA Reng, Artes Terrae, 2012.

³⁰ Järva, Jõgeva ning Tartu maakonnaplaneeringute teemaplaneeringu "Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn- TartuVõru- Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0 -183,0" keskkonnamõju strateegiline hindamine aruanne. OÜ Alkranel, OÜ Artes Terrae, 2009-2011.

4.10. 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 jm keskkonnanähtude ökoloogiliselt toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju.

Üldplaneeringu raames on Jõgeva maakonnaplaneeringus 2030+³¹ määratletud rohevõrgustikku tänase Põltsamaa valla vajadustest lähtuvalt täpsustatud. Üldplaneeringu rohevõrgustiku lahendus tugineb Põltsamaa valla rohevõrgustiku analüüsile³², mille raames on arvesse võetud valla poolt olulised looduskoskused ning väärtusliku maastikuga alad, et moodustuks terviklik, nii maakondlikult kui ka valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik. Analüüsi ka uute täiendavate rohevõrgustiku elementide määratlemise võimalusi ja asjakohasust planeeringualal. Rohevõrgustiku täpsustamisel on arvestatud maastiku iseloomu, korrigeerides rohevõrgustiku tugialade ja koridoride piire selliselt, et rohevõrgustiku alad ühtiksid paremini looduslike aladega ning kattuksid vähem asustusaladega ja suurte põllumassiividega. Tugialasid on laiendatud, haarates sisse metsamassiivide alasid, aga ka soolasid, mis seni olid rohevõrgustikust välja jäänud.

Rohevõrgustiku struktuurielementidena on määratud kolme tüüpi alasid: tugialad, koridorid³³ ning kompensatsioonialad.

Rohevõrgustiku koosseisu on hõlmatud ka nn sinivõrgustik, mis on tähistatud sarnaselt rohevõrgustikuga. Sinivõrgustiku alla kuuluvad jõed, ojad ja järved ning nende kallastel olev loodusliku taimestiku vöönd mõlemal pool veepiiri 30 m ulatuses. Sinikoridori puhul lähtuti põhimõttest, et vähemalt 30 m laiune loodusliku taimestikuga riba tuleb jätta jõe või oja kaldale ka tiheasustuse läbimise korral ja maksimaalselt tuleb säilitada jõgede looduslikke luhtasid ja kallastel kasvavat puu- ja põõsarinnet. Väikese valgala ojade puhverribade laius võiks olla ideaalis vähemalt 30 m, kuid kindlasti ei tohiks see olla väiksem kui veeseadusest tulenev veekaitsevöönd ehk 10 m. Suure valgala jõgede puhul tuleb loodusliku taimestikuga puhverala määratlemisel lähtuda minimaalselt looduskaitseaduses määratletud ranna- ja kaldakaitse piiranguvööndi ja ehituskeeluvööndi laiuselt.

Sinivõrgustik ühendab maakonnaplaneeringus toodud ühenduseta rohevõrgustiku alad, rikastab ja mitmekesistab rohevõrgustiku funktsioone ning loob eriilmeliste alade vahelise sidususe.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.
- Rohevõrgustiku aladel (v.a väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 looduslikud elupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad) võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust (nt metsamajandus, põllumajandus, ehitustegevus), arvestades muudest õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud.
- Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääks toimima. Rohekoridori toimimist oluliselt mõjutavate ja seda muutvate tegevuste puhul tuleb vajadusel leida asenduskoridor. Rohevõrgustiku toimivust hinnatakse asukohapõhiselt ning kavandatava tegevuse täpsemaid asjaolusid arvesse võttes. Vajadusel võivad ametiasutused ja kohalik

³¹ Jõgeva maakonnaplaneering. Jõgeva Maavalitsus, Skepast&Puhkim OÜ, 2017.

³² Põltsamaa valla rohevõrgustiku analüüs. Skepast&Puhkim OÜ, 2020.

³³ Ribastruktuurid, mis tagavad rohevõrgustiku sidususe.

omavalitsus küsida täiendavat eksperthinnangut tegevuse võimaliku mõju kohta rohevõrgustiku toimimisele, arvestades seejuures võimalikku koosmõju lähipiirkonnas toimunud ja kavandavate teiste tegevustega.

- Rohevõrgustiku aladel tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist. Rohevõrgustiku alal asuva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses (määratud Eesti põhikaardil või detailplaneeringuga), välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Veekogude ääres sinivõrgustiku alal tuleb õueala tarastamisel arvestada kallasraja avaliku läbipääsu tagamisega.
- Rohevõrgustiku alale on üldjuhul vastunäidustatud suurte taristuobjektide (maantee, prügila, jäätmeoidla, päikesepargi jms) rajamine. Juhul, kui selliste objektide rajamine on vältimatu, tuleb planeeringus hoolikalt valida rajatiste asukoht, viia läbi keskkonnamõju hindamine, tagada rohevõrgustiku alade sisene ja omavaheline sidusus, üldine võrgustiku toimimine ja vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid.
- Olulist ruumilist mõju põhjustava objekti planeerimisel rohevõrgustiku alale tuleb ette näha meetmed negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ning kompenseerimiseks.
- Olemasolevate karjäärade laienemisel ja uute kasutusele võtmisel peab arvestama roheline võrgustiku paiknemisega ning hinnata tuleb keskkonnale ja rohevõrgustiku toimimisele tekitatavat mõju. Karjäärade laiendamisel rohevõrgustiku alal tuleb tagada rohevõrgustiku sidusus.
- Ojade, jõgede ja järvede kaldad tuleb rohevõrgustiku alal üldjuhul säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesise ökotoni olemasolu ja säiliks seisu- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena. Erisused on lubatud puhkefunktsiooni soodustamiseks kui see ei halvenda rohevõrgustiku toimimist.
- Vältida looduslike veekogude kuju (voolusängi) muutmist, kuna selline tegevus enamasti vähendab nende ökoloogilist tähtsust roheline võrgustiku osana.

TINGIMUSED MAALISES PIIRKONNAS

- Maalises piirkonnas on lubatud kavandada ehitisi, mis järgivad haja- ja maalise asustuse põhimõtteid, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ning toimimine.
- Rohevõrgustikuga kaetud maalises piirkonnas on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha.
- Rohevõrgustikus ei tohi aiaga piiratava õueala suurus ületada 0,4 ha, säilitamiseks hajaasustusele omast avatud ruumi ja võimaldades ulukite vaba liikumist.

TINGIMUSED LINNAS, ALEVIKES JA KÜLAKESKUSTES

- Haljasmaad ja pargialad tuleb liita kogu piirkonda hõlmavaks katkematuks ja linna/alevi kui ka asumit tasandil hästi toimivaks rohe- ja puhkealade süsteemiks.
- Lubatud on kavandada ehitisi, mis järgivad sealsele piirkonnale iseloomuliku asustuse põhimõtteid, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ning toimimine.
- Elamutevaheline kaugus lähtub piirkonnas väljakujunenud asustumustrist.
- Rekreatiivset tegevust soodustava taristu rajamine on lubatud.

TINGIMUSED TUGIALAL MAALISES PIIRKONNAS

- Säilitada tuleb tugialade terviklikkus ja vältida tuleb terviklike loodusalade killustumist.
- Tugialadel ei vähendata looduskaitseseadusest tulenevat ranna või kalda ulatust või selle ehituskeeluvööndit.

TINGIMUSED ROHEKORIDORIS MAALISES PIIRKONNAS

- Vältida paisude rajamist roheline koridori staatuses olevatele vooluveekogudele, kui see halvendab roheline koridori toimimist. Veekogu paisutamisel tammiga tuleb anda hinnang elustiku migratsioonitingimustele KMH käigus.
- Arendustegevuste rohevõrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetse rohevõrgustiku elemendist ja selle eesmärgist. Ehitamine on rohevõrgustikku põhjendatud juhul lubatud, kui rohevõrgustiku sidusus säilib. Objekti kavandamise raames tuleb koostada eksperthinnang rohevõrgustiku sidususe kohta.
- Jõgede ja ojade kaldad (luhad) hoitakse rohumaadena põllumajanduslikus kasutuses ning soovitatav on nende niitmine peale jaanipäeva, kui enamus linde on pesitsenud.

TINGIMUSED KOMPENSATSIOONIALADEL

- Kompensatsioonialal võib arendada vajalikul määral taristut, mis on vajalik ala kasutamise toetamiseks ja mis peab olema vastavuses keskkonnataluvuse nõuetega.

TINGIMUSED KONFLIKTIKOHTADES

- Konfliktikohtades on oluline rakendada meetmeid, et tagada rohevõrgustiku toimimine. Oluline on säilitada looduslikku taimkatet kogu roheline koridori ulatuses.
- Maantee trassi lõikumisel rohevõrgustiku alaga tuleb vajadusel rakendada erimeetmeid, näiteks paigaldada alale kiirusepiirangud, hoiatavad liikluskorraldusvahendid vm. Loomade sõiduteele sattumise vältimiseks rajada näiteks võrkaed, ökodukt, ulukitunnel, truubid jne.

TINGIMUSED ULUKIPÄÄSUL

Riigitee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Adavere-Põltsamaa 2+2 lõigu eelprojekti raames teostatud ulukiseire analüüsi³⁴ alusel on Põltsamaa valla üldplaneeringusse lisatud 2 täiendavat ulukiläbipääsu koos piiranguvööndiga (skeem 1) ning täiendavad tingimused rohevõrgustiku toimimiseks nende suudmealadel. Üldplaneeringuga määratud ja maakasutusplaanile kantud piiranguvööndites seatud tingimused puudutavad metsa majandamist, kaevandamist ja ehitustegevust. Ulukipääsu piiranguvööndina käsitletakse, 500 meetri raadiusega ala ulukiläbipääsu keskpunktist, võttes mh arvesse maa kõlvikulist jaotust ning asustust.

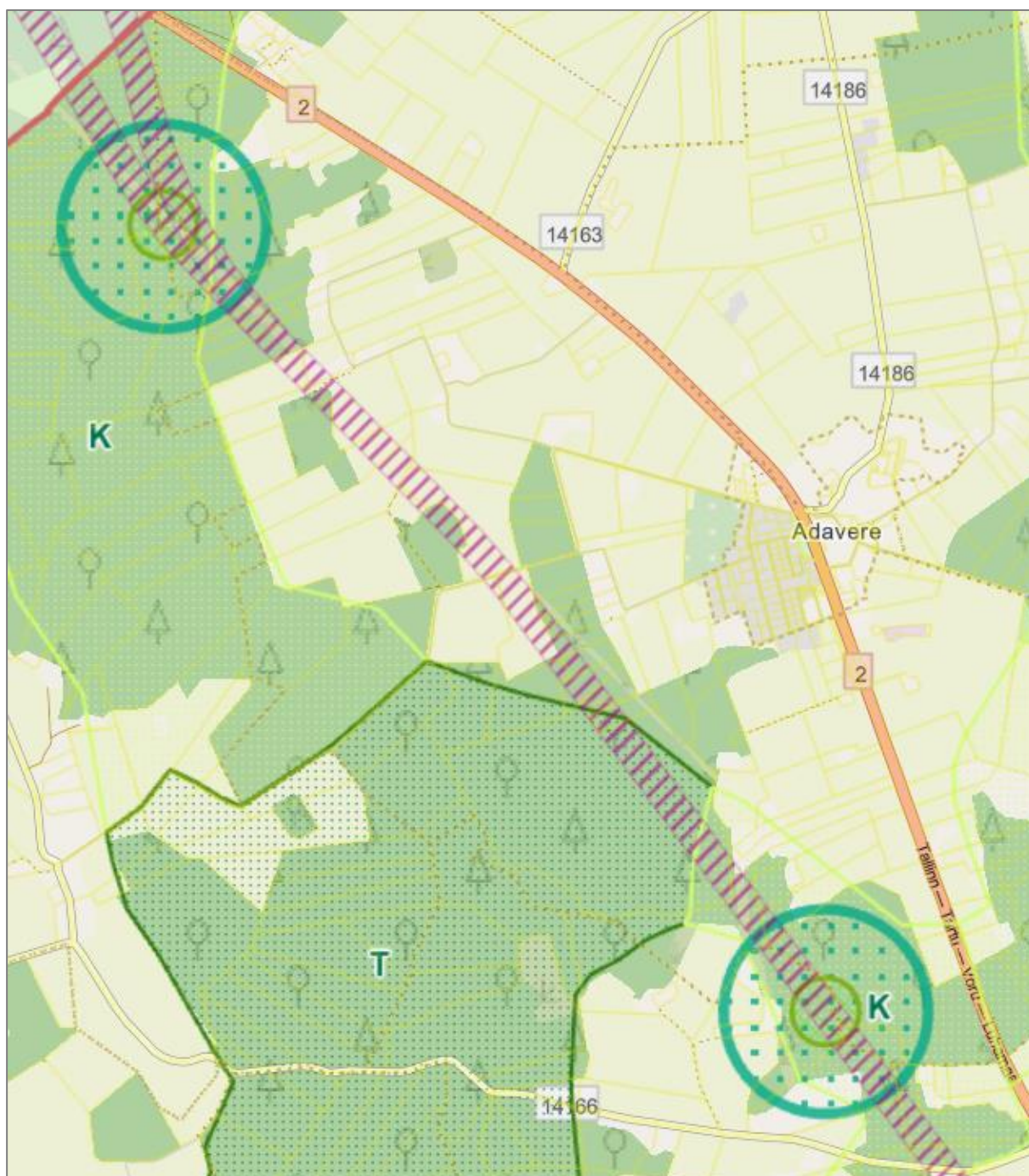
Ökodukti suudmeala looduslikuna hoidmine ja metsalise sidususe tagamine on kriitilise tähtsusega ökoduktide toimivuse tagamiseks. Seetõttu on roheline võrgustiku ja selle toimimise seisukohalt oluline, et roheline võrgustiku aladel säiliks (pool)looduslikud kooslused ja liikide elupaigad ning looduslike alade omavaheline sidusus. Kuna mitmed liigid on avamaastikupelglikud, võib läbipääsude kasutuselevõtt olla takistatud, kui rajatistega piirnevatel aladel toimub ulatuslik raie.

- Ulukipääsu piiranguvööndis ei ole üldplaneeringu kehtestamise hetkeks seni hoonestamata katastriüksusel uue ehitise (v.a õhuliin, maakaabelliin, maa-alune trass) püstitamine lubatud. Põhjendatud juhul on lubatud ehitise (sh piirdeaia) püstitamine olemasoleva hoonestusalaga seotult nii, et olemasolev ja kavandatav ehitis moodustavad kompaktse terviku ning uus ehitis ei tohi takistada loomade liikumist ulukiläbipääsudele. Piiranguvööndis tuleb säilitada kõrgpuistu jätkuv sidusus ulukiläbipääsude suudmeala ja ümbritsevate kasvava metsaga alade vahel.
- Ulukipääsu toimivuse ja rohevõrgustiku sidususe tagamiseks tuleb ulukiläbipääsu piiranguvööndis maaomanikul metsa majandades ja/või metsamajandamiskava koostades arvestada, et ulukiläbipääsu suudmeala piirkonna metsad toimivad ulukiläbipääsu juurdepääsuks. Sellest tulenevalt tuleb metsa majandada viisil, mis tagab rohevõrgustiku kõrgpuistu sidususe ja toetab loomade ulukiläbipääsu suudmeni jõudmist. Raie planeerimisel on soovitatav koostööd alustada ulukiläbipääsu omanikuga juba enne metsateatise esitamist Keskkonnaametile, et koostöös planeerida raie teostamine mahus ja viisil, mis tagab

³⁴ Mäo-Pikknurme ulukiseire. Riigitee nr 2, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa, km 87–139. Ulukite liikumise ja konfliktkohtade määramine. OÜ Rewild, 9.2021.

rohevõrgustiku metsalise sidususe ja loomade läbipääsu ulukiläbipääsule. Vajadusel võib ulukipääsu omanik nõuda lageraie keeldu, kui muude meetmetega ei ole võimalik ulukipääsu toimimist tagada. Metsateatis ulukiläbipääsu piiranguvööndis tuleb kooskõlastada ulukipääsu omanikuga.

- Täiendav tingimus maavarade kaevandamise osas on antud ptk-is 3.7.9.



Skeem 1. Imavere ja Mõhküla ulukipääsude asukohad.

4.11. Väärtuslik maastik

Väärtuslikud maastikud tulenevad Jõgeva maakonnaplaneeringust 2030+, mis lähtus Jõgeva maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnamitingimused“. Üldplaneeringuga ei ole tehtud ettepanekuid täiendavate väärtuslike maastike määramiseks, kuna sellekohane vajadus puudub, maakonnaplaneeringuga määratud alad on sobivad. Põltsamaa valda jäävad väärtuslikud maastikud on kajastatud üldplaneeringu lisas 2.

Maakonnaplaneeringus on väärtuslik maastik defineeritud kui paik, kus inimene on elanud ja maad harinud juba väga kaua aega. Üldjuhul on tegu pärandkultuurmaastikuga, mis on kohaliku maakultuuri üheks ilmetajaks ja edasikandjaks, mistõttu on oluline seda väärtustada, säilitada ning kestlikult kasutada. Väärtusliku maastiku hoidmine, säilitamine ja kestlik kasutamine teenib osaliselt ka rohelise võrgustiku toimimise eesmärke, sest ta sisaldab mh loodusväärtusi, poollooduslikke kooslusi jms.

Suurem osa kohaliku tähtsusega maastikest on väärtuslikud, sest on säilinud vana asustusstruktuuriga talumaastik. Suhteliselt vähe on rakendatud maaparandust ning neil maastikel on veel, mida säilitada.

TINGIMUSED

- Väärtuslikel maastikel kavandatav tegevus peab tagama nendele maastikele omaste kultuurilis-ajalooliste, esteetiliste, looduslike, rekreatiivsete ja identiteediväärtuste säilimise.
- Ehitiste rajamisel jm maastikupilti mõjutavate tegevuste kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate väärtuste säilitamisega aladel, kus traditsiooniline asustusstruktuur või maastikumuster on säilinud ja/või tajutav. Traditsiooniline maastikumuster koosneb erinevatest osadest: hoonete ja asustuse paiknemine, kõlvikute jaotus, paiknemine ja suurus, külade struktuur, hoonete arhitektuur, teedevõrgustik ja maastikulised väikevormid.
- Uusi tihedama hoonestusega alasid väärtuslike maastike maalisse piirkonda üldjuhul ei kavandata, et säiliks ajalooline asustumuster. Erandid on lubatud kaalutlusotsusena ning põhjendatud juhul.
- Olemasolevad mõisakompleksid jm väärtuslikud hooned tuleb säilitada ning vajadusel taastada.
- Uute objektide ja maakasutuse kavandamisel tuleb tagada sobivus olemasoleva maastikuga ning et ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi, mille pärast maastik välja valiti. Maavaravaru kaevandamise soovi korral väärtusliku maastiku alal tuleb lähtuda ptk 3.7.9 tingimustest.
- Maastikulised väikevormid, näiteks kiviaiad, tarad, üksikud puud ja silmapaistvad puudegrupid, alleed, kivihaarded, endised talukohad jm sarnased maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada. Erand kehtib mäetööstuse maa-alal, mille tingimused on toodud ptk 3.7.9.
- Säilitada kultuurmaastikus looduslikke alasid, põllumajandusmaastiku avatus ja vaated väärtuslikele objektidele, eriti üldkasutatavate teede ääres.
- Kavandada intensiivselt kasutatavate puhkealade tegevused selliselt, et nende väärtus külastajate suure arvu tõttu ei kannataks.
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid koridore. Õhuliinide kavandamisel asendada need võimalusel maakaablitega.
- Väärtuslikele maastikele ei rajata üldjuhul olulise ruumilise mõjuga ehitisi.



- Väärtuslikele maastikele tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, päikeseparkide jm silmapaistvate tehnoarajatiste kavandamine ei ole üldjuhul lubatud. Põhjendatud juhul võib seda lubada, kuid sel juhul on vaja koostada objektide asukoha ning visuaalse lahenduse maastikuanalüüs nende sobivuse tõendamiseks.

4.12. Väärtuslik puhkeala

Puhkuse ja turismi seisukohast on väärtuslikud veekogude, metsa ja huvitava pinnamoega maastikuga alad, mis annavad võimaluse kohalikele elanikele ja turistidele veeta aktiivselt aega looduses või tegeleda hobidega ning seeläbi lõõgastuda ja taastada töövõimet.

Puhkealad erinevad väärtuslikest maastikest selle poolest, et neil on pigem rekreatiivne väärtus.

Puhkealadele on määratud kasutustingimused, et tagada nende säilimine ning suurendada nende puhkeväärtust. Väärtuslikud puhkealad tulenevad Jõgeva maakonnaplaneeringust 2030+ ning loetelu on toodud lisas 2.

TINGIMUSED

- Alasid 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. Väärtuslikel puhkealadel kehtivad tingimused ei kehti maavara kaevandamiseks saadud keskkonnaloaga määratud aladel.
- Eelistatult arendada suuremate keskuste lähedal olevaid puhkealasid.
- Ala puhkeotstarbeline kasutamine ei tohi kahjustada looduskaitselisi väärtusi. Piirkonna eripäraseid ja õrnade ökosüsteemidega alasid kasutada looduslähedase turismi arendamiseks.
- Puhkemajandusega alal arendada vajalikul määral taristut, mis peab olema vastavuses keskkonnataluvuse nõuetega.
- Puhkeala arendamisel lähtuda ala eripärast ja mitmekesisuse säilimisest ning väärtustada lähedusse jäävaid kultuuripärandi objekte, alasid ja traditsioonilist elulaadi võimaldavalt keskkonda.
- Tagada enim külastatavatele puhkealadele parkimisvõimalused ja juurdepääs ning olulisemate vaatamisväärsuste juurde paigaldada infoskeemid, suunaviidad ja teabetahvlid.
- Soodustada keskuste ja puhkealade vaheliste ühenduste arendamist.
- Puhkeala ümbrusesse kavandada rohelisi võõndeid, mis võimaluse korral tagavad kaugemate puhkealadega sidumise.
- Puhkeala arendada võimalikult multifunktsionaalsena (puhkeala, spordi- ja vaba aja veetmine) pöörates tähelepanu erinevatele elanikkonnarühmadele, tegevuse mitmekesisusele ja aastaringsele kasutusvõimalusele.
- Puhkeala funktsioonide kavandamisel arvestada keskkonna koormustaluvust.
- Veekogud ja nende lähiümbrus pakuvad mitmekülgseid ja tihti kombineeritavaid rekreatiivseid puhkevõimalusi (nt ujumine, paadisõit, kalastamine, telkimine, matkamine). Seetõttu on oluline veekogusid ja nende äärseid alasid väärtustada, tagada juurdepääs ja hoida need ühiskondlikus kasutuses.
- Põltsamaa jõel Endla looduskaitseala piirides ning Pedja jõel Alam-Pedja looduskaitseala piirides on randumine keelatud.

4.13. Väärtuslik põllumajandusmaa

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurss on väärtus, mida tuleb säilitada mullaviljakuse kaitse, maailma rahvastiku kasvuga soetud suurema toiduvajaduse rahuldamiseks ning kohaliku toidujulgeoleku tagamiseks.

Väärtuslik põllumajandusmaa on haritav maa (põllumaa), püsirohumaa ja püsikultuuride all olev maa, kus tulenevalt mulla viljakusest peaks jätkuma põllumajanduslik maakasutus.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks Põllumajandusuuringute Keskuse poolt koostatud väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht. Kaardikihil on määratud väärtuslikuks kõik vähemalt 2 ha suurused põllumassiivid, mille mullaviljakuse boniteet on Eesti keskmine (40 hindepunkti) ja sellest kõrgem. Jõgevamaal on mullaviljakuse boniteet Eesti keskmisest kõrgem.

Üldplaneeringuga on väärtusliku põllumajandusmaade kaardikihti ning maakonnaplaneeringust tulenevaid tingimusi täpsustatud kohalikest vajadustest ja ruumilisest arengust lähtuvalt. Massiividest on lõigatud välja õuealad, hooned ning ETAK-i vooluveekogud, puittaimestiku alad, tehnovõrgud ja teed, samuti üldplaneeringuga määratud maakasutuse alad, mis on muul otstarbel ette nähtud.

Üldplaneeringus kajastatud väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht on ajas muutuv, seda võib kaalutletud asjaolude ilmnemisel täpsustada vastavalt omavalitsuse vajadustele.

TINGIMUSED

- Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks. Väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel kavandada muu otstarbega tegevusi, kui need on põhjendatud ning sellega ei vähene oluliselt põllumajanduslik maakasutus piirkonnas. Muude tegevuste kavandamisel tuleb anda hinnang väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada.
- Väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamisel lähtuda olemasolevast teedevõrgust ning paigutada uued ehitised olemasoleva tee äärde. Väärtusliku põllumassiivi põhjendamata tükeldamist tuleb võimalusel vältida, kui tegevus ei aita kaitsta mullaviljakust, bioloogilist mitmekesisust või kohalikku elukeskkonda. Maakasutuse täiendav ning mõistlikus mahu liigendamine ja mitmekesisistamine on soositud, kui see aitab väärtusliku põllumajandusmaa kvaliteeti hoida ja tagada põllumajandustootmise jätkusuutlikkust piirkonnas (näiteks tuuleerosiooni takistamine ja bioloogilise mitmekesisuse suurendamine).
- Väärtusliku põllumajandusmaa muul otstarbel kasutusele võtmise kaalumisel tuleb lisaks bioloogilise mitmekesisuse ja mullaviljakuse kaitse aspektidele lähtuda ka avalikust huvist, nt piirkonna hariduse ja kultuuri edendamine, liikluse, ühistranspordi, tehnilise infraarendamine, teenuste võimaldamine, taastuenergia tootmine, toidujulgeoleku, sisejulgeoleku või riigikaitse suurendamine, tasakaalustatud ja kestliku asustuse tagamine.
- Väärtuslikule põllumajandusmaale taastuenergia tootmisala³⁵ kavandamisel tagada bioloogilise mitmekesisuse ning mullaviljakuse säilimine ning arvestada tuleb maa-alal paiknevate maaparandussüsteemi rajatistega, sealhulgas drenaažiga.
- Väärtuslikul põllumajandusmaal paiknevad maaparandussüsteemid tuleb hoida korras ja tagada nende terviklikkus. Kavandatavaid muudatusi võib teha Põllumajandus- ja Toiduameti kooskõlastuse alusel.

³⁵ Taastuenergia tootmisala all on mõeldud väike- ja üksiktuuliku või päikeseelektrijaama rajamist.

- Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel 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 võimalikult suures ulatuses säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
- Suurtes põllumajanduspiirkondades nagu Põltsamaa vald on soovitatav säilitada põldude läheduses olev looduslik taimkate, samuti üksikud puud ja puude grupid põldudel, hekid, metsaribad ning hoida teeperved niitmata. Sellised loodusliku taimestikuga kaetud alad võimaldavad suurendada põllumajanduspiirkonna bioloogilist mitmekesisust, moodustades kohaliku tasandi roheline võrgustiku. Soovitatav on kaaluda uute looduslike alade loomist, nt hekkide rajamist suurte põllumajandusmassiivide vahele, et suurendada maastiku mosaiiksust. Soovitus on mõeldud põllumajanduslikus kasutuses olevale maa-alale ning see ei rakendu olukorras, kus kavandatakse muud maakasutust.

4.14. Veeala

Veealade teema all on kajastatud peamiselt üleujutusala (vt alade infot lisa 2 ptk 23) ning veekogu kallastega seotud tingimusi. Valdav osa veealade piirangutest tulenevad õigusaktidest, üldplaneeringus on toodud tingimused, mida on soovitud rõhutada või mida on olnud vajalik täpsustada.

Üldjuhul on avalikult kasutatavate veekogude kallasrajale juurdepääs tagatud kas avalikus kasutuses puhkealade, üldkasutatavate maade, supelrandade, riigi- või kohalike teede kaudu. Üldplaneeringu koostamise raames eraldi avalikke juurdepääse kallasrajale ei määratud, kuna selleks puudus vajadus.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Planeeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada üleujutuse riskipiirkonna olemasoluga ning rakendada ennetavaid, välditavaid ja valmisoleku meetmeid. Planeerimisel üleujutusega aladele tuleb hinnata pikemas perspektiivis kaasnevat mõju, sh kumulatiivset mõju, üleujutuste ulatusele.
- Veekogu kaldal toimuv arendustegevus ja veekogu kasutamine ei tohi halvendada veekogu keskkonna seisundit.
- Tagada avalikud juurdepääsud veekogudele, kallasradadele, supluskohtadele, lautrikohtadele ning piisaval arvul juurdepääse kallasrajale.
- Rekreatiivsel eesmärgil kasutuselevõtuks tuleb Aidu järv (VEE2024870) määrata kas täielikult või osaliselt avalikult kasutatavaks veekoguks. Samuti tuleb määrata avalikus kasutuses olevaks veekoguks näiteks olemasolev tehiskärv või tulevikus karjääri ammendumisel tekkiv tehisveekogu, kui neid on kavas kasutusele võtta supluskoha vm rekreatiivsete tegevuste läbiviimise kohana.

4.15. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine

Põltsamaa vallas on mitmed asustatud piirkonnad ajalooliselt koondunud vooluveekogude äärde, mistõttu paiknevad paljud ehitised veekogude ehituskeeluvööndis (edaspidi EKV).

Võttes arvesse maakasutuse tüüpi (nii katastrijärgset täna olemasolevat kui ka üldplaneeringuga kavandavat), väljakujunenud ehitusjoont ning kalda kaitse eesmärgi, teeb üldplaneering ettepaneku veekogude kallaste ehituskeeluvööndi vähendamiseks asukohtades, kus on avalikust huvist lähtuvalt vaja ühtlustada ehituskeelujoont ning võimaldada ja elavdada nendes piirkondades atraktiivse elu-, ettevõtlus- ja puhkekeskkonna loomist. Ehituskeeluvööndi vähendamine olemasoleva hoonestusega aladel võimaldab õue- ja avalike alade funktsionaalsemat kasutust, vajalike ehitiste (abihoone, väliköök, terrass jm) rajamist kinnistule ning ehitusjoone ühtlustamist, mis loob ruumilist korrapära.

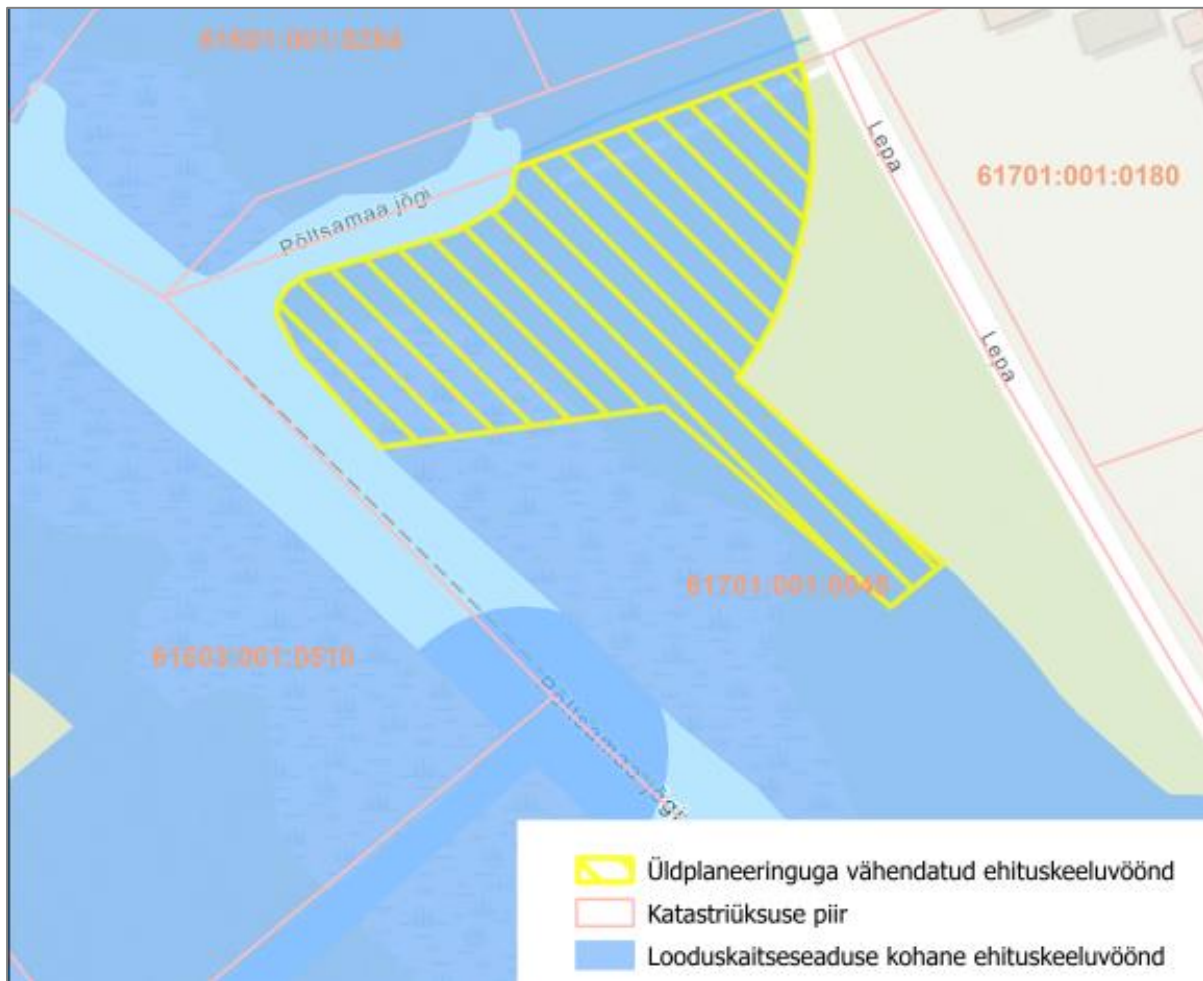
Üldplaneering toetab hajakülade ja tiheasustusalade elujõulisena püsimist, võimaldades nendes eluasemekoha rajamist või ettevõtluse arendamist. Need eesmärgid toetavad ka valla arengu laiemat strateegilist suunda ja olemasoleva asustusstruktuuri tugevdamist ning need põhimõtted lähtuvad laiemast avalikust huvist.

Väärtuste ja piirangute joonisel kajastatakse üldist looduskaitseseadusest tulenevat ehituskeeluvööndit koos tiheasustusalade täpsustustega. Kuid seadusest tulenevaid ehituskeeluvööndi erisusi joonisel ei kajastata (näiteks EKV ulatus metsamaal, supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised jm), sest need võivad ajas muutuda. Eraldi kajastatakse väärtuste ja piirangute joonisel üldplaneeringu raames Keskkonnaameti nõusolekul vähendatud ehituskeeluvööndit, mille hulgas on nii üldplaneeringu raames vähendatud ehituskeeluvööndid kui ka varasemalt detailplaneeringute raames vähendatud ehituskeeluvööndid, mis ka edaspidi kehtima jäävad.

Üldplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamised tuginevad Keskkonnaameti otsusele³⁶:

1. Jõeääre kinnistu, KÜ 61701:001:0048 – EKV on vähendatud joonisel 1 näidatud ulatuses avalikus kasutuses oleva puhkeala objektide rajamiseks. Puhkeala arendamine on avalikes huvides, soodustades piirkonna elujõulisust ja atraktiivsust, linnaruumi mitmekesisust ning turismimajandust.

³⁶ Keskkonnaameti 19.05.2022 kiri nr 7-13/22/5249-3



Joonis 1. Jõeääre kinnistu (KÜ 61701:001:0048) puhkeala EKV vähendamine.

2. Põltsamaa linna promenaad Põltsamaa jõe lõunakaldal – Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndi vähendamine Põltsamaa linnas Parvei sillast kuni Suure sillani ÜP seletuskirjas joonisel 2 näidatud ulatuses linna promenaadi ja sellega seotud rajatiste (valgustus, pingid) rajamiseks.

Kaldakindlustusi rajada ei ole plaanis, promenaad on kavandatud loodusliku rajana (ilma kõvakatteta) koos tänavavalgustuse, istepinkide jm vajaliku taristuga. EKV on osaliselt vähendatud Tallinna mnt 1 ja lähiala DP-ga põhijoonisel näidatud ulatuses kinnistul Vesivärava tn 3, KÜ 61701:001:0069.

Promenaadi kavandamine on avalikes huvides, soodustades piirkonna elujõulisust ja atraktiivsust, linnaruumi mitmekesisust läbi puhkealade arendamise ning tugevdades turismimajandust laiemalt.



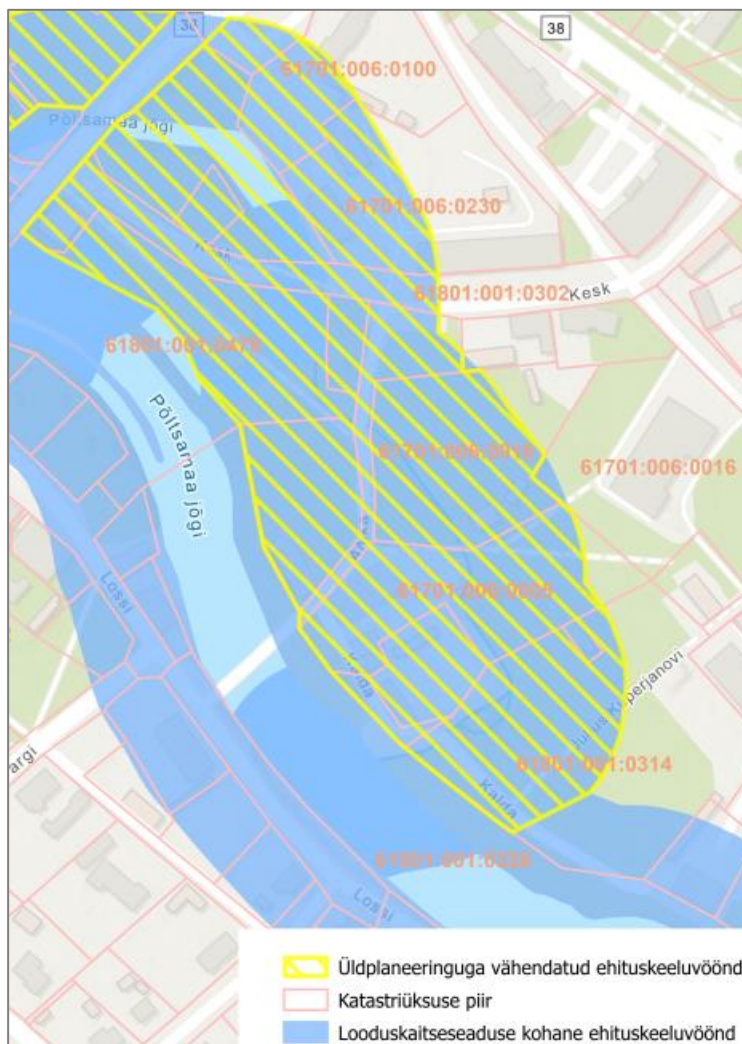
Joonis 2. Põltsamaa linna promenaadi põhimõtteline asukoht Põltsamaa jõe lõunakaldal.

3. Roosisaare piirkond – Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndi vähendamine Põltsamaa linnas
Roosisaare piirkonnas ÜP seletuskirjas joonisel 3 näidatud ulatuses avalikus kasutuses olevat puhkeala teenindavate rajatiste ehitamiseks.

Tegu on olemasoleva linna keskuses paikneva pargi- ja puhkealaga, mida soovitakse täiendavalt kujundada. Soov on sinna alale täiendavaid rajatise paigutada, et puhkeala kasutamine oleks eesmärgipärasem ning kesklinna piirkonna avalikku ruumi rikastav. Roosisaare piirkonda arendatakse Põltsamaa Roosisaare ehitusprojekti³⁷ alusel.

Puhkeala ümber kujundamine on avalikes huvides, soodustades piirkonna elujõulisust ja atraktiivsust, linnaruumi ja puhkealade mitmekesisemat kasutust ning turismimajandust ja sellega seonduvaid sektoreid.

³⁷ Põltsamaa Roosisaare ehitusprojekt, Adetex OÜ, 4.01.2021.

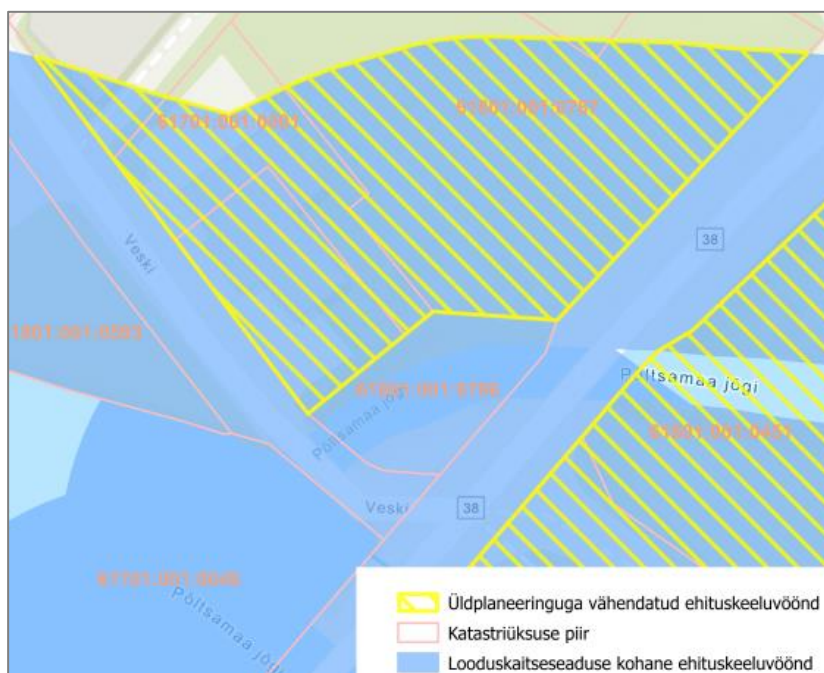


Joonis 3. Roosisaare piirkonna EKV vähendamine.

4. Veski, Lille ja Aia tänavatega piirnevas kvartalis Silla tn 6 (61801:001:0787), Aia tn 2 (61801:001:0629), Veski tn 1a (61701:001:0001), Veski tn 2 (61701:001:0090) ja Veski tn 3 (61701:001:0087) – EKV vähendatakse ÜP seletuskirja joonisel 4 näidatud ulatuses (Veski tänava ja Silla tn 4 katastriüksuse (61801:001:0786) piirini) Aia tn 2 kinnistule planeeritud kortermaja tarvis Silla tn 6 õuealale kortermaja teenindavate rajatiste (mänguväljak, hooviala inventar) rajamiseks.

Kuna kvartal on jõesst eraldatud osaliselt Veski tänavaga ning teisalt tehisliku kanaliga, ei ole tihedas linnas kalda kaitse eesmärgist tulenevalt EKV 50 m antud asukohas põhjendatud.

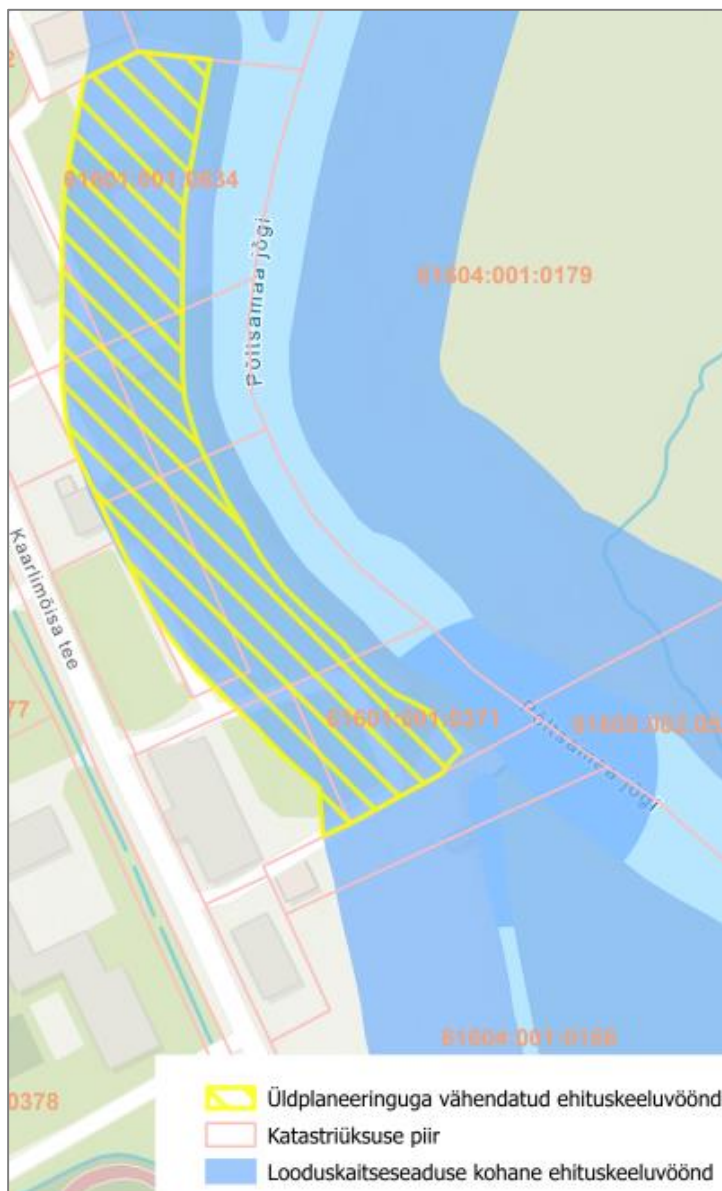
Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik avalikust huvist lähtuvalt, kuna paindlikumad ehitustingimused toetavad kohalikku kogukonda, piirkonna elujõulisust ning atraktiivsust, linnaruumi mitmekesisemat kasutust, turismimajandust ja sellega seonduvaid sektoreid.



Joonis 4. Veski, Lille ja Aia tänavatega piirneva kvartali EKV vähendamine.

5. Väike-Kamari külas Kaarlimõisa tee 13b (61601:001:0634), Kaarlimõisa tee 21a (61601:001:0637), Kaarlimõisa tee 21b (61601:001:0638) ja Kaarlimõisa tee 23 (61601:001:0368) katastriüksustel - Põltsamaa jõe ehituskeeluvööndi vähendamine ÜP seletuskirja joonisel 5 näidatud alal, kuid mitte vähem kui 10 meetrini (veekaitsevööndi piirini) kortermajade jaoks vajalike puhkerajatiste püstitamiseks.

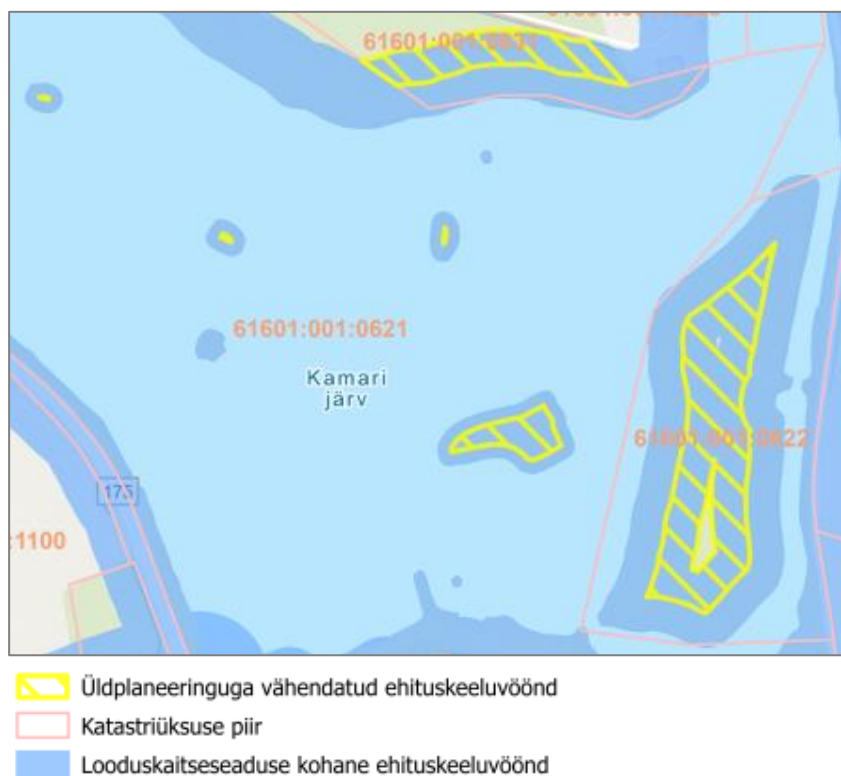
Tegu on objektidega, mille kavandamine on vajalik avalikust huvist lähtuvalt, sest need toetavad piirkonna atraktiivsust ja elujõulisust ning kohaliku kogukonna rekreatiivseid tegevusi.



Joonis 5. Kaarlimõisa tee piirkonna EKV vähendamine.

6. Kamari paisjärve ehituskeeluvööndi vähendamine Väike-Kamari külas (joonis 6):
- Kamari järve katastriüksusel (61601:001:0621) järve saartel 10 meetrini (veekaitsevööndi piirini);
 - Saariku katastriüksusel (61601:001:0622) 25 meetrini puhkeala toetavate rajatiste (kämping, välitualetid, prügikastid, lõkkekohad, grillkojad, vaatetorn) rajamiseks;
 - Ranna katastriüksusel (61601:001:0631) 25 meetrini olemasoleva puhkeala laiendamiseks. Lubatud on rajada puhkeala teenindavaid rajatisi nagu kämping, välitualetid, prügikastid, lõkkekohad, mänguväljak, tehnovõrgud;
 - Erandina on lubatud veelauaraja postide paigaldamine kogu EKV ulatuses.

Kamari järve arendamine on vajalik avalikust huvist lähtuvalt, et toetada turismi ja ettevõtluse edendamist, mitmekesistada vaba-aja veetmise võimalusi ning läbi selle suurendada piirkonna atraktiivsust ning tugevdada kohalikku kogukonda.



Joonis 6. Kamari paisjärve EKV vähendamine.

7. Umbusi külaplats, Ründi kinnistu, KÜ 61605:002:0199, Umbusi küla – Umbusi jõe ehituskeeluvööndi vähendamine 10 meetrini (veekaitsevööndi piirini) ÜP seletuskirja joonisel 7 näidatud lõigul avaliku külaplatsi rajatiste püstitamiseks. Tegu on objektidega, mille kavandamine on vajalik avalikust huvist lähtuvalt, sest need toetavad kohalikku kogukonda ja küla elujõulisust.



Joonis 7. Umbusi külaplatsi EKV vähendamine.

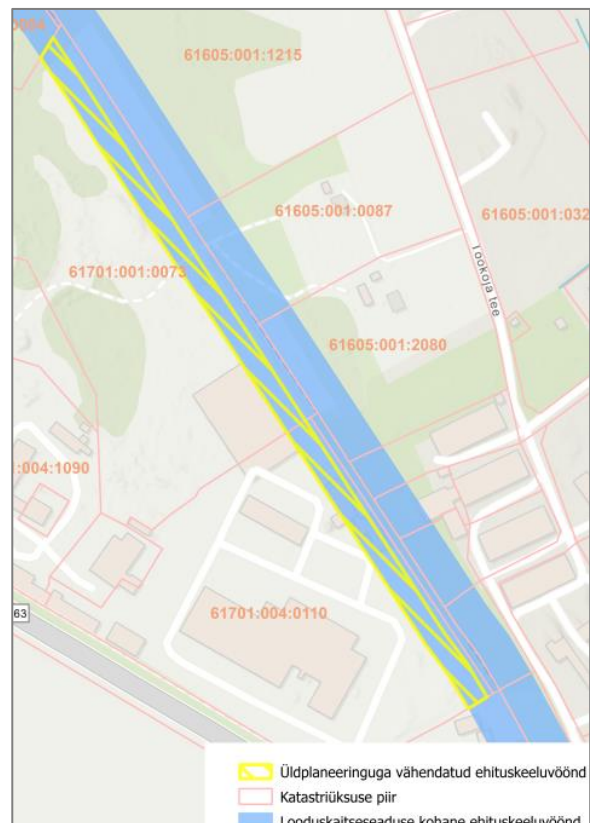
8. Paisjärve ehituskeeluvööndi vähendamine Lustivere külas Kalda tee 20 (61606:001:0005), Kalda tee 18 (61606:001:0530), Kalda tee 16 (61606:001:0570), Kalda tee 14 (61606:001:0840) ja Kalda tee 12 (61606:001:0212) katastriüksustel ehituskeeluvööndit vähendatakse Kalda teeni ÜP seletuskirja joonisel 8 näidatud lõigus väikeelamute juurde puhkerajatiste rajamiseks. Tegu on objektidega, mille kavandamine on vajalik avalikust huvist lähtuvalt, sest need toetavad piirkonna atraktiivsust ja elujõulisust ning kohalikku kogukonda.



- Üldplaneeringuga vähendatud ehituskeeluvöönd
- Katastriüksuse piir
- Looduskaitseaduse kohane ehituskeeluvöönd

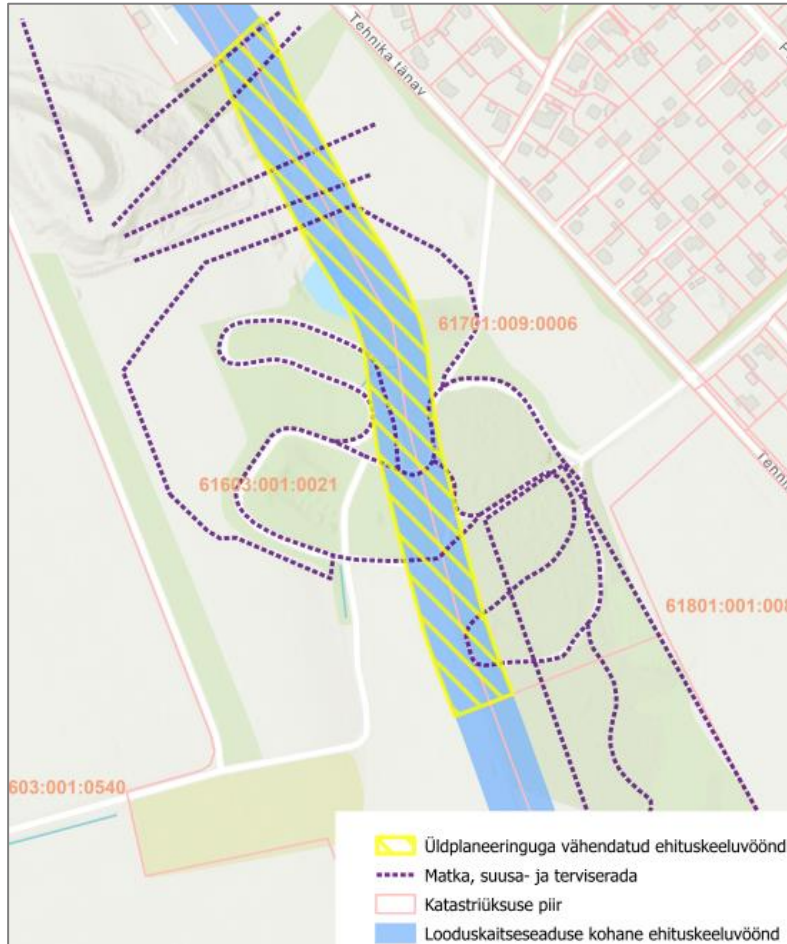
Joonis 8. Lustivere külas paisjärve äärsede Kalda tee elamute EKV vähendamine.

9. Alastvere peakraavi ehituskeeluvööndi vähendamine Põltsamaa linnas Palmako AS tootmiskompleksi alal 10 meetrini ÜP seletuskirja joonisel 9 näidatud ulatuses. EKV täiendav vähendamine on vajalik avalikust huvist lähtuvalt, kuna täiendava ehitusõiguse võimaldamine soodustab ettevõtluse edendamist olemasoleval tootmisalal ning tugevdab piirkonna elujõulisust.



Joonis 9. Palmako tootmisala EKV vähendamine.

10. Külmoja ehituskeeluvööndi vähendamine Põltsamaa linnas Kuningamäe puhkeala (61701:009:0006) ja Kuningamäe puhkeala 2 (61701:001:0112) katastriüksustel ja Kuningamäe külas Mäenõlva katastriüksusel (61603:001:0021) Kuningamäe puhkeala suusa- ja terviseradadega seotud infrastruktuuri arendamiseks. Kuningamäe puhkeala arendamine on vajalik avalikust huvist lähtuvalt, et toetada turismi ja ettevõtluse edendamist, mitmekesistada vaba-aja veetmise võimalusi ning läbi selle suurendada piirkonna atraktiivsust ning tugevdada kohalikku kogukonda.



Joonis 10. Külmoja EKV vähendamine Kuningamäe puhkealal.

4.16. Mets

Metsa kui olulise ökosüsteemi ja loodusmaastiku säilitamiseks ning kasutamiseks on vajalik metsa majandada loodussõbralikult. Metsa mitmekesiseid kasutusvõimalusi tuleb omavahel tasakaalustada ning neile asukohapõhiselt läheneda.

TINGIMUSED

- Valla territooriumil majandatakse metsa ja raiutakse üksikpuid heaperemehelikult ja loodussäästlikult. Raietööde teostamisel tuleb vältida pesitsevate loomade häirimist ja surmamist ning tagada liigiline mitmekesisus vastavalt õigusaktidele.

5. Tehniline taristu

Joonis 3 - Tehniline taristu, joonis 1 – Maakasutus

Üldplaneeringu tehnilise taristu lahendus tugineb maakonnaplaneeringule, teemade lõikes on objektide asukohti ning nende rajamiseks vajalikke tingimusi ja põhimõtteid täpsustatud kohalikest vajadustest lähtuvalt.

Üldplaneeringus on tehnilise taristu lahendused antud põhimõttelisena ning need täpsustuvad detailplaneeringu või ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatud teede, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise kohustuse võimalik üleandmine lepitakse kokku huvitatud isiku ja valla vahel detailplaneeringu või projekteerimistingimuste väljastamise etapis, vastava vajaduse ilmnemisel.

5.1. Liikuvus ja transport

Joonis 3 - Tehniline taristu

Valla teedevõrgustiku sõiduteed on suures plaanis välja kujunenud. Vajadusel saab uusi sõiduteid vm transpordi taristu objekte detailplaneeringu või ehitusprojekti raames planeerida kui tulevikus vajadus tekib. Liikuvuse ja transpordivõrgustiku lahendus toetub üldplaneeringu raames teostatud liikuvusuuringule³⁸.

Suuremad teedevõrgustiku muudatused on seotud riigimaanteedega, nt põhimaantee nr 2 möödasõitude rajamise või 2+1 teelõikudeks muutmisega. Sõidutee ja tänav on kavandatud asukohas, kus kehtiv detailplaneering on vajalikku teed ette näinud või kus tänase info alusel on vajadus uue teekoridori järgi. Uued teekoridorid on joonisel 3 kajastatud vastavalt teemaplaneeringule³⁹, maakonnaplaneeringule, detailplaneeringutele ning kohalikest vajadustest lähtuvalt.

Jalg- ja jalgrattateed on kavandatud selleks, et luua kvaliteetsemat avalikku ruumi ning soodustada keskkonnasäästlikke liikumisviise.

Planeeritavad jalg- ja jalgrattateed on joonisel 3 eraldi välja toodud. Üldplaneering kajastab kõiki teid üldistes asukohtades ning täpsem lahendus antakse detailplaneeringu või ehitusprojekti raames.

PÕHIMÕTTED

- Liikuvuse valdkonna suurem strateegiline eesmärk on vähendada transpordi järjest enam suurenevat negatiivset mõju keskkonnale.
- Asustust ja liikuvust tuleb kavandada tervikuna ning laiemaid jätkusuutlikke lahendusi silmas pidades.
- Sõidukite liikumise planeerimise asemel tuleb keskenduda inimeste ja kaupade liikumisele ning ligipääsetavusele.
- Valla arengu ja sellega seotud transpordivõrgu kavandamisel tuleb keskenduda alternatiivsetele lahendustele, mis vähendavad autostumist.

³⁸ Põltsamaa valla üldplaneeringu liikuvusuuring. Rehema, 2019.

³⁹ Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92-183. AS K&H, AS EA Reng, OÜ Artes Terrae, 2012.

- Kavandatavad liikuvuslahendused peavad toetama keskkonnasäästlikke liikumisviise, tagama kvaliteetse ja inimsõbraliku liikuvusruumi ning ühendama funktsionaalselt erinevad liikumisviisid.
- Valla ja sellest väljapoole jäävate erinevate piirkondade liikuvus tuleb muuta mugavaks ja kergesti kättesaadavaks.
- Soodustada ja arendada piirkonnas paindlikke ning kaasaegseid transpordi lahendusi – innovatiivsed transpordi- ja logistikatehnoloogiad, nõudetransport, sõidujagamise teenus, era- ja ühissõidukite kombineerimine, kogukondlikud algatused jm.

5.1.1. Tee kaitsevöönd

Tee kaitsevööndid:

- põhimaantee nr 2⁴⁰ maantee kaitsevöönd on 50 m lai⁴¹, sh lõigud, mis läbivad linna ja alevikku.
- ülejäänud valla piiresse jäävate riigiteede kaitsevööndid on 30 m laiad. Need riigitee lõigud, mis läbivad linna ja alevikku, on üldjuhul 10 m laiad, muudetavad kaitsevööndi asukohad on toodud tabelis 3.
- Kohalike teede kaitsevööndi laius on 10 m. Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepatakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel. Avalikult kasutatava tee kaitsevööndi tingimused tulenevad ehitusseadustikust.

Tee kaitsevööndi muudatused kajastuvad tabelis 3 ja kaardil.

Tabel 3. Tee kaitsevööndi muudatused.

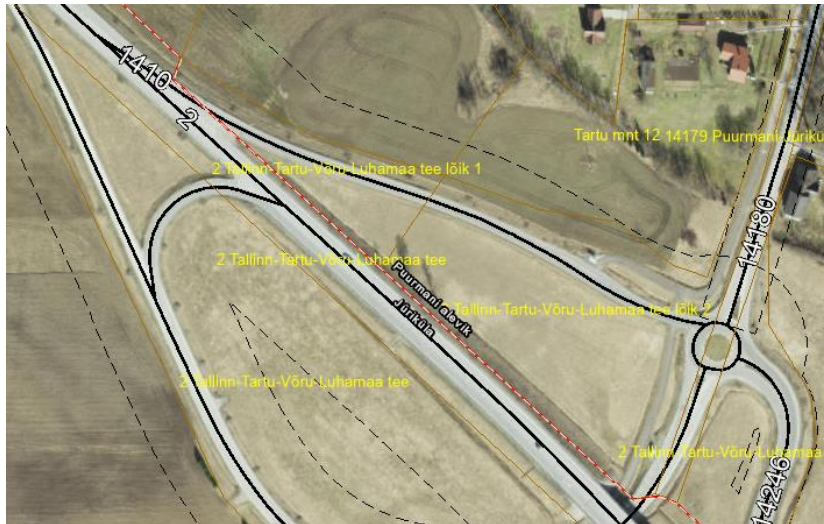
Tee nimetus, lõigu kirjeldus	Kaitsevööndi üldplaneeringuga määratud laius
Riigitee nr 14175 km Pikknurme – Põltsamaa km 15,0-15,19 – Kamari alevikus, Sakala tn 2 kinnistu piires  - tee kaitsevöönd	15 m

⁴⁰ Põhimaantee nr 2 kuulub Euroopa teedevõrgu hulka.

⁴¹ Laius on antud meetrites mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

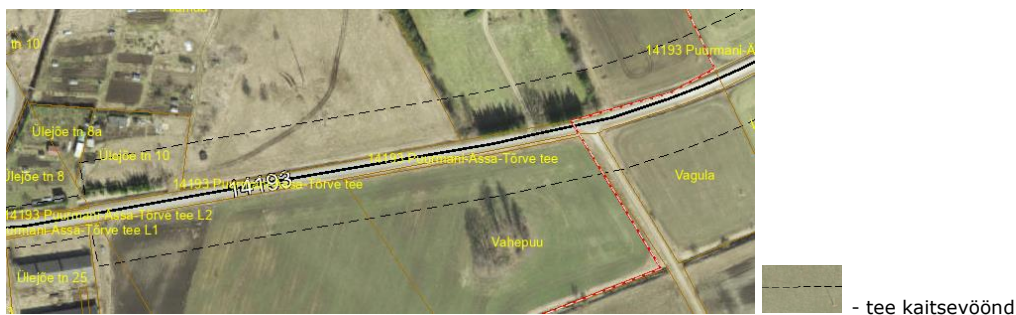
Riigitee nr 1410 ramp Puurmani aleviku piires

30 m



Riigitee nr 14193 Puurmani – Ässa – Tõrve km 0,81-1,2 - Puurmani alevikus, Ülejõe tn 25 kinnistu idapiirist aleviku idapiirini

30 m



Riigitee nr 14180 Puurmani – Tabivere km 0,949-1,50 – Puurmani alevikus, Jõgeva mnt 17 kinnistu juurdepääsuteest aleviku idapiirini

30 m



5.1.2. Tee

Olemasolevad ja perspektiivsed riiklikud ning kohaliku tähtsusega sõiduteed on kajastatud tehnilise taristu joonisel nr 3 vajalikes asukohtades.

TINGIMUSED

- Uue tee kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva keskkonna väärtuste ja piirangutega (kaitstavad loodusobjektid, rohevõrgustik, väärtuslik põllumajandusmaa vms) ja õigusaktidest tulenevate tingimustega.
- Uue tee planeerimisel ja erateede määramisel avalikku kasutusse tuleb vajadusel moodustada eraldi transpordimaa maaüksus.
- Elamuala sisese uue kavandatava teekrundi miinimum laius peab olema vähemalt 10 m.
- Uue tee kavandamisel ja olemasoleva rekonstrueerimisel tuleb tagada turvalised ja head teeületusvõimalused ning ristumised maanteedega, et ei tekiks nende tugevat katkestavat mõju eri sihtkohtadele ligipääsus ning maantee äärsetele maaüksustele tuleb tagada vajalikud juurdepääsud.
- Ajalooliste teede rekonstrueerimisel on soovituslik hoida nende väljakujunenud laiust, kuju, looklevust ja tervikstruktuuri. Uue teekatte kavandamisel kaaluda selle sobivust väljakujunenud traditsioonilisse keskkonda ning senise ajaloolise maastikuilme säilitamist.
- Asulasisesel alal lähtutakse riigitee äärse ala kavandamisel üldjuhul linnatänavate normidest.
- Maanteeäärsete alade arendamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ning vastavate seadusest tulenevate piirangutega. Vastavalt ehitusseadustikule võib ehitiste kavandamisel kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda ainult riigitee omaniku nõusolekul eeldusega, et kavandatu ei ohusta riigiteed või selle korra kohast kasutamist.
- Tiheasustusalast väljapoole tuleb vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigiteed ja riigitee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks riigitee ületamiseks.
- Planeerimisel vältida müra- ja saastetundlike hoonete kavandamist riigitee kaitsevööndisse. Erandid on lubatud vastavalt seadusele, kuid sel juhul peab arendaja arvestama liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõjuga ja tagama normidele vastavuse läbi leevendavate meetmete rakendamise omal kulul.
- Vältida hoonete rajamist kitsa ribana piki põhimaanteed juhul, kui olemasolevad mahaõidud puuduvad. Erisused juhtudel ja asukohtades, kus väljakujunenud külatüüp või hoonestuse struktuur seda toetab, on lubatud, kui sõiduteega külgnevale kinnistule mahaõiduks on riigitee omaniku nõusolek.
- Põhimaantee nr 2 ehitusprojekti(de) koostamisel tuleb arvestada müratundlikemate alade paiknemise ning vajadusel müra leevendamise vajadusega. Võimalusel tuleb vältida põristite ja täristate kasutamist nende lähedusse jäävatel teelõikudel ning arvestada tuleb müratõkke rajamise vajadusega. Tõkke asukohad ja tehnilised parameetrid selguvad müra modelleerimise käigus.
- Põhimaantee nr 2 ehitusprojekti koostamisel ja uue maateekoridori kavandamisel tuleb arvestada riikliku transpordi ja liikuvuse arengukavaga ning selles toodud põhimõtetega. Uus möödasõit peab tagama Põltsamaa linna ja Adavere alevikuga mõistlikud ühendused erinevatele liikumisviisidele ja erinevaid elanikegruppe arvestavalt, mis lähtuvad universaalse disaini põhimõttest. Kavandada tänapäevased olulisi suundi ühendavad ühistranspordi peatused, vajalik infrastruktuur jalgrataste parkimiseks, kasutajasõbralikud jalg- ja jalgrattateed jm vajalik taristu.



- Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu.
- Lähestikku asuvate arendusalade juurdepääs riigimaanteele lahendada võimalusel ühise kogujateena ning ühe ristumiskohana. Uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub üldjuhul õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigimaanteelt, erisuste üle otsustab Transpordiamet.
- Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega.
- Liiklusele olulist mõju avaldavate arenduste (nt kaubanduskeskused jm) kavandamisel tuleb vältida nende planeerimist keskuse tegevusalast väljapoole, mis toob kaasa pendelliikluse (pidev kogu päeva lõikes aset leidv edasi-tagasi liikumine). Logistika- ja tootmisettevõtete puhul see tingimus ei rakendu, kuna need ei põhjusta valla kontekstis pendelliikumist.
- Teede lähedusse kõrgete rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast), tuleb rajatis tee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise kogukõrguse kaugusele. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus. Riigimaanteega külgneval alal (sh väljaspool tee kaitsevööndit) tuleb kõrgemate kui 30 m rajatiste planeeringud, projekteerimistingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada riigitee omanikuga.
- Valda läbivate suuremate maanteede, eelkõige riigimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa arenduste puhul tuleb arvestada ulukite läbipääsu tagamise vajadusega ökoduktide või loomapääsude abil.
- Uute suuremate arendusalade kavandamisel tuleb analüüsida, kas olemasolev teedevõrk seda toetab ning lähtuda asjaolust, et riigitee omanik ei võta enda kohustuseks riigiteede ümberehitamist arendustegevuse võimaldamiseks.
- Riigiteega seotud arendusplaanid lähtuvad ajakohasest riiklikust teehoiukavast, selle väliseid kohustusi riigitee omanik üldjuhul ei võta.
- Tehnovõrgu kavandamisel tuleb vältida selle paiknemist riigitee transpordimaal, mis on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste asukoha kavandamiseks. Erisused on võimalikud koostöös riigitee omanikuga, kuid sel juhul tuleb arvestada riigitee maa-alal ja selle kaitsevööndis kehtivate normidega.
- Sademevee kogumise ning ärajuhtimise kavandamisel tuleb arvestada, et sademevett ei ole üldjuhul lubatud juhtida riigitee alusele maaüksusele ega riigitee teekraavidesse. Erisused on võimalikud vaid koostöös riigitee omanikuga.

5.1.3. Avaliku kasutusega eratee

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek eratee määramiseks avalikku kasutusse, lähtudes avalikust huvist ning eesmärgiga tagada liiklemise võimalus igaühele. Eratee avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras. Üldjuhul sõlmitakse valla ja kinnistuomaniku vahel kokkuleppe (isikliku kasutusõiguse leping või servituut). Vajadusel rakendatakse sundvaldust või sundvõõrandamist.

Eratee saab määrata avalikuks kasutamiseks, kui on täidetud vähemalt üks neist tingimustest⁴².

TINGIMUSED

- eratee lõik moodustab osa jätkuvast avalikult kasutatava terviktee marsruudist;

⁴² Tingimused tuginevad valla määrusele.

- eratee on ainukeseks mõistlikuks juurdepääsuks avaliku huviga või avaliku kasutusega kinnistule, sh kallasrajale;
- erateed pidi kulgeb ühistranspordi- või õpilasliin;
- eratee on ühendustee tähtsusega avalikult kasutatavate teede vahel;
- kui tee on vajalik teenindamiseks avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga;
- esinevad muud asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad, et eratee avalikuks kasutamiseks määrata.

5.1.4. Jalg- ja jalgrattatee

Jalg- ja jalgrattateede info on maakonnaplaneeringu alusel joonistele kantud, vajalikud täpsustused on tehtud üldplaneeringu käigus asukoha- ja vajaduspõhiselt.

TINGIMUSED

- Üldplaneeringu joonistele kantud jalg- ja jalgrattateede asukohad täpsustuvad detailplaneeringus ja/või ehitusprojektis.
- Jalg- ja jalgrattatee peab olema sujuva liikumise tagamiseks katkematu ning võimalikult pikkadel lõikudel ühel pool maanteed või tänavat. Vältida tuleb põhjendamatuid ristumisi maanteega.
- Ohutuse tagamiseks on üldjuhul vajalik jalg- ja jalgrattatee eraldada autoliiklusest eraldusribaga, mille jaoks on vaja ette näha täiendav ruumivajadus.
- Jalg- ja jalgrattateed ning kõnniteed peavad arvestama erinevate elanike gruppide ning erivajadustega inimeste liikumisvajadusi.

5.1.5. Matka- ja terviserada

Matka- ja terviserajad on mõeldud jalutamiseks, sportlikeks tegevusteks jm vabaaja veetmiseks. Tegu on avalikes huvides rajatud objektidega, mis on avalikus kasutuses. Nimekiri on toodud lisa 2-s.

TINGIMUSED

- Raja kavandamisel tuleb tagada ümbritseva looduskeskkonna ökoloogiline tasakaal ning vältida loodust ja kultuuripärandit kahjustavaid lahendusi.
- Raja ehitised peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda.
- Rajad peavad taluõuedest ja kaitstavate taime- ning loomaliikide elupaikadest mööduma piisavas kauguses.
- Maardla alale jäävale matka- ja terviserajale on lubatud ehitusseadustiku mõistes püsivaid ehitisi rajada vaid juhul, kui maavara on antud alal ammendatud või maardla alale ehitise kavandamisel on saadud õigusakti kohane luba.

5.1.6. Ühistransport

Üldplaneering ühistransporti vahetult ei kavanda, kuid siin on toodud ruumilist mõju omavad põhimõtted, mida tuleb seda valdkonda arendades arvestada.

PÕHIMÕTTED

- Tagada ühistranspordiühendus piirkonna keskuste (vallasisesed jm sellega funktsionaalselt seotud keskusalad) ning oluliste sihtpunktide vahel, kus tarbitakse teenuseid, käiakse tööl, koolis, huviringides jm.
- Ühistranspordi arendamisel lähtuda vajaduspõhisuse põhimõttest: tagada ühendused vajalikel kellaaegadel ning vajalike sihtkohtade vahel. Ühistranspordi graafikute koostamisel lähtuda eelkõige tööl ja koolis käivate inimeste vajadustest.
- Ühildada erinevat liiki või tüüpi ühistranspordi graafikud, liinide kulgemine ning peatuste asukohad.
- Kavandada funktsionaalsed reisi&pargi parklad (sõidua autod, jalgrattad) olulisematesse ühistranspordi sõlmkohtadesse.

5.1.7. Parklad

Üldplaneeringu täpsusastmes pole sõidukitele mõeldud parklaid eraldi kavandatud ega kaardil kujutatud. Järgnevalt on toodud tingimused, mida perspektiivselt parklate rajamisel arvesse tuleb võtta.

TINGIMUSED

- Parkimine tuleb üldjuhul lahendada oma kinnistu piires ning planeeringu/projekti raames tuleb arvestada parkimise normide, linnatänavate standardiga ja inimõõtmelise ruumi kavandamise⁴³ põhimõtetega.
- Sõiduaudode ja jalgratade (vajadusel ka busside) parklad tuleb eraldi ette näha kortermajade, äri- ja tootmisalade, puhkealade, ühiskondlike hoonete, bussipeatuste jm avaliku kasutusega alade juurde.
- Puhkealade, vaatamisväärtuste ja supluskohtade jm suure külastajate arvuga alade kavandamisel tuleb lahendada külastajate parkimine üldjuhul väljaspool riigiteed ning võimalusel planeerida parkimine kavandatud objektiga samale poole teed, et tagada liiklejate ohutus. Erisused on võimalikud koostöös riigitee omanikuga.
- Tootmis- ja ärialade parkimine on soovitatav korraldada sel moel, et parklad ei asuks vahetult elamualade kõrval, vaid pigem elamute suhtes teisel pool tootmishooneid, et parkimisega seotud müra ei häiriks elanikke.
- Parkimisalad liigendada haljastusega, soovitatavalt eraldada haljastatud ribadega 10-kohalised parkimisalad.

5.1.8. Veeskamiskoht ja veeliiklusrajatis

Joonisel veeskamiskohti ja veeliiklusrajatiste asukohti eraldi välja pole toodud, tingimused on antud uutele kavandatavatele objektidele.

TINGIMUSED

- Veeskamiskoha ja veeliiklusrajatise kavandamisel tuleb arvestada õigusaktide, üldplaneeringu jm asjakohaste tingimustega.

⁴³ Jan Gehl, Linnad inimestele, 2015.

- Avalikult kasutatava objekti juurde tuleb tagada avalik juurdepääs. Juurdepääs kavandada võimalusel ajaloolise tee kaudu.

5.2. Tehnovõrgud

Joonis 3 - Tehniline taristu

5.2.1. Elektrivarustus

Elektrivõrgu ülekandevõrgud on Põltsamaa vallas välja kujunenud, vajalikud muudatused tulenevad võrgu valdaja arenguplaanidest lähtuvalt.

TINGIMUSED

- Uue elektriliini kavandamisel tuleb lähtuda elektrienergia varustuskindluse piirkonna nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale.
- Liinitrassi valikul on määrava tähtsusega liini ehituse ja hilisema käidu ning võimalike rike- ja seadete seotud kogukulude minimeerimine.
- Eelistatult paigaldatakse elektriliin avaliku kasutusega maa-alale.
- Eraldi kinnistu vormistatakse võrguettevõttele ainult piirkonnaalajaama tarbeks.
- Olemasoleva piirkonnaalajaama ümberehitamisel detailplaneeringu nõuet ei rakendata.
- 0,4 kV elektriliini ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojekti alusel kokkuleppel võrgu valdajaga.
- Elektriliini rajamisel on soovitatav kasutada olemasoleva trassi koridori. Tihedas ja kesktihedas varustuskindluse piirkonnas ehitatakse uus 0,4-20 kV liin eelistatult maakaabelliinina. Haja varustuskindluse piirkonnas on valdavalt õhuliini võrk ning see jääb alles ka tulevikus.
- Uue jaotusvõrgu kavandamisel kaaluda selle rajamist õhuliini asemel maasisese liinina.
- Uue energiamahuka tootmisettevõtte asukoha valikul tasub elektrivõrguga liitumise kulude optimeerimise eesmärgil eelistada olemasoleva piirkonna alajaama lähedust.
- Elektriliini ja 6-20 kV alajaama rajamiseks sõlmitakse maaomanikuga isikliku kasutusõiguse leping.
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud seadusega.
- Uue 110 kV nimipingega elektriõhuliini rajamisel määratakse elektriõhuliini asukoht täiendava planeeringuga.
- Olemasoleval elektriõhuliini nimipinge tõstmiseks, kui elektriõhuliini kaitsevööndi ulatus säilib (35 kV nimipingega elektriõhuliini üleviimisel 110 kV nimipingega elektriõhuliiniks), tuleb koostada ehitusprojekt, täiendava planeeringu koostamise vajadus üldjuhul puudub. Kui rekonstrueerimisplaanide täpsustamisel selgub vajadus muuta elektriõhuliini paiknemist, tuleb koostada elektriõhuliini asukohta määrav täiendav planeering. Kui õhuliini kaitsevööndi ulatus suureneb (näiteks nimipinge tõstmisel 15 kV-lt 110 kV-le suureneb kaitsevöönd 10 meetrilt 40 meetrile), tuleb kaaluda planeeringu koostamise vajadust.



5.2.2. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Üldplaneering kajastab olemasolevaid reoveekogumisasid⁴⁴. Reoveekogumisasid võib ÜVK⁴⁵ arengukava vm asjakohase dokumendiga täpsustada ilma, et tegu on üldplaneeringu muutmisega. Sel juhul on tegu täpsustamisega, sest tehnovõrkude lahendus on üldplaneeringus antud põhimõttelisena.

ÜVK arengukava vm asjakohane dokument tuleb koostada avaliku menetlusega, et tagada kohalike elanike teavitamine ning kaasamine.

TINGIMUSED

- Olemasoleval reoveekogumisalal ja perspektiivsel ühiskanalisatsiooniga kaetud alal tuleb tagada reovee kogumise ja puhastamise ehitiste väljaehitamine vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kavale, et säilitada kontroll piirkonna reoveepuhastuses, 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 sotsiaalmajanduslikke tingimusi. Vajadusel tuleb ÜVK alade ulatust arengukavas korrigeerida. ÜVK arengukava vm asjakohane dokument tuleb koostada avaliku menetlusega, et tagada kohalike elanike teavitamine ning kaasamine.
- 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. Omapuhastite rajamise tingimused tulenevad õigusaktidest.
- Reoveepuhasti kavandamisel on soovitatav küsida ekspertarvamust keskkonnatingimuste osas, millega tuleb reoveepuhasti projekteerimisel ja ehitamisel arvestada.
- Ettevõtete riskianalüüside koostamisel tuleb arvestada põhjavee reostamise ohuga.
- Valla ühisveevärgi süsteemis on puurkaeve, mille sanitaarkaitseala ei ole tagatud. Nende puurkaevude puhul on ÜVK arendamise kava ülevaatamise käigus vajalik kaaluda, kas on võimalust sanitaarkaitseala vähendamiseks (kui see tagab joogivee kvaliteedi) või on otstarbekas olemasolev puurkaev-pumpla likvideerida ja rajada uus veehaare kohta, kus puurkaevule on tagatud vajalik sanitaarkaitseala.
- Hoonestusalade laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasilt. Alles siis, kui on kindlaks tehtud, et see pole võimalik, teha otsus uue puurkaevu rajamiseks.
- Uute, mitut elamumaad hõlmavate detailplaneeringute koostamisel eelistada ühtse veevarustussüsteemi rajamist.
- Hajaasustuses, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleks soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev.
- Põhjaveevõtul rohkem kui 500 m³ ööpäevas on nõutav põhjavee tarbevaru hindamine.

⁴⁴ Info tugineb valla ÜVK arengukavale.

⁴⁵ Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni

- Uue suure tootlikkusega puurkaevu või kontsentreeritud veehaarde (nt tööstuspiirkonnad, kaevandamisalad) tööle rakendamisel tuleb arvestada, et veetase ümbruskonna seni kasutatavates kaevudes (eriti salvkaevudes) võib langeda.
- Puurkaevu projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et praktiliselt kogu Põltsamaa valla territooriumil on maapinnalt esimene aluspõhjaline põhjaveekiht reostuse eest kaitsmata või nõrgalt kaitstud.
- Kasutusest väljas või omanikuta puurkaevud tuleb tamponeerida, et vähendada põhjavee reostusohu.
- Joogiveeallikana kasutatavad salvkaevud peavad olema nõuetekohaselt rajatud ja hooldatud. Salvkaevu omanik peab regulaarselt kontrollima kaevu (sh kaevukaane) seisukorda, et vältida sademevee, kõrvaliste esemete ja elusolendite sattumist kaevu. Salvkaevu reostustundlikkuse tõttu ei ole soovitatav rajada uusi salvkaeve joogiveeallikana.

5.2.3. Sademevesi

Sademevee temaatikat on üldplaneeringus käsitletud üldistatuna, on antud üldised põhimõtted, mida selles valdkonnas arvestada. Täpsemaid sademevee kanalisatsiooniga alasid ei ole üldplaneeringus välja toodud.

TINGIMUSED

- Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb leida igal konkreetsel juhul vastavalt olukorrale, ärajuhitava sademevee kogustele ja piirkonna eripärale. Arvestada tuleb põhjavee suhteliselt kõrge tasemega suurveeperioodidel ja liigniiskete aladega. Projekteerimise käigus tuleb iga kinnistu sademeveesüsteem dimensioneerida õigete parameetritega, et ei toimuks sademevee valgumist naaberkinnistutele.
- Projekteerimisel on soovitatav arvesse võtta kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimivus ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral.
- Tiheasustusel on esmatähtis kokku kogutava sademevee hulga piiramine ja võimalusel vähendamine, milleks tuleb hoiduda ulatuslike kõvakattega, vett mitte läbilaskvate pindade rajamisest.
- Suurte kõvakattega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökoormuseid eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi. Võimalusel luua tingimused vee imbumiseks pinnasesse käsitletaval alal ja selle lähiümbruses.
- Lokaalselt on vajalik kasutada säästlikke sademeveesüsteeme, mis jälgendavad looduslikke ökosüsteeme. Nende põhiline eesmärk on sademevesi kokku koguda ja aeglustada selle voolukiirust, võimaldades ühtlasi sademeveel pinnasesse imenduda ja aurustuda, samal ajal vett puhastades.
- Maaparandussüsteemi maa-alale hoonestuse kavandamisel tuleb leida sademevee ära juhtimiseks muu lahendus, kui immutamine. Maaparandussüsteemid on rajatud endistele looduslikult liigniisketele aladele, kust vee ära imbumine ja valgumine on raskendatud. Maaviljeluseks sobiva niiskusrae saavutamiseks rajati maaparandussüsteemid, et liigvesi eemale juhtida.
- Kokku kogutud sademevee juhtimine maaparandussüsteemi rajatistesse on lubatud vaid Põllumajandus- ja Toiduameti kooskõlastuse alusel. Täiendavalt võib sellega seoses vajalikuks osutuda maaparandussüsteemi rekonstrueerimise vajadus.

- Kokku kogutud sademevee säästlikul majandamisel on oluline keskkonnasäästlike lahenduste juurutamine: immutamine, taaskasutamine, äravoolu ühtlustamine. Immutamise soodustamiseks tuleb rajada immutusribasid, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid, parklaid, rohekatusaid ja- seinu ja sademevee kogumissüsteeme, kuid seda saab rakendada vaid reostumata vee korral. Soovitav on rajada sademevee korduvkasutuse süsteeme, näiteks katustelt kogutava sademevee kasutamine kastmisveena.
- 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 konkreetsest keskkonnast ja piirkonna reostatuse tasemest. Reostusohhtlikelt aladelt on puhastatud sademevee suublasse juhtimiseks vajalik taotleda keskkonnaluba ning puhastamise tingimused ja nõuded seatakse vastava loaga.

5.2.4. Maaparandussüsteem

Maaparandussüsteemide info kajastub tehnilise taristu kaardil. Ajakohane maaparandussüsteemide info kajastub maaparandussüsteemide registris.

TINGIMUSED

- Maaparandussüsteemi maa-alal tuleb arvestada õigusakti kohaste maaparandussüsteemi toimimist tagavate meetmetega.
- Maaparandusseaduse kohast luba või kooskõlastust on vaja eelkõige järgnevate tegevuste teostamisel: maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu maa-alal või maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndis ehitamine, kaeve-, lõhkamis- ja puurimistöö tegemine, maaparandussüsteemi või selle eesvoolu kaitseõigu veetaseme reguleerimine, istanduse rajamine, maaparandussüsteemi maa-alale heitvee immutamine ja maaparandussüsteemi eesvoolu, kuivenduskraavi või kuivendusvõrgu maa-alusesse torustikku lisavee juhtimine.
- Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda vastava piirkonna maaparandushoiukavast.

5.2.5. Tuletõrje veevarustus

Valla tuletõrje veevarustus on hajaasustuses üldjuhul lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil, tihedama asustusega piirkondades ühisveevärgi hüdrantidega. Täpsemalt on teemat kajastatud ÜVK-s või Maa-ameti temaatilises kaardirakenduses.

TINGIMUSED

- Valla territooriumil peavad olema välja ehitatud tulekustutusvee võtmiseks ette nähtud kohad, mis on avalikult kasutatavad.
- Veevõtukohad peavad olema tähistatud, võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu, manööverdamist ja nende kasutamist. Vastavad lahendused tuleb koostada koostöös Päästeametiga ja need peavad vastama nõuetele.

5.2.6. Sidevarustus

Sidevarustuse areng toimub vastavalt võrgu valdajate arengusuundadele.

TINGIMUSED

- Sidemasti asukoha valikul arvestada nende sobivusega maastikupilti ning paiknemist riigi maanteede suhtes.
- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis paigutada üldjuhul piki teed võimalusel olemasoleva infrastruktuuri koridori.
- Keskustest kaugemale jäävates maalistes piirkondades on vajalik kvaliteetse sideteenuse väljaarendamine, et võimaldada paindlikke lahendusi teenuste kättesaadavuse osas ja kaugtööd.
- Uue planeeringu koostamisel tuleb arvestada avalikes huvides olevate sidevõrkude rajamise võimalusega.

5.2.7. Soojavarustus

Valla olemasolevad kaugküttealad on toodud tehnilise taristu kaardil. Kaugküttealade laienemine toimub valdkondliku arengukava vm strateegilise dokumendiga, millele on vajalik rakendada avalikku menetlust avalikkuse kaasamise eesmärgil. Väljapool kaugküttealasid lahendatakse soojavarustus üldjuhul lokaalsete lahendustega.

TINGIMUSED

- Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb kaugküttega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt.
- Kaugküttevõrk dimensioneerida vastavalt soojuskoormustele.
- Võimalusel minna kõikides kaugküttekatalamajades üle fossiilsetelt kütustelt taastuval biotoorainele.
- Lokaalsete kütelahendustena eelistada võimalusel taastuvaid energiaallikaid.
- Tähelepanu tuleb pöörata hoonete energiatõhususele, lähtudes hoone energiatõhususe miinimumnõuetest.

5.2.8. Maagaasivarustus

C-kategooria gaasitorustik ühendab Jõgeva ja Põltsamaa linnasid läbi Lustivere ja Pudivere.

TINGIMUSED

- Gaasitorustiku kaitsevööndi tingimused tulenevad seadusest.
- Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada gaasitorustiku puutumatus ja nõuetekohane paiknemissügavus vastavalt kehtivale standardile (EVS 843: Linnatänavad).
- Gaasivõrguga liitumist kaaluda trassi lähedale jäävatel ettevõtetel jt tarbijatel.

5.2.9. Taastuvenergeetika

Üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ kohaselt on energeetikavaldkonna üheks peamiseks eesmärgiks vältida soovimatut mõju kliimale, saavutada taastuvenergeetika suurem osakaal energiavarustuses, tagada energiasäästlike meetmete rakendamine ja energiatootmise keskkonnamõju vähendamine⁴⁶. Senisest enam tuleb kasutada hajutatud energiatootmist, kus energiat toodetakse tarbimiskoha lähedal ning kohalikest energiaallikatest. Kasutusele tuleb võtta integreeritud energiatootmise lahendused, mis ühendavad mitu energiaallikat ning võimaldavad soojuse ja elektri koostootmist.

Aktiivset metsamajandust ja põllumajandust arvesse võttes, on Põltsamaa valla piirkonnas üheks perspektiivseks taastuvenergia tootmise valdkonnaks biokütusel või biogaasil põhinev energiatootmine. Kaasaegsed biokütuste tootmis- ja põletustehnoloogiad võimaldavad efektiivselt ära kasutada praktiliselt kõiki metsa- ja puidutööstuse jäätmeid. Samuti on Põltsamaa vallas kõrgel tasemel põllumajandus ning loomakasvatus, mis loob head eeldused olemasolevate suurfarmide juurde biogaasi koostootmisjaama rajamiseks.

Hüdroenergia potentsiaal Põltsamaa vallas on pigem tagasihoidlik ning täna ei soosi selle suuremat kasutuselevõttu mõjud looduskeskonnale ning riiklik poliitika.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Taastuvenergiaallikate rakendamine on soovitatav, kuid seejuures tuleb arvestada ka naabrite heaolu ja huvidega. Vajadusel on omavalitsusel õigus nõuda täiendavat analüüsi lahenduse sobivuse kohta kavandatud asukohta.
- Taastuvenergiaallika objekti kavandamisel eelistada vähem väärtuslikke alasid (väljaspool rohelist võrgustikku, väärtuslikke maastikke ja väärtuslikke põllumajandusmaid).
- Uue hüdroelektrijaama rajamine või olemasoleva rekonstrueerimine on juhtumipõhine kaalutlemine, mis eeldab uuringuid ning mõju igakülgselt, tasakaalustatud ja objektiivset hindamist. Kalade rändetingimuste muutumise osas on vajalik teha koostööd Keskkonnaametiga.
- Iga uue arenduse korral tuleb juhtumipõhiselt anda hinnang keskkonnamõju olulisusele vastavalt õigusaktides sätestatud korrale. Arvesse tuleb võtta teisi lähipiirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.

5.2.9.1. Tuuleenergeetika

Üldplaneering ei käsitle olulise ruumilise mõjuga tuulepargi⁴⁷ alasid, vajadusel saab neid kavandada üldplaneeringust sõltumatult, õigusaktis ette nähtud tingimustel.

Üldplaneering võimaldab kavandada üksiktuulikut⁴⁸, väiketuulikut⁴⁹ ja väiketuulikutest koosnevat tuuleparki⁵⁰, mille rajamiseks on ette nähtud allolevad tingimused. Sobiva menetlusviisi valiku teeb kohalik omavalitsus vastavalt asjaoludele (asukoht, avaliku huvi esinemine, võimalik keskkonnamõju olulisus jm) juhtumipõhiselt.

⁴⁶ Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“, kehtestatud Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 korraldusega nr 368, lk 32

⁴⁷ Tuulepark Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määruse nr 184 „Võrgueeskiri“ tähenduses, mis koosneb vähemalt 30 meetri kõrgustest elektrituulikutest.

⁴⁸ Üksiktuulik on üle 30 m kõrgune elektrituulik, mis pole teiste elektrituulikutega ühendatud ning mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

⁴⁹ Väiketuulik on tuulik kogukõrgusega kuni 30 m ning tegu on seadmega, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

⁵⁰ Tuulepark on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikut omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam. Mõiste tugineb Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrusele nr 184 „Võrgueeskiri“. Väiketuulikutest koosnev tuulepark moodustub alates kahest kuni 30 m kõrgusest tuulikust.



TINGIMUSED TUULIKU RAJAMISEKS

- Tuuliku sobivuse hindamiseks võimalikku asukohta tuleb arvestada nii riigikaitseliste piirangute kui olemasolevast keskkonnast tulenevate piirangute ja väärtustega.
- Mistahes kõrgusega tuuliku planeeringud, ehitusprojektid, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõu, ehitamise teatis vm tuleb koostada koostöös kohaliku omavalitsuse ja Kaitseministeeriumiga. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada tuulikute planeerimise algusetapis.
- Tuuliku kavandamisel tuleb teha koostööd Keskkonnaametiga ning selgitada keskkonnavalaste uuringute vajadus ning vajalikud puhveralad looduskaitselistest objektidest.
- Tuuliku kaugus taristu olulistest elementidest (nt riigimaantee, sidemast) peab olema vähemalt 1,5 kordne tuuliku kogukõrgusest (torn+laba pikkus). Erisuste lubamine toimub taristu omaniku või valdaja nõusolekul.
- Tuuliku kavandamisel tuleb teostada müra modelleerimine konkreetse tuuliku parameetritest ja paiknemisest lähtuvalt, sh hinnata madalsagedusliku müra mõju.
- Tuuliku kavandamisel tuleb teostada varjutuse modelleerimine (varjukaart) ning vajadusel visuaalse mõju hindamine. Võimalusel vältida tuuliku varjude langemist naaberkinnistu elamu õuemaale, ühiskondliku hoone alale ja üldkasutatavale puhkealale. Vajaduse ilmnemisel tuleb teha koostööd kinnistuomanikuga.

5.2.9.2. Päikeseenergeetika

Päikeseelektrijaamade rajamine ja kasutuselevõtt aitab suurendada taastuvenergiaallikate kasutuselevõtu osakaalu ja vähendada taastumatute energiaallikate kasutamist.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele jm asjakohastele nõuetele ning standarditele. Elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele mittevastavad päikeseelektrijaamad⁵¹ võivad vähendada riigikaitseliste ehitise töövõimet.
- Tihedama asustusega aladel, väärtuslikul maastikul jm olulise avaliku huviga piirkonnas tuleb päikesepaneelid paigutada arhitektuurselt ja visuaalselt keskkonda sobivalt. Väärtuslike alade ja objektide läheduses kasutada lahendusi, mis ei halvenda olemasoleva miljöö väljanägemist.

TINGIMUSED PÄIKESEELEKTRIJAAAMALE

- Päikesepaneeli paigutamisel hoone külge tuleb tagada hoone konstruktsioonide vastupanuvõime täiendavale koormusele.
- Tööstuslik päikeseelektrijaam⁵² tuleb üldjuhul kavandada väheväärtuslikule alale, milleks võib olla lage, vähese puistuga vm kasutusest väljalangenud ala (nt endised tööstuspargid, laudakompleksid, väheviljakad põllumajandusmaad jmt). Tööstusliku päikeseelektrijaama rajamine ei ole soovitatav väärtuslikule põllumajandusmaale, rohevõrgustiku alale, väärtuslikule maastikule ja miljööväärtuslikule alale. Põhjendatud juhul, asukohapõhise kohaliku omavalitsuse

⁵¹ sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid

⁵² Tööstuslik päikeseelektrijaam on koguvõimsusega, mis ületab kahekordselt kinnistu enda tarbimise. Sellise jaama puhul võib eeldada, et jaama eesmärk on elektrit toota, mitte kasutada seda vaid enda tarbeks.

kaalutusotsusena, võib taastuenergia tootmise alased kavandada ka väärtuslikele aladele, kuid sel juhul tuleb kavandamise etapis maakasutuse muudatust põhjalikult kaaluda ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid. Kavandamise soovi korral tuleb koostada väärtuste säilimise analüüs, tuues välja objekti rajamise põhjendused ning leevendusmeetmed, kui väärtuste säilimine pole võimalik või need vähenevad.

5.2.9.3. Muud taastuenergeetika lahendused

TINGIMUSED

- Biogaasijaama rajamisel on oluline silmas pidada lisaks tooraine kättesaadavusele ka järgmisi aspekte:
 - võrguühenduste lähedus toodetava elektri-ja soojuse tarbeks;
 - võimalus kasutada lähedal asuvatel põllumaadel digestaati väetisena;
 - välistatud on olulised lõhnahäiringud naaberaladele.
- Maakütte rajamiseks on vaja esitada vastav eksperthinnang, mis peab sisaldama järgmist infot: planeeringualale sobiv süsteem, puuraukude sügavus, puuraukude vahekaugus, pinnase geotermilised omadused, võimalikud ohud põhjaveele ning nende vältimise meetmed.
- Maasoojussüsteemi soojuskandevedelikuna tuleb kasutada keskkonnaohutuid aineid, seda peab tõendama kasutatava soojuskandevedeliku ohutuskardiga.
- Omavalitsusel on õigus keelduda maasoojuse puuraugule ehitusloa andmisest kui ei ole kindlust, et lahendusega on tagatud negatiivsete keskkonnamõjude puudumine.

5.2.10. Jäätmekäitlus

Omavalitsuse tasandil on raske mõjutada tekkivate jäätmete koguseid, kuid saab suunata jäätmete sortimist ja keskkonnanõuetele vastavat käitlemist. Põhieesmärk on maksimaalne jäätmete liigiti kogumine tekkekohas. Valla jäätmekäitlust reguleerib jäätmekava.

TINGIMUSED

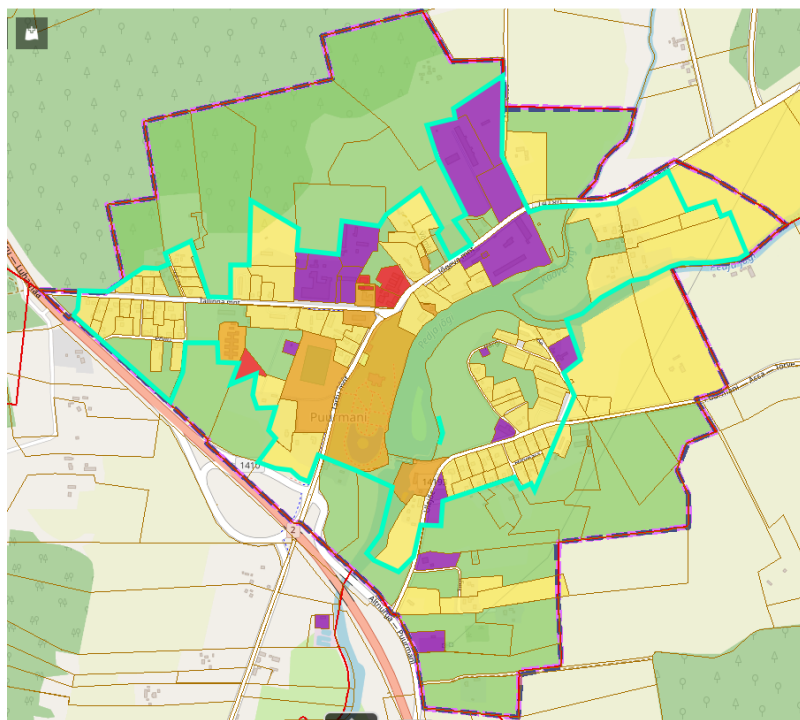
- Jäätmete liigiti kogumise võimaluste parandamisel on mõistlik arendada Puurmani jäätmete kogumise punkt jäätmejaamaks, milles vastu võetavad jäätmeliigid kattuksid Põltsamaa jäätmejaama omadega.
- Uue jäätmekäitluskoha asukohavalikul ning tegevuse kavandamisel tuleb anda hinnang keskkonnamõju olulisusele õigusaktides sätestatud korras. Arvesse tuleb võtta teisi lähipiirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega. Tähelepanu tuleb pöörata välisõhu kvaliteedi nõuete tagamisele (õhusaaste, müra) ning pinna- ja põhjavee ning pinnase kaitse tagamisele.
- Soodustada ja luua elanikele paremad võimalused toodete korduskasutuseks, ettevalmistamiseks ning jäätmete liigiti kogumiseks. Jäätmete liigiti kogumise tõhustamiseks on oluline rajada jäätmepunkte/ jäätmemajasid, korraldada ohtlike jäätmete kogumisringe jm.
- Tagada optimaalne ehitus-lammutusjäätmete ning probleemtoodetest tekkinud jäätmete kogumis- ja käitlusvõrgustik, pöörates erilist rõhku biolagunevate jäätmete kogumisele.
- Biojäätmete sorteerimist segaolmejäätmetest tuleb suurendada (tiheasustusalad, asulate kortermajad), et saavutada riigi jäätmekavas seatud eesmärgid.

- Tagada elanikkonnale jäätmete taaskasutuse kindlustamiseks mõistlikus kauguses ja mahus liigiti kogutavate jäätmete kogumisvõrgustik.
- Võimaldada kalmistujäätmete nõuetekohast sorteerimise võimalust.

6. Lisateemad

6.1. Asustusüksuse piiri muutmise ettepanek

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek asustusüksuste piiride muutmiseks Puurmani alevikus (joonis 1). Ettepanek tehakse selleks, et asustusüksus oleks kompaktsem ja sidusam.



— Puurmani aleviku piiri muudatusettepanek

6.2. Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringute kavandamisel ja koostamisel ning projekteerimistingimuste väljaandmisel tuleb arvestada võimalike kliimamuutustega ning rakendada meetmeid nii nende ennetamiseks, leevendamiseks kui nendega kohanemiseks, lähtudes siinkohal eelkõige Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud arengukavaga „Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030“.

- Soojussaare efekti tekkimise ennetamiseks ja leevendamiseks tiheasutusaladel tuleb rakendada jahutavaid mikrokliimaatilisi meetmeid (rohealade, haljastuse ning veekogude säilitamine, laiendamine, uute kavandamine). Tähelepanu tuleb pöörata ka hoonestamise tingimustele, sh hoonestuse paiknemisele ja mahule – optimaalne asend päikese suhtes, vastastikuse varjutuse vältimine, õhu liikumise soodustamine ja suunamine.
- Vältida tuleb ehitamist liigniisketel aladel.
- Jõeäärsetes piirkondades tuleb arendamisel tähelepanu pöörata võimalikule kaldaerosiooni suurenemisele.
- Sademevee ärajuhtimise lahenduste (süsteemid, kraavid, truubid vms) kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata nende kliimakindlusele ning toimivusele valingvihmade korral. Arvesse tuleb võtta kavandatava tegevuse iseloomu ja piirkonna eripära.

- Maaparandussüsteemidega maa-alal tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda vastava piirkonna maaparandushoiukavast.
- Põllukultuuride kasvu soodustamiseks tuleb tähelepanu pöörata väärtuslike põllumajandusmaade säilitamisele ning sihtotstarbelisele kasutamisele.
- Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste püstitamisel tuleb tähelepanu pöörata nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele.

6.3. Radoon

Põltsamaa vallas on kõrge ja normaalse radoonitasemega aladeks lääneosas Kalana piirkond ja Pauastvere küla läänepoolne osa ning Põltsamaa linn ja selle lähiümbrus.

TINGIMUSED

- Põltsamaa linnas, kui kõrge radoonitasemega piirkonnas rakendada uute hoonete ja rajatiste projekteerimisel radoonitõrjemeetmeid.
- Aladel, kus radooni (R_n) sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse (50 kBq/m^3), ning sellega piirnevatel normaalse radoonisisaldusega ($30\text{-}50 \text{ kBq/m}^3$) aladel tuleb elamute, olme- ja teiste samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel eelnevalt teha detailsemad radooniriski uuringud ja vajadusel rakendada standardis esitatud radoonikaitse meetmeid. Samuti on nendel aladel soovitatav kontrollida radoonitaset olemasolevates hoonetes ja vajadusel rakendada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid.

6.4. Valgusreostus

- Välisvalgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidab oma eesmärgi ning võimalikult vähe reostab keskkonda. Valgustuslahenduste väljatöötamisel tuleb rakendada vastavat kaasaegset oskusteavet, et vältida ülevalgustamist ja vähesäästlike süsteemide rakendamist.
- Välisvalgustuse kavandamisel jälgida, et valgus oleks suunatud valgustamist vajavale objektile, mitte sellest eemale.
- Tänavavalgusti puhul on oluline, et valgus ei kiirgaks ülespoole ja üleliigselt külgedele.
- Liiklusohutuse seisukohalt tuleb jälgida, et ettevõtete (reklaam)valgustus ei hakkaks häirima teedel liiklejaid.

6.5. Müra ja välisõhk

Ülemäärase müra tõttu võib igasugusel tegevusel olla mõju inimeste heaolule ja tervisele. Seetõttu on atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevalt määratud üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmised mürakategooriad:

- I kategooria – Puhke maa-ala - tööstusmüra sihtväärtus päeval 45 dB ja öösel 35 dB , liiklusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB .

- II kategooria - Ühiskondliku hoone⁵³ -, elamu-, aianduse maa-ala - tööstusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB, liikluse müra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 50 dB.
- IV kategooria – Ühiskondliku hoone maa-ala⁵⁴.
- V kategooria - Äri- ja tootmise maa-ala.

TINGIMUSED

- Iga uue arenduse korral, millega võib kaasneda välisõhu saastamine või müra teke ja levik välisõhus, tuleb juhtumipõhiselt anda hinnang mõju olulisusele. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega. Arenduste korral, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, kuid mille puhul ei viida läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist, peab planeeringudokumentatsioon sisaldama mürahinnangut.
- Tootmisalade kõrvale ei tohi üldjuhul lubada uute elamute, puhkealade või teatud otstarbega ühiskondlike hoonete (lasteasutused, koolid, tervishoiu- ja hooldeasutused) rajamist, kui ilmneb, et tootmisala ei suuda tagada nendel aladel saasteainete piirväärtusi ja/või vältida olulisi lõhnaäringuid ja/või tagada nendel aladel müra vastavust normtasemetele. Kui tootmisteggevusest tulenev keskkonnanähing on seotud müraga, on uute elamute, puhkealade või ühiskondlike hoonete rajamine lubatud alternatiivina 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. Eelistatud on ennetavad meetmed, millega saab vähendada välisõhku paisatavate saasteainete koguseid, lõhnaäringuid ning müra levikut välisõhku (ehituslikud, tehnoloogilised). Täiendavalt võib võimalusel jätta või rajada kõrghaljastusega roheline puhvertsooni (laius sõltub kavandatavast tegevusest) ja/või müra levikut takistava/vähendava piirde. Puhvertsoon/müra tõke tuleb üldjuhul rajada ääringut põhjustava objekti piiridesse.
- Tegevuse 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.
- Põllumajandusliku tootmise laiendamisel või uue tegevuse kavandamisel avalikkusele juurdepääsetavatesse kohtadesse ning püsiva asustusega piirkondadesse või nende lähedusse on soovitatav sõnnikuhoiulad ümbritseda õhu liikumist suunavate barjääridega (hekid, puud, varjed). Elamute või lähima asula suhtes on soovitatav laut võimalusel planeerida reljeefilt madalamale ja valitsevate tuulte suhtes allatuult.

6.6. Vibratsioon

Pinnase kaudu levivat vibratsiooni põhjustavad teatud (tööstus)ettevõtted ja liikus. Ülemäärane ja kontrollimatu vibratsioon võib põhjustada ehitiste, masinate jt tarindite kahjustusi, ka purunemist.

⁵³ Üldplaneeringus määratud maakasutuse järgi kuuluvad haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused ühiskondliku hoone maa-ala hulka, mistõttu on ühiskondliku hoone maa-ala jaotatud kahe mürakategooria (II ja IV) vahel.

⁵⁴ Kõik muud ühiskondlikud hooned, v.a haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused.

Inimesed tunnetavad pinnase kaudu levivat vibratsiooni valdavalt ruumides viibides, kogu kehaga ning see mõjub peamiselt närvisüsteemile ja veresoonkonnale.

TINGIMUSED

- Uue mäeeraldite 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.
- Liiklusest tuleneva vibratsioonimõju vältimiseks/vähendamiseks tuleb vajadusel piirata raskeveokite liiklemiskiirust, määrata kindlad liikumiskoridorid ning liiklemiskellaajad.

6.7. Ohtlik ettevõtte

Suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted on kemikaaliseadusest tulenevalt künniskogusest või alammäärast⁵⁵ suuremas koguses ohtlikke kemikaale käitlevad ettevõtted. Suurõnnetuse ohuga ja ohtlike ettevõtete info tugineb Maa-ameti kaardirakendusele⁵⁶, vt täpsemalt lisa 2.

TINGIMUSED

- Olemasoleva ohtliku ettevõtte ohualasse uue elamuala kavandamisel tuleb kohalikul omavalitsusel pöörata tähelepanu sellele, et suurõnnetuse juhtumisel on tagatud ohualasse jäävate inimeste ohutu ja kiire evakuatsioon piirkonnast. Tagada tuleb lisanduvate elanike teavitamine ohualas viibimisest ning anda neile vajalikud käitumisjuhised õnnetuse korral tegutsemiseks.
- Elamu ja sellega kaasnevate muude ehitiste planeerimisel tuleb arvestada võimalike lisanõuetega ning vajadusel juba kavandamise etapis rakendada täiendavaid meetmeid suurõnnetuse tagajärgede vähendamiseks tervisele ja varale.
- Uue ohtliku ettevõtte rajamisel või olemasoleva ohtliku ettevõtte mõjualasse uue tegevuse kavandamisel tuleb juhinduda õigusaktides sätestatud nõuetest.
- Ohtliku ettevõtte ohualasse tegevuse kavandamisel tuleb säilitada ohutuse tagamiseks vajalik vahemaa käitise ning elamurajooni, avalikus kasutuses olemasoleva hoone ja ala, puhkeala ning võimaluse korral peamiste liikumisteede vahel.
- Ohtliku ettevõtte ohuala I ja II tsooni (eriti ohtlikku ja väga ohtlikku alasse) ei ole soovitatav kavandada uut elamurajooni, teatud tüüpi ühiskondlikku hoonet (tervishoiu- ja hoolekandetasutus, lastetasutus, haridusetasutus) ning suuremale hulgale inimestele mõeldud majutus-, toitlustus-, kaubandus- ja meelelahutustasutust, spordirajatist ning puhkeala. Samuti tuleks vältida ohtlike ettevõtete kavandamist asukohta, kus ohtliku käitise eriti ohtlik või väga ohtlik ohuala võib ulatuda eeltoodud alale.
- Uue ohtliku ettevõtte või olemasoleva ohualasse uue tegevuse kavandamisel tuleb arvestada mh kaitstavate loodusobjektide jm loodus- ning ehitatud keskkonna väärtustlike objektide tingimustega. Vajalik on tagada ohutu vahemaa ehitiste vahel või võtta kasutusele muud asjakohased meetmed, mis välistavad olulise negatiivse mõju avaldumise.

⁵⁵ 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“.

⁵⁶ Kaart ohtlikud ettevõtted ja vesivarustus:

https://xgis.maaamet.ee/maps/XGis?app_id=MA11AH5&user_id=at&LANG=1&WIDTH=980&HEIGHT=630&zlev=0,552500,6505000

- Igapäevaselt tuleb tagada, et kõik olemasolevad ja tulevikus kavandatavad ohtlikud ettevõtted ei kujuta endast reaalselt ohtu ümbritsevale keskkonnale.

6.8. Nitraaditundliku ala kaitse tingimused

- Nitraaditundlikule alale seatud põllumajandusliku tegevuse piirangute juurutamine ja jälgimine peab toimuma veeseaduse alusel.
- Nitraaditundlikul alal paiknevatel allikatel ja nende ümbruses on Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundliku ala kaitse-eeskirjaga seatud keelud ja piirangud põllumajandustegevusele, sh piirangud maa kasutuse sihtotstarbe muutmisele, loodusliku rohumaa, metsa või soo ülesharimisele, vee kvaliteeti ohustava rajatise ja kalmistuste rajamisele ning maavarade või maa-ainese kaevandamisele.

6.9. Riigikaitselised objektid

Olemasolevate riigikaitseliste ehitiste loetelu kajastub lisas 2.

Kaitseliidu uue lasketiiru asukoha valiku analüüs tehti Jõgeva maakonnaplaneeringu raames, üldplaneeringus on kajastatud kaks⁵⁷ Põltsamaa valda jäävat alternatiivset asukohta strateegilise vajadusena maakonnaplaneeringust tuleneva info alusel. Objektide täpsem kavandamine ning lõplik asukoht tuleb teostada selleks sobiva planeeringuliigiga (näiteks riigi eriplaneeringuga) vm selleks protsessiks ette nähtud menetlusega koos vajaliku Natura asjakohase hindamisega.

- **Utsali, Puurmani vallas Jürikälas** - uus 600 m pikkune lasketiir on kavandatud olemasoleva Utsali lasketiiru kõrvale umbes 25 m kaugusele. Utsalis on militaarne tegevus toimunud juba aastakümneid ning rajatud ka vajalik hoonestus.
- **Põltsamaa nr 2, Põltsamaa vallas Väike-Kamari külas** - kavandatud uue 600 m pikkuse lasketiiru asukohast asub lähim elamu ca 1,5 km kaugusel. Juurdepääsuteed lasketiirust olemasoleva teeni tuleb rajada ca 400 m ulatuses. Üldplaneeringu käigus on selgunud, et Keldrissaare tee piirkonda kasutavad kohalikud elanikud puhkepiirkonnana, mistõttu tuleb seda asjaolu edasisel kavandamisel täiendavalt arvestada.

TÄIENDAVAD TINGIMUSED OBJEKTIDELE, MILLE KAVANDAMISEL TULEB TEHA KOOSTÖÖD KAITSEMINISTEERIUMIGA

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

6.10. Seosed maakonnaplaneeringuga

Jõgeva maakonnaplaneering 2030+ on olnud aluseks Põltsamaa valla üldplaneeringu koostamisel, kuid mitmeid teema valdkondi on üldplaneeringu mastaabis täpsustatud. Maakonnaplaneeringuga seatud üldiseid tingimusi ja põhimõtteid on valla kontekstis üksikasjalikumalt käsitletud ning kohalikele vajadustele vastavaks viidud. Täpsemad tingimused ning maakonnaplaneeringu täpsustused kajastuvad vastava teema peatüki all.

⁵⁷ Täiendavaks alternatiiviks on Kirikuraba lasketiir Sortsi külas, mille võimalik piiranguvöönd ulatuks ka Põltsamaa valla territooriumile. Objekt kajastub kaardil.

Maakonnaplaneeringu muudatusettepanekuid Põltsamaa valla üldplaneering ei tee.

Peamised teemad, mille osas üldplaneering maakonnaplaneeringut täpsustas on rohevõrgustik, asustuse ja keskuste võrgustik ning väärtuslikud põllumajandusmaad.

Maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustustega alad on üldplaneeringus linna ja alevike tiheasustusalade määramisel teatud osas aluseks võetud, kuid päris otsest seost nende piirkondade osas pole. Arvestada tuleb, et maakonnaplaneeringu linnalise asustusega alad ja üldplaneeringu tiheasustusalad on oma olemuselt erinevad mõisted, need on erineva meetoodika alusel määratud ja neil on erinev rakendamise põhimõte, seega on sisuliselt tegu erinevate piirkondadega.

Maakonnaplaneeringu järgi on linnalise asustuse ala ühtset taristu väljaarendamist eeldava, linnalise asustuse arenguks kavandatud ala. Linnalise asustuse ala hõlmab elamualasid, äri- ja tootmispiirkondi ning neid täiendavaid puhkealasid. Linnalise asustuse alade määramise eesmärk on suunata asustust (sh töökohtade ja teenuste koondumist) läbi ala asustustiheduse säilitamise ja kompaktsuse tõstmise. Linnalise asustuse ala on maakonnaplaneeringus määratletud eesmärgiga säilitada nende alade kompaktsus, et jätkuvalt kahaneva rahvaarvu tingimustes koondada elu- ja töökohad. Linnalise asustuse aladena on määratletud tihedamalt asustatud alad, kus asuvad Statistikaameti poolt määratud tiheasustusega paikkonnad⁵⁸ ja kus rahvastikuproгноosi kohaselt on aastal 2040 hinnanguliselt üle 200 elaniku. Samuti on linnalise asustuse aladeks määratud asustuse sees või juures asuvad äri- ja tootmisalad. Linnalise asustuse alad kattuvad valdavalt maakonnaplaneeringu koostamise ajal kehtivates üldplaneeringutes määratud tiheasustusaladega. Lisaks on arvestatud, et igas toime- või tugi-toimepiirkonnas oleks vähemalt üks linnalise asustuse ala. Linnalise asustuse tingimused on antud maakonnaplaneeringu raames.

Üldplaneeringus on tiheasustusalad määratud oma kindlas kontekstis ning valla vajadustest lähtuvalt. Üldplaneeringu tiheasustusalade käsitlus on antud ptk-is 3.1 ning need on määratud tiheasustusalade õigusaktide kohaseks rakendamiseks, kust tulenevad ka neile määratud tingimused.

Maakonnaplaneeringust tulenenud ruumilised tingimused, mida on asjakohane ka üldplaneeringus kajastada, on üldplaneeringusse üle toodud. Vajadusel on sõnastust täpsustatud või ajakohastatud.

⁵⁸ <https://estat.stat.ee/StatistikaKaart/VKR>

7. Üldplaneeringu elluviimine

Üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele, maakorraldustoimingutele ja projekteerimistingimuste määramisele. Üldplaneeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul valla eelarve vahenditest. Elamu-, tootmis- ja ärimaade kavandamine toimub reeglina eraomanike algatusel ja finantseerimisel.

Valda kavandatud arengud peavad olema üldplaneeringu lahendusega kooskõlas. Üldplaneeringut muutva lahenduse eelduseks on piisav avalik huvi vm oluline omavalitsuse kaalutusotsus. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi.

Võimalus detailplaneeringuga muuta kehtestatud üldplaneeringut peab säilima, et luua paindlik reageerimisvõimalus ajas muutuvatele oludele ning vajadustele, mida üldplaneeringu koostamise hetkel ette näha ei osatud.

Üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on Põltsamaa Vallavolikogul planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutusruum. Valla arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on Põltsamaa Vallavolikogu otsustuspädevuses.

Järgnevalt on kajastatud mõningad avalikest huvidest lähtuvad tegevused:

- Kokkulepete sõlmimine erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks. Teede osas, mis on üldplaneeringus näidatud kohaliku tähtsusega sõiduteena, kuid mis on eraomandis ning millel puuduvad maaomanikuga nõuetekohased avalikku kasutust tagavad varasemad kokkulepped, tuleb üldplaneeringu elluviimisel vastavad kokkulepped sõlmida. Üldplaneeringu elluviimisel lähtub omavalitsus eksisteerivast avalikust huvist, erahuvist ja ruumilisest situatsioonist. Juhul, kui üldplaneeringu elluviimisel ilmneb, et erakinnistu omanik(ud) ei nõustu ühelgi tingimusel teed avalikuks kasutamiseks lubama ning tee kasutamise osas on kaalukas avalik huvi, võib omavalitsus rakendada kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses toodud haldusmenetlust.
- Puhkealade ja liikumisradade võrgustiku arendamine.
- Ühiskondlike hoonete ja rajatiste kavandamine.
- Tuletõrje veevõtukohtade rajamine.

TINGIMUSED

- Võimalike vastuolude puhul üldplaneeringu ja õigusakti vahel lähtutakse õigusaktist. Enne üldplaneeringu kehtestatud detailplaneeringu ja üldplaneeringu vastuolu korral lähtutakse kehtivast detailplaneeringust. Enne üldplaneeringu kehtestamist väljastatud projekteerimistingimuste või teatise- ja loamenetluse vastuolu korral lähtutakse kehtivatest projekteerimistingimustest, teatisest ja loast.
- Kui rajatavatele hoonetele on vajalik taristu välja ehitamata või projektiga lahendamata, on valla õigus keelduda hoonete kasutusloa või ehitusloa väljastamisest.
- Senist maa kasutamise sihtotstarvet ei muudeta automaatselt üldplaneeringu kehtestamisega, vaid üldplaneeringu juhtotstarve annab üldise suuna tulevikuks ning soovitud arengusuuna. Maa omanik saab maaüksust kasutada kehtiva sihtotstarbe kohaselt kuni ta seda soovib.

8. Jätkutegevused

Järgnevalt on loetletud võimalikud jätkutegevused, mille vajadus on esile kerkinud üldplaneeringu käigus, kuid mida on mõistlik lahendada üldplaneeringust sõltumalt selle jätkutegevustena:

- Kohaliku tasandi kaitstavate loodusobjektide kaitse alla võtmise tegevused: koostada looduskaitseaduse kohased analüüsid jm vajalikud toimingud objektide kaitse alla võtmiseks;
- Ajaloolistele hoonetele ja rajatistele väärrika sisu ja funktsiooni leidmine, et nende taastamine ja edasine säilimine oleks jätkusuutlik. Vajalik on tagada nende objektide korrashoidmiseks vajalikud ressursid, mis võib eeldada riikliku, maakondliku ja kohaliku tasandi kokkuleppeid;
- Teede ehitamise ja rekonstrueerimise kavandamisel, sh valla teehoiukava ülevaatamisel või uue kava koostamisel, tuleb analüüsida toimunud ja üldplaneeringuga kavandatavast maakasutusest tulenevaid prognoositavaid muutusi riigi ja kohalike teede liiklustiheduses. Seejuures on oluline anda hinnang teede seisukorrale ja vajadusel rakendada täiendavaid meetmeid olukorra parandamiseks.

Valla teehoiukava ülevaatamise käigus ning teede ehitus- ja rekonstrueerimistöödeks vajalike ressursside planeerimisel tuleb tähelepanu pöörata liiklusest tingitud keskkonnamüra ja tekkiva tolmu vähendamisele.

9. Olulise keskkonnamõju seire

Arvestades planeeringutega kavandatava tegevuse mõju Põltsamaa valla keskkonna kujundamisel, vajadusega tagada tervislik ja elanike ootustele vastav ümbritseva ja sotsiaalse keskkonna seisund ning omavalitsuse töö paremaks korraldamiseks soovitame lülitada keskkonnaseire programmi ruumilise planeerimise seire indikaatorid ja nende analüüsi.

Põltsamaa valla üldplaneeringu elluviimisega kaasneva tegevuse mõjude mõõtmiseks on soovitatav rakendada 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 elamukruntide suurus piirkonnas;
- kortermajades elavate elanike osakaal;
- valda läbivate ja vallast lähtuvate liiklusvoogude suhe;
- kergliiklusteedega varustus (meetrit elaniku kohta);
- ühistranspordi kasutajate osakaal;
- laste koolitee: jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga, autoga, muu – osakaal;
- eramootorsõidukitega tehtud sõitude osakaal.

Mõõtmise sagedus: üks kord aastas.

Oluline keskkonnaseire rakendus kohaliku omavalitsuse tasandil on kehtestatud planeeringute regulaarne ülevaatamine vastavalt PlanS-i § 4 lõike 2 punktile 6 ning üldplaneeringu puhul vastavalt §-le 92.

Üldplaneeringu ülevaatamisega selgitatakse välja ja vaadatakse üle (PlanS § 92 lg 2):

- planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- planeeringu vastavus käesoleva seaduse eesmärgile;
- planeeringu elluviimisel ilmnunud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
- planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus;
- kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule, ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus;
- muud planeeringu elluviimisega seotud olulised küsimused.

Seda ülesannet/kohustust tuleb käsitleda võimalusena analüüsida planeeringute elluviimisega kaasnevaid mõjusid ja kavandada ilmnunud ebakõladele uute planeeringutega leevendavaid meetmeid.

Sagedus: KOV-i valimisperiood 4 aastat.

Vallavalitsusel tuleks kaaluda korra kehtestamist, millega üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemisel rakendatakse kohustuslikke leevendavaid meetmeid lähikonnas, et tagada üldplaneeringuga seatud põhimõtete ja eesmärkide saavutamise võimalus.

Lisaks sellele on Põltsamaa valla üldplaneeringu realiseerimise seisukohalt oluline tagada nende seiremeetmete rakendamine, mida kavandatakse:

- ettevõtetele keskkonnalubade väljastamisel;

- veekogude valgalade kaitseks;
- kaitsealade kaitsekorralduskavadega;
- teiste, üldplaneeringu lahendusega kooskõlas olevate kavade, planeeringute ja projektide realiseerimiseks.

Põltsamaa valla territooriumil on rida seirepunkte, kus teostatakse riiklikku seiret (nitraaditundliku ala põhjavee seire, metsa, mullastiku, taimestiku, loomastiku, pinnavee ja veekogude seire, välisõhu seire) vastavalt kindlaksmääratud programmidele.⁵⁹

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

⁵⁹ vt Keskkonnaregister

10. Mõisted

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

Ajalooliselt väljakujunenud viisi all on silmas peetud eelmise sajandi esimesel poolel olnud külastruktuuri ja tihedust ning kinnistutel paikneva hoonestuse asetust kas kinnise või poolsuletud seto õue printsiibil või lihtsalt mitmest hoonest koosnevat majapidamist, kusjuures hoonete ehitusaeg võib olla ja tavaliselt ongi erinev.

Ajutine ehitis vastavalt ehitusseadustikule on lühemaks kui viieaastaseks kasutamiseks mõeldud ehitis, mis lammutatakse selle ajavahemiku möödumisel.

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

Avalik hoone on hoone, mis pakub avalikke teenuseid, nt haigla, teater, koolimaja, vallamaja vm.

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

Avaliku ruumi kvaliteet väljendub avaliku ruumi omadustes, mis muudavad selle atraktiivseks, tervislikuks, ligiõmbavaks, mitmekesiseks, kasutajasõbralikuks ja turvaliseks. Avalikku ruumi planeerides peab arvestama väga erinevate kasutajatega ning looma eeldused võimalikult mitmekesiste tegevuste jaoks.

Ehitisealne pind näitab hoone või rajatise alla jäävat pinda ruutmeetrites. See saadakse ehitise maapealse ja maa-aluse osa projektsioonina horisontaaltasapinnal. Mõiste on täpsemalt lahti kirjutatud määruses, kus on täpsustatud, millised hoone osad peavad ehitisealuse pinna hulka kuuluma ja millised mitte. Maksimaalne ehitisealne pind antakse kõigi krundile kavandatud hoonete (vajadusel ka rajatiste) kohta kokku.

Elamuühik on ühe leibkonna jaoks mõeldud eluruum. Üksikelamus 1 elamuühik, kaksikelamul 2, kortermajal või ridaelamul vastavalt korterite või bokside arvule.

Eratee on tee, mis paikneb juriidilise või füüsilise isiku kinnisasjal ning mis pole kantud avalikult kasutatavate teede nimekirja.

Hajaküla on külatüüp, kus taluõued paiknevad maastikul hajusalt ja nende vahel laiuvad põllud, metsad ja karjamaad. Hajakülal ei ole ühtset hoonestatud külaala, taluõued on üksikult või väikeste rühmadena laiali.

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

Hoone kõrgus on hoonet ümbritseva olemasoleva maapinna keskmise kõrguse ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe. Hoone kõrguse võib detailplaneeringus määrata ka absoluutse kõrgusena merepinnast, millisel juhul peab hoone kõrgus mahtuma absoluutkõrguse piirangu sisse.

Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.



Hajaküla

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

Jalg- ja jalgrattatee on jalgrattaga, kergliikuriga, pisimopeediga, robotliikuriga ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud tee või teeosa, mis on tähistatud asjakohase liiklusemärgiga.

Keskkonnahäiring⁶⁰ (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.

Kohalik tee⁶¹ on tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Kohalik tee võib olla avalikuks kasutamiseks määratud eratee, kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv tee või kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse kohaselt kohaliku omavalitsuse hallatav kohaliku liikluse korraldamiseks vajalik muu tee.

Kohaliku tähtsusega sõidutee on üldplaneeringu kontekstis mootorsõidukiga läbitav tee, mis teenindab kohalikku liiklust hoolimata tee omandivormist. Tegu ei ole kohaliku teega ehitusseadustiku tähenduses. Teede kajastamise aluseks on endiste vallavolikogude kohalike maantee nimekirjade kinnitamise otsused ning Maa-ametist saadud teede kaardikiht seisuga 1.02.2022, mis on informatiivse tähendusega.

Kompaktse asustusega ala on asustus- ehk rahvastikutihedusel põhinev piirkond, kus rahvastiku tihedus on ümbritsevatest aladest tihedam.

Kompaktse hoonestusega ala on hoonestustihedusel põhinev piirkond, kus hooned paiknevad üksteisele lähemal kui ümbritsevatel aladel.

Kompensatsiooniala on rohevõrgustikus eraldi paiknev vähem massiivne haljasala, kus sidusa koridori konstrueerimine ei ole võimalik, kuid mis kompenseerivad rohevõrgustiku sidususe puudumist. Sellisteks aladeks on avalikud puhke- ja haljasalad nt linna- või mõisapargid jm.

Krundi minimaalne suurus on väikseima lubatud pindalaga maatükk, millele võib planeerida hoonestust.

Krundi täisehituse protsent näitab, kui suur osa krundist võib hoonete alla jääda. Arvutuse aluseks on kõigi krundile kavandatavate hoonete ehitisealuste pindade summa suhe krundi pindalasse (protsentides). Tehtes ei võeta arvesse hoone korruselisust ning tulemus illustreerib hoone alla jääva pinna suhet krundi suurusesse. Kui täisehituse protsent on näiteks 100%, on kogu krunt hoonega kaetud, kui aga 50%, siis on hoone alla jääv pind pool krundi suuruselt.

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.

Kultuurimaastik on inimese ja looduse koosmõjus välja kujunenud maastik. Eesti maastikku on inimkäsi mõjutanud mitmetuhanda aasta jooksul ja selle tulemusel on tekkinud mitmekesine kultuuripärand. See hõlmab nii maastiku esteetilisi kvaliteete kui ka varasemate põlvkondade maaharimise vaeva, nii taimede ja loomade elu kui ka arheoloogilisi jälgi maastiku kasutamisest, mida tuhanded inimesed on loonud. Need jäljed on nähtavad ka tänases maastikus, sidudes varasema ajaloo tänapäevaga.

⁶⁰ Definitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.

⁶¹ Definitsioon tugineb Ehitusseadustikule.

Lisavesi on väljastpoolt maaparandussüsteemi koondatud vesi, mis juhitakse maaparandussüsteemi eesvoolu või kuivenduskraavi või kuivendusvõrgu maa-alusesse torustikku.

Looduslik ala on loodusliku maakattega ala, mis hõlmab haritavat maad, metsamaad, rohumaad, märgalasid (nt sood, üleujutatavad jõeluhad, veekogud) jm looduslike alasid, mis ei ole asendunud tehis- ja inimtekkeliste aladega (hoonestatud ning teede ja tehnovõrkudega kaetud alad jms).

Maaline piirkond on ala, mis on määratud üldplaneeringuga eluhoonete piirkondlike ehitustingimuste määratlemiseks. Tegu on tüüpilise maalise asustusega, kus eluhooned paiknevad hajusalt vaheldudes looduslike aladega.

Maaparandussüsteemi eesvool⁶² on kuivendusvõrgust voolava liigvee ärajuhtimiseks või niisutusvõrgu veehaardesse vee juurdevooluks rajatud veejuhe või loodusliku veekogu reguleeritud lõik, mille veeseisust või toruveejuhtme vee läbilaskevõimest sõltub reguleeriva võrgu nõuetekohane toimimine.

Maaparandussüsteem on maatulundusmaa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum.

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

Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks.

Miljööväärtslik 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.

Nitraaditundlik ala moodustatakse intensiivse põllumajandus-tootmisega piirkondades põhja- ja pinnavee kaitseks. Nitraaditundlikuks loetakse ala, kus põllumajanduslik tegevus on põhjustanud või võib põhjustada nitraatioonisalduse põhjavees üle 50mg/l või mille pinnaveekogud on põllumajanduslikust tegevusest tingituna eutrofeerunud või eutrofeerumisohus.

Oluline ruumiline mõju⁶³ on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.

Olulise ruumilise mõjuga ehitise rajamiseks tuleb läbi viia kohaliku omavalitsuse eriplaneering juhul, kui seda ehitist ei ole kavandatud üldplaneeringuga. Ehitiste valiku eesmärgiks on olulise ruumilise mõju avaldumine ehitise rajamisega. Nimekirja aluseks on Vabariigi Valitsuse 1.10.2015 määrus nr 102.

Paadisild on rajatis, mis on ehitatud paatide jm veesõidukite teenindamiseks, sh vette laskmine, randumine, kinnitamine jm.

Pendelliikluse moodustavad regulaarsed või sagedased korduvad liikumised teatud asukoha punktide vahel kindla ajavahemiku jooksul.

Planeeringulahendus on planeeringuala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, mis elluviimisel võimaldab planeeringuga kavandatud maa ja ehitiste sihtotstarbelist kasutamist planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimustest kinnipidamisel.

Poollooduslik ala ehk poollooduslik kooslus ehk pärandkooslus on loodusliku elustikuga kooslus, mida on kestvalt niidetud või karjatatud. Need on rohttaimkattega alad, kus on säilinud looduslik rohukamar ja taimestik ning inimtegevus piirdub peamiselt saagi koristamisega nagu niitmine ja karjatamine. Nende ilme ja väärtused on kujunenud ning säilinud tänu pikka aega püsinud kestlikule,

⁶² Maaparandussüsteemi valdkonna mõisted on toodud maaparandusseaduse tähenduses.

⁶³ Definiitsioon tugineb PlanS-ile.

loodust arvestavale majandamisele. Poollooduslike koosluste tekkes ja püsimises on seega kõrvuti looduslike tingimustega etendanud olulist osa inimtegevus, mille lõppedes need hooldatud alad kulustuvad, võsastuvad ja roostuvad. Põllumajanduses ja katastrikõlvikuna nimetatakse poollooduslike kooslusi looduslikeks rohumaadeks, vastandades neid tugeva inim mõjuga kultuurrohumaadele. Poolloodusliku koosluse näiteks Eestis on puisniit, puiskarjamaa, loopealne, aruniit, rannaniit, lamminiit või soostunud niit.

Puhverala või **puhervöönd** on ala, kus mingile objektile kahjulike keskkonnategurite mõju sumbub, näiteks haljasala elamu ümber, võsariba veekogu kaldal, kaevu kaitsevöönd jm.

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

Rohekoridor ehk ribastruktuur on tugialasid ühendav roheline võrgustiku 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 roheline domineerimisega ala. Rohevõrgustikku hulka on kaasatud lisaks siseveekogud (sinivõrgustik) ja loodusliku ilmaga avamaastikud.

Suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted on kemikaaliseadusest tulenevalt künniskogusest või alammäärast⁶⁴ suuremas koguses ohtlikke kemikaale käitlevad ettevõtted.

Keskkonnasäästliku või säästliku liikumisviisi all mõeldakse jalakäija (sh ratastooli, rula, rulluiske, -suuski, tõukeratast, kelku vm sellesarnaseid abivahendeid kasutav liikleja), jalgratta, tasakaaluliikuri vm kergliikurvahendi ja ühistranspordiga tehtud liikumisi, mis on keskkonnale kõige säästlikumad. Säästlik liikumisviis toetab parema elukeskkonna kujunemist, aitab tõsta liiklusohutust, tasakaalustab tänavaruumi jaotust ning toetab inimõõtmelise ruumi disainimist.

Territoorium on piiritletud maa-ala.

Terviktee on katkematu ning algab ja lõpeb teisel tervikteel.

Tiheasustusala on üldplaneeringu raames määratud piirkondades, kus on tegu keskmisest intensiivsemas kasutuses oleva ehitatud keskkonnaga, kuhu on koondunud rohkem inimesi, huve ning väärtusi. Tiheasustusala iseloomustab lähestikku ja tihedalt paiknev hoonestus ning asustus, inimõõtmeline tänavaruum, funktsioonide paljus, sidus tänavavõrk ning soovituslikult ühtsete tehnovõrkude olemasolu. Tiheasustusala tingimused ja rakendamine tuleneb õigusaktidest.

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.

Tundlikud alad on alad, kus on ette nähtud tegevused, mis eeldavad oluliste häiringute mitte esinemist. Nt elamud, puhkealad, ühiskondlikud alad jms.

Tuulepark⁶⁵ on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.

Universaalne ja kaasav disain⁶⁶ on lähenemisviis, kus ruumi kujundamisel ja ehitiste projekteerimisel võetakse arvesse võimalikult laia kasutajategrupi vajadusi ja huve, olenemata kasutaja eest või võimetest. Tegemist on laiatarbekaupade, keskkondade, hoonete ja teenuste disainiga, mille tulemus on ilma kohandusteta kasutatav ja ligipääsetav nii paljudele inimestele kui

⁶⁴ 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“.

⁶⁵ Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrus nr 184 „Võrgueeskiri“.

⁶⁶ Juhendmaterjal „Kõiki kaasava elukeskkonna kavandamine ja loomine“.

võimalik ja mõistlik. Rahuldades nii nende inimeste vajadusi, kellele toote või keskkonna kasutamine oli probleemne või võimatu, parandab kaasav disain kasutuskogemust ka kõigil teistel. Kaasava disaini rakendamise peamine eesmärk on tagada teistega võrdsed võimalused ning võrdne ühiskonnas osalemine neile inimestele, kes on piiratud toimetulekuvõimega, eemaldades olemasolevad tõkked ning takistades uute tõkete tekkimist.

Vaba ehitustegevuse⁶⁷ puhul ei ole vaja omavalitsust mingil viisil ehitustegevusest teavitada, omanik saab toimetada vabatahtlikult ja oma äranägemise järgi. Ehitisele ja ehitamisele ettenähtud üldiseid nõudeid tuleb täita ja vastutus lasub kinnistuomanikul. Kui nõuded ei ole täidetud, on kohalikul omavalitsusel vm kontrollival organil õigus nõuda ehitise ümbertegemist või selle lammutamist.

Väikeehitis on kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga ehtis, mille projekteeritud kõrgus maapinnast on kuni viis meetrit.

Väiketuulik⁶⁸ on tuulik kogukõrgusega kuni 30 m ning tegu on seadmega, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

Õueala on 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.

Ökosüsteemi moodustavad samal territooriumil elavad ja omavahel toitumissuhetes olevad elusorganismid ning neid ümbritsev eluta keskkond, mis moodustab ühtselt toimiva isereguleeruva terviku. Ökosüsteem koosneb nii elus kui eluta loodusest, mis on aineringlusega omavahel tihedas seoses. Ökosüsteem on näiteks mets, tiik, niit, põld jms.

Ökosüsteemiteenus ehk looduse hüve on inimesele kasu toov teenus. Need on väga mitmesugused keskkonnakaitselised, sotsiaalsed ja majanduslikud hüved, mida ökosüsteemid inimkonnale pakuvad. Kuna inimese heaolu ei sõltu ainult materiaalsetest asjadest, vaid ka tervisest ja puhtast elukeskkonnast, headest sotsiaalsetest suhetest, turvatundest, samuti vabadusest iseseisvalt valikuid teha ja tegutseda, jagunevad ökosüsteemiteenused väga paljudeks hüvedeks, mis toetavad inimkonna heaolu. Ökosüsteemi teenuseks on näiteks puhta vee ja toidu tagamine, looduslik tolmeldamine, puhkealade võimaldamine, ülejutuste eest kaitse pakkumine jm.

Ühiseesvool on eesvool, mis tagab mitmel kinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi toimimise. Eristatakse **riigi poolt korrashoitavaid ühiseesvoolusid**, mille loetelu kehtestab Vabariigi Valitsus. Sinna loetellu võib kanda ühiseesvoolu, mille valgala suurus on vähemalt 10 km² ning nende hoiutoid rahastatakse riigieelarvest.

Üksikelamu ehk eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaal elamu, ühepereelamu vms on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Siia alla kuuluvad ka taluelamud (sh rehielamud) ja endised suvilad, mis on kohandatud aastaringseks elamiseks.

Üksiktuulik on üle 30 m kõrgune elektrituulik, mis pole teiste elektrituulikutega ühendatud ning mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

⁶⁷ Juhud vastavalt õigusaktile.

⁶⁸ <http://www.tuuleenergia.ee/vaiketuulikud/mis-on-vaiketuulik/>