

Töö number	2019-0074
Tellija	Väike-Maarja Vallavalitsus Pikk tn 7, Väike-Maarja, 46202 Telefon: 329 5750; e-post: valitsus@v-maarja.ee Registrikood: 75011694 https://v-maarja.kovtp.ee
Konsultant	Skepast&Puhkim OÜ Laki põik 2, 12915 Tallinn Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee Registrikood: 11255795 www.skpk.ee
Kuupäev	18.04.2022
Seisund	Põhilahendus

Väike-Maarja valla üldplaneering

Algatamine	Vallavolikogu 15. oktoobri 2018 otsus nr 28
Lähteseisukohad	Avalikustatud valla koduleheküljel mais 2020
Mõttenope	02.11 – 30.11.2020
Töörühmad	Aprill 2019 – oktoober 2021
Eelnõu avalik väljapanek	18.10.2021 – 16.11.2021
Eelnõu avalikud arutelud	29.11.2021, 30.11.2021, 01.12.2021; Tuuleenergeetika 14.12.2021; Rohevõrgustik 20.01.2022
Kooskõlastamine	
Vastuvõtmine	
Avalik väljapanek	
Avalikud arutelud	
Kehtestamine	

Sisukord

1.	SISSEJUHATUS	7
2.	VISIOON JA RUUMILISED ARENGUEESMÄRGID	8
2.1.	Väike-Maarja valla visioon.....	8
2.2.	Ruumilised arengueesmärgid.....	8
2.3.	Strateegilised ruumieesmärgid piirkondade ja valdkondade lõikes.....	10
2.3.1	Polüfunktsionaalsed keskused – Väike-Maarja, Rakke ja Simuna alevikud.....	10
2.3.2	Ettevõtlus- ja tootmisalad.....	11
2.3.3	Elamu- ja puhkepiirkonnad hajaasustuses.....	12
3.	MAAKASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED	13
3.1.	Tiheasustusala.....	15
3.2.	Hajaasustusala.....	17
3.3.	Detailplaneeringu koostamise kohustus.....	18
3.4.	Maakasutus.....	20
3.4.1.	Elamu maa-ala.....	23
3.4.2.	Äri maa-ala.....	24
3.4.3.	Tootmise maa-ala.....	25
3.4.4.	Ühiskondliku ehitise maa-ala.....	27
3.4.5.	Puhke ja looduslik maa-ala.....	28
3.4.6.	Supelranna maa-ala.....	29
3.4.7.	Segaotstarbeline maa-ala.....	30
3.4.8.	Kalmistu maa-ala.....	30
3.4.9.	Mäetööstuse maa-ala.....	31
3.4.10.	Liikluse maa-ala.....	32
3.4.11.	Riigikaitse maa-ala.....	32
4.	VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA PIIRANGUD	34
4.1.	Kultuuriväärtused.....	34
4.1.1.	Kultuurimälestis.....	34
4.1.2.	Arheoloogiatundlik ala.....	35
4.1.3.	XX sajandi arhitektuuripärand.....	35
4.1.4.	Maaehituspärand.....	36
4.1.5.	Militaarpärand.....	37
4.1.6.	Miljööväärtuslik ala.....	37
4.1.7.	Pärandkultuuri objektid.....	41
4.2.	Looduslikud väärtused.....	41
4.2.1.	Kaitstavad loodusobjektid.....	41
4.2.2.	Vääriselupaik.....	42
4.2.3.	Rohevõrgustik.....	42
4.2.4.	Väärtuslik maastik.....	44
4.2.5.	Veekogu kallas.....	46
4.3.	Kaunid teelõigud ja vaatekoridorid.....	48
4.4.	Kõrgendatud avaliku huviga ala.....	48
4.5.	Matkarada.....	49
4.6.	Väärtuslik põllumajandusmaa.....	49
4.7.	Ohtlikud või suurõnnetuse ohuga ettevõtted.....	50
5.	TARISTU	52
5.1.	Transpordivõrgustik.....	52

5.1.1.	Sõiduteed	52
5.1.2.	Teede avalikku kasutusse määramine	53
5.1.3.	Raudtee	54
5.1.4.	Jalg- ja jalgrattateed	55
5.1.5.	Parklad	56
5.2.	Tehnovõrgud	57
5.2.1.	Elektrivarustus.....	57
5.2.2.	Gaasivarustus.....	58
5.2.3.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	58
5.2.4.	Sademeveekanaliseatsioon	59
5.2.5.	Tuletõrje veevarustus	60
5.2.6.	Sidevarustus	60
5.2.7.	Soojavarustus	61
5.2.8.	Taastuvenergeetika	61
5.2.9.	Maaparandussüsteemid	67
5.2.10.	Jäätmemajandus.....	68
6.	LISATEEMAD	69
6.1.	Asustusüksuse tüübi muutmine.....	69
6.2.	Maakonnaplaneeringu täpsustused ja muutmine	69
6.3.	Kliimamuutustega arvestamine	69
6.4.	Radoon	70
6.5.	Müra ja õhusaaste.....	70
6.6.	Valgusreostus	73
7.	ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE	74
8.	OLULISE KESKKONNAMÕJU SEIRE	75
9.	MÕISTED	77



JOONISED

Joonis 1. „Maakasutus“

Joonis 2. „Piirkondlikud ehitustingimused“

Joonis 3. „Väärtused ja piirangud“

Joonis 4. „Taristu“

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

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

<https://gis.skpk.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=32b7462c822b462bb3c4624bb37def9>

Lisad

- Lisa 1. Väike-Maarja valla strateegiliste ruumieesmärkide kaart
- Lisa 2. Väike-Maarja valla üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH VTK
- Lisa 3. Väike-Maarja valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne
- Lisa 4. Väike-Maarja valla üldplaneeringu alusanalüüs
- Lisa 5. Väike-Maarja valla rohevõrgustiku analüüs
- Lisa 6. Väike-Maarja valla riiklike looduskaitse- ja kultuurimälestiste kaart
- Lisa 7. Väike-Maarja valla maardlate ja mäeeraldiste kaart
- Lisa 8. Väike-Maarja valla arheoloogiapärand

Planeeringu koostajad

Skepast&Puhkim OÜ

Anni Konsap
Sander Lõuk
Kadri Vaher
Mildred Liinat
Piret Kirs
Eike Riis
Raimo Pajula
Moonika Lipping
Marju Kaivapalu
Aide Kaar
Ingo Valgma

Väike-Maarja vald

Indrek Kesküla
Kaarel Moisa
Diana Seepter
Villo Mürsep
Leie Nõmmiste
Ene Preem
Piret Lükk
Heli Aade
Riho Tell
Kaire Kislov

konsultant

projektijuht ja planeerija
planeerija ja GIS spetsialist
planeerija
arhitekt ja planeerija
planeerija ja maastikuarhitekt
KSH juhtekspert
keskkonnaekspert

tellijaja

vallavanem
abivallavanem kuni 31.05.2021
maakorraldusspetsialist
ehitusnõunik kuni 31.12.2020
keskkonna- ja hankespetsialist
arendus- ja planeerimisosakonna juhataja
sekretär
ehitusspetsialist kuni 19.11.2021
ehitusspetsialist
Väike-Maarja Haldusteenused juhataja

Lisaks osalesid üldplaneeringu väljatöötamises Väike-Maarja valla elanikud, ettevõtjad jt kohalikust elust huvitatud osapooled.

1. Sissejuhatus

Üldplaneering on üks kohaliku omavalitsuse arengu suunamise alusdokumente. Üldplaneering annab ruumilise väljundi arengukavas seatud strateegilistele eesmärkidele. Kui arengukava vastab küsimustele miks ja mida, siis üldplaneeringu ülesandeks on vastata küsimustele kus ja kuidas. Üldplaneeringuga määratakse tulevikku suunatud pikaajalised ruumilise arengu eesmärgid ja täpsemad tingimused, mille kaudu neid eesmärke ellu viiakse. Üldplaneeringus seatud kokkulepped ja reeglid on aluseks kohaliku omavalitsuse ruumiotsustele ning elanike ja ettevõtete tegevusele.

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 käigus kirjeldati, analüüsiti ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneva võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid, tehti ettepanekud soodsaima lahendusvariandi valikuks ning kavandati meetmed strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise ebasoodsa keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks. KSH ettepanekud on integreeritud üldplaneeringu teemavaldkondadesse ning mõjuhindamise tulemusi on arvestatud maakasutus- ja ehitustingimuste jms põhimõtete väljatöötamisel. KSH aruanne on üldplaneeringu lisa.

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

2. Visioon ja ruumilised arengueesmärgid

Väike-Maarja valla visioon ja ruumilise arengu eesmärgid põhinevad maakonnaplaneeringul¹, maakonna arengustrateegial², valla arengukaval³ ning üldplaneeringu koostamise käigus selgunud vajadustel.

2.1. Väike-Maarja valla visioon

Väike-Maarja vald on vaimu ja väega tegutsev paikkond – tegus, hooliv ning meeldiva elu- ja töökeskkonnaga.

Visiooni elluviimiseks on Väike-Maarja vald:

- Tegus – noorte arv ei vähene, haridus ja kultuur on väärtustatud, valla elanikud on positiivse ellusuhtumisega ja osalevad aktiivselt kogukondade tegevuses;
- Hooliv – Väike-Maarja vald on hea ja turvaline elupaik. Kogukonnad on ühtehoidvad. Valla poolt pakutavad teenused on elanikke ja organisatsioone toetavad;
- Meeldiva elu- ja töökeskkonnaga – heakorrastatud avalikud alad, kaunis looduskeskkond, kättesaadavad teenused, jätkusuutlikud ettevõtted ja piisav arv töökohti.

2.2. Ruumilised arengueesmärgid

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

Väike-Maarja valla ruumilisteks arengueesmärkideks on:

- Maaliste ja linnaliste alade piiride täpsustamine, sh piirkondlike maakasutus- ja ehitustingimuste määratlemine, mis arvestaksid kohalike olude ja vajadustega;
- Ettevõtluse arengu edendamine läbi olemasolevate ja kavandatavate äri- ja tootmispiirkondade maakasutus- ja ehitustingimuste määratlemise;
- Transpordivõrgu arengute kavandamine, sh nii maantee- kui ka raudteetransport, mis toetaks erinevate valla piirkondade ühendamist ja tagaks ka ühendusvõimalused naabervaldade ning kaugemate keskustega (Tallinn, Tartu, Rakvere);
- Elektri- ja soojusenergia ning muu toetava taristu kättesaadavuse tagamine ennekõike valla hajaasustatud piirkondades;
- Kohalike väärtuste, sh pärandkultuuri ja miljööväärtuslike objektide säilimise tagamine;
- Loodus- ja kultuurikeskkonna, sh rohevõrgustiku, väärtuslike maastike ning üksikobjektide säilimise ja väärtustamise tagamine ning puhketaristu kavandamiseks eelduste loomine.

¹ Lääne-Viru maakonnaplaneering 2030+

² Lääne-Viru maakonna arengustrateegia 2030+

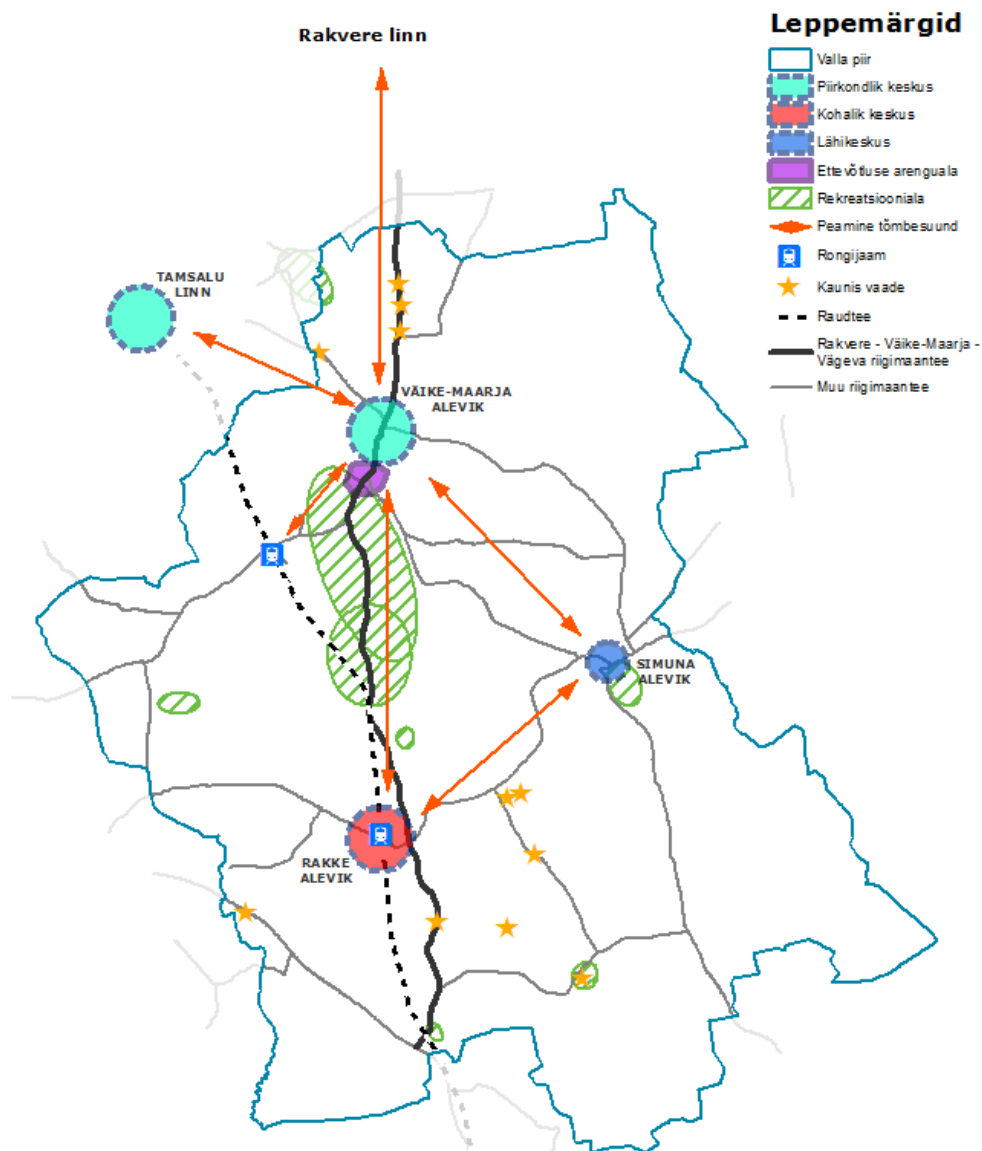
³ Väike-Maarja valla arengukava 2020-2027

Ruumiliste arengueesmärkide ja visiooni elluviimiseks on üldplaneeringus:

- Määratud planeeringuala kasutamise- ja ehitustingimused, sh projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused;
- Määratletud väärtused ja piirangud, mis on lähtekohaks erinevate valla piirkondade arendamisel;
- Määratud maakasutuse juhtotstarbed;
- Antud suunised infrastruktuuri valdkonna arendamiseks;
- Lahendatud teised üldplaneeringu ülesanded, et luua ruumilised eeldused valla strateegiliseks arenguks.

Üldplaneeringu koostamise üldised ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses, neid on täpsustatud Väike-Maarja üldplaneeringu lähteseisukohtades ning planeeringu koostamise käigus tekkinud vajaduste põhjal. Üldplaneeringu koostamisel on põhifookus valla strateegiliste arengueesmärkide elluviimisel läbi ruumiliste eelduste tagamise, ennekõike ehitustingimuste ja maakasutuse määramise kaudu.

2.3. Strateegilised ruumieesmärgid piirkondade ja valdkondade lõikes



Joonis 1. Väike-Maarja valla strateegilised ruumieesmärgid

2.3.1 Polüfunktsionaalsed keskused – Väike-Maarja, Rakke ja Simuna alevikud

Väike-Maarja valla asustus on peamiselt koondunud alevikesse (Väike-Maarja, Rakke, Simuna ja Kiltsi) ning suurematesse küladesse (Vao, Triigi, Ebavere, Avispea ja Pandivere)⁴. Lääne-Viru maakonna tähtsaim keskus ehk maakondlik toimepiirkond on Rakvere, mis seob endaga töörande kaudu suurema osa maakonna kantidest. Väike-Maarja alevik koos tagamaaga asub maakonnakeskuse toimepiirkonnas, kuid väljaspool Rakvere linna otsest siirdevööndit. Lääne-Viru maakonnaplaneeringus on Väike-Maarja alevik koos Tamsalu linnaga määratletud piirkondliku kaksik-keskusena⁵, Rakke alevik kohaliku keskusena ning Simuna alevik lähikeskusena.

⁴ Väike-Maarja üldplaneeringu alusanalüüs, Skepast&Puhkim OÜ 2020.

⁵ Kui Väike-Maarja aleviku ja Tamsalu linna toimimist kaksik-keskusena ei suudeta korraldada, siis eraldiseisvatena käsitletakse neid kohaliku tasandi keskustena.

Tulenevalt rahvastikusuundumustest on Väike-Maarja alevikku otstarbekas käsitleda piirkondliku kaksik-keskusena koos lähedal asuva Tamsalu linnaga. Toimimine kaksik-keskusena eeldab mõistlikku koostööd, teenuste jaotamist keskuste vahel ning head omavahelist ühistranspordiühendust, et tagada teenuste kättesaadavus ühes või teises keskus. Piirkondlikus keskus on soovitatavalt kättesaadavad kohaliku ja lähikeskuste teenused ning täiendavalt järgnevad teenused: esmatasandi tervisekeskus, apteek, hambaravi, gümnaasium, kultuurikeskus, ujula, ühistranspordi terminal (bussijaam, raudteejaam), hooldekodu eakatele, ehitus- ja aiakaupade kauplus, kiirabijaam, päästekomando, konstaablipunkt ja Töötukassa. Väike-Maarja elanikele on olulised Tamsalu linnas paiknevad ujula ja raudteejaam. Kiltsi raudteejaam asub Väike-Maarja alevikule lähemal (7 km), kuid Tamsalu raudteejaama sõidugraafikud on tihedamad. Seega lisaks erinevatele teenustele kaksik-keskuse vahel on oluline tagada, et Tamsalu linna ja Väike-Maarja aleviku vaheline busside ühistransport arvestaks ka rongiliiklusega. Väike-Maarja alevikus asuvad riiklik päästekomando, kiirabi ning Väike-Maarja Tervisekeskus on seotud samuti Tamsalu linna elanikega. Lisaks on kaksik-keskusena toimides lihtsam vähendada tööjõuressursi puudumist, juhul kui mõlema keskus paiknevatele ettevõtlusaladele lisandub uusi arendajaid. Vahemaa kahe keskus vahel on igapäevaseks tööle-koju liikumiseks väike (11 km ehk ligikaudu 10 min) ning see toimub mööda riigimaanteed.

Lisaks piirkondlikule keskusele, Väike-Maarjale, on oluline ka väiksemate keskuste roll. Väike-Maarja, Rakke ja Simuna alevike kaudu saab tugevdada asustust Lääne-Viru maakonna lõunaosas, andes neile tugevamat keskuse rolli oma loomuliku ja territoriaalselt lähedase tagamaaga paremaks sidumiseks. Tulenevalt demograafilisest situatsioonist (rahvaarvu vähenemine, mis viimastel aastatel on mõnevõrra stabiliseerunud) on nii Väike-Maarja, Rakke kui ka Simuna alevikes vaja parandada asulakeskkonna kvaliteeti ning muuta ruumi kompaktsemaks, suurendada ruumilist ja funktsionaalset sidusust (nt rajada mänguväljakuid ja parke, tihendada jalg- ja jalgrattateede võrgustikku), samuti leida otstarve kasutusest või kasutusest välja langenud maadele ja ehitistele.

Väikeettevõtluse edendamiseks ja asulate keskuslade funktsionaalsuse suurendamiseks on üldplaneeringuga määratud segaotstarbelise maa-ala juhtotstarve (vt täpsemalt jaotisest 3.4.7).

2.3.2 Ettevõtlus- ja tootmisalad

Lääne-Virumaal on tänu oma asukohale Eesti suurimate majandus- ja ettevõtluspiirkondade vahetus läheduses hea võimalus ettevõtlusalade arenduseks. Investorite laiema ringi tagamiseks on vaja pakkuda suurema valikuga investeerimisvõimalusi. Seda võimaldab mitmekesiste investeerimiskohtade (ettevõtlusalade) olemasolu nii maakonnas kui ka regioonis laiemalt. Väike-Maarja vallal on ettevõtlusega tegelemiseks hea logistiline asukoht – tihe transpordivõrk on valdavalt välja kujunenud, valda läbivad Tallinn – Tapa - Tartu raudtee ja Rakvere – Väike-Maarja - Vägeva maantee. Valla piires tegutseb palju erinevaid tootmisettevõtteid (sh riikliku tähtsusega). Kaarma ja Tehno ettevõtlusaladel on olemas potentsiaalsed tootmispinnad ja -maa, mis on investorite jaoks atraktiivsed. Aladele on koostatud detailplaneeringud. Ettevõtjatel on huvi tootmistegevust laiendada.

Kõige enam tööstustöökohti Väike-Maarja vallas annavad toiduainete tootmine ja puidutöötlemine – kokku 77%. Enim tööstustöökohti paikneb Ebavere külas (214) ja Väike-Maarja alevikus (64).⁶

Lääne-Viru arengustrateegias on ühena maakondlikest arendatavatest ettevõtlusaladest välja toodud Kaarma tööstusala (ettevõtluse arenguala), mille puhul on tegemist väljakujunenud toimiva tööstusalaga, kus suurem osa kruntidest on kasutuses. Alal on olemas ühisveevarustus ja -kanalisatsioon, elektrivarustus ning kättesaadav on gaasivarustus. Ehitusload on antud uute tööstushoonete rajamiseks (nt koostootmisjaam), kehtestatud on detailplaneeringud biogaasijaama ja metalliettevõtte rajamiseks. Üldplaneering toetab Kaarma ja Tehno tööstuspiirkondade edasist

⁶ Eelised ja piirangud Lääne-Viru maakonna tööstusettevõtete konkurentsivõime kasvuks, OÜ Geomedia 2019.



arendamist läbi tootmismaa juhtotstarbe määramise. Mujal vallas tuleb säilitada olemasolevad tootmismaad, uusi tootmismaid pigem ei reserveerita, vaid määratletakse tootmismade arendamise põhimõtted ja tingimused, mis on aluseks projekteerimistingimuste andmisel.

Rakkes asub Eesti suurim lubjatööstus, mis kasutab toormena Tamsalu kihistu tehnoloogilist lubjakivi, mida kaevandatakse Järva valla Karinu lubjakivikarjäärides. Võttes arvesse viimase viie aasta keskmist kaevandamisemahtu, jätkuks Karinu maardlas tehnoloogilise lubjakivi aktiivset tarbevaru Rakke lubjatööstuse varustamiseks veel vaid kuni 20 aastaks. Seega oleks juba lähiaastail vaja läbi viia geoloogilisi uuringuid täiendava toormeallika leidmiseks⁷.

Traditsiooniliselt on Väike-Maarja vald olnud põllumajanduspiirkond, mida iseloomustab suurte põllumassiivide olemasolu. Pandivere piirkonna põhjavesi on reostustundlik. Üldplaneeringuga on väärtuslikeks põllumajandusmaadeks määratud vähemalt 2 ha suurused põllumassiivid, mille kaalutud keskmine boniteet on vähemalt 40 hindepunkti.

2.3.3 Elamu- ja puhkepiirkonnad hajaasustuses

Maastikulistest ja majanduslikest iseärasustest tingituna on Pandivere kõrgustikule olnud iseloomulikud ridakülad, hajusad sumbkülad ja ka hajakülad. Uute ehitiste püstitamine Väike-Maarja vallas, eriti endise Rakke valla piires, on olnud tagasihoidlik. Valdavalt on ehituslubasid väljastatud ehitiste lammutamiseks ja rekonstrueerimiseks.

Tagasihoidliku elamuehitussurve tõttu ei ole probleeme külade ajaloolise struktuuri säilitamisega. Ehitustegevust küladesse tuleb võimalikult vähe piirata, et mitte takistada uute elanike lisandumist valda. Ehitustegevuse suunamisel tuleb säilitada olemasolevaid asustusmustreid, mis järgiks olemasolevat hajaasustuse struktuuri. Pandivere kõrgustiku viljakad põllumajandusmaad teevad piirkonna atraktiivseks põllumajandustootjatele ning seetõttu tuleb jälgida, et kavandatavate tootmishoonete asukohavalik ei rikuks külade struktuuri (nt eelistada neid alasid, kus varasemalt on juba toimunud tootmine ning sealäbi olemas vajalik tehniline taristu vms).

Väike-Maarja vallas on mitmekülgsed loodus- ja kultuuriväärtused, mis tänu hajusale asustuse iseloomule loovad head eeldused piirkonna arenguks puhkemajanduslikul eesmärgil. Puhkealadeks on ennekõike Äntu, Ebavere, Emumäe ja Simuna piirkonna alad, millel on kõrge rekreatiivne (virgestav, kosutav või puhkust võimaldav) väärtus. Samuti on vallas rohkelt kauni vaatega teelõike ja vaatekohti. Maakonnaplaneeringus on Ebavere-Äntu piirkond märgitud kui maakondliku tähtsusega puhkeala.

Piirkonna puhke- ja turismipotentsiaali ärakasutamiseks ning sise- ja välisturisti piirkonda meelitamiseks toetab üldplaneering puhke- ja loodusliku maa-ala juhtotstarbega alal multifunktsionaalse (nt puhkamine koos spordi- ja vaba aja veetmise võimalustega) ja kvaliteetse avaliku ruumi (sh haljastus, väikevormid, vaated, väliruumi elemendid) loomist, sidusate ja objekte ühendavate matka- ja liikumisradade rajamist jne. Puhkealade arendamisel tuleb arvestada alade rekreatsioonitaluvusega ning vajadusel läbi viia sellekohased uuringud.

Üldplaneeringuga on elamu- ja puhkepiirkondade kvaliteedi suurendamiseks määratud puhke- ja loodusliku maa juhtotstarbega maa-alad, supelranna maa-alad, matka- ja terviserajad ning jalg- ja jalgrattateed erinevate olulisemate sõlmpunktide vahel. Elamumaid on üldjuhul reserveeritud vaid tiheasustusaladel ja tihedamates külakeskustes, hajaasustuses piisab elamuehituse põhimõtete ja tingimuste määratlemisest, mis on aluseks projekteerimistingimuste andmisel.

⁷ Eelised ja piirangud Lääne-Viru maakonna tööstusettevõtete konkurentsivõime kasvuks, OÜ Geomedia 2019.

3. Maakasutus- ja ehitustingimused

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

Arendus- ja ehitustegevus toimub üldplaneeringus määratud ehitustingimuste kohaselt, detailplaneeringute või projekteerimistingimuste alusel. Detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste väljastamisel ja arendustegevusi kavandades tuleb arvestada üldplaneeringus sätestatud tingimuste ja maakasutuse suundadega.

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

Väike-Maarja vald moodustati 2017. aastal haldusreformi käigus senise Rakke valla liitumisel Väike-Maarja vallaga. Mõlemal omavalitsusel olid erinevatest ajaperioodidest pärinevad erinevate fookustega üldplaneeringud. Valla ühtse ja tervikliku arengu saavutamiseks on vaja välja töötada ühised arengupõhimõtted. Eelmistes üldplaneeringutes välja toodud aja- ja asjakohaste lahendustega on uue üldplaneeringuga ruumilise arengu kavandamisel arvestatud.

Erinevates piirkondades on täpsustatud maakasutust, ehitamise põhimõtteid, detailplaneeringu kohustusega juhte, arvestades väljakujunenud asustusstruktuuri ning hoonestuslaadi. Üldplaneeringuga kavandatav maakasutus on kajastatud joonisel 1 „Maakasutus“ ja piirkondlikud ehitustingimused joonisel 2 „Piirkondlikud ehitustingimused“.

Ehitustingimuste määramisel detailplaneeringus või projekteerimistingimustega tuleb lähtuda Väike-Maarja valla ruumilise arengu eesmärkidest (vt ptk 2) ja järgmistest põhimõtetest:

- Üldised ehitustingimused kehtivad kogu valla territooriumil;
- Kui maa-ala, millele soovitakse ehitada, asub tiheasustusalal (vt definitsioon ptk 3.1), siis kehtivad alal lisaks üldistele ehitustingimustele ka tingimused tiheasustusalal (vt ptk 3.1);
- Kui maa-ala, millele soovitakse ehitada, asub hajaasustuses (vt definitsioon ptk 3.2), siis kehtivad alal lisaks üldistele ehitustingimustele ka tingimused hajaasustusalal (vt ptk 3.2).

Ehitustingimuste rakendamisel tuleb liikuda üksikult üldisemale. Kui hoonetele määratud ehitustingimused (ptk 3.1 ja 3.2) ei anna juhiseid projekteerimistingimuste määramiseks, tuleb vaadata ehitustingimusi haja- ja tiheasustusalal ning seejärel üldiseid ehitustingimusi. Üldplaneeringuga on numbriliselt määratletud tingimused, mille kohaldamine on valla hinnangul piirkondade ruumilise ilme tagamiseks vajalik (nt hoonestuse kõrguspiirangud, ehitusmahud jmt). Kaalutlusruum on jäetud tingimuste osas (nt haljastusnõuded), kus on oluline lähtuda piirkonnas väljakujunenud tavast ning kavandatava tegevuse iseloomust.

ÜLDISED EHITUSTINGIMUSED

- Uue ehitise kavandamisel peab arvestama selle asukohast tulenevate väärtuste ja piirangute, lähiala planeeringute ja projektidega ning see peab moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt. Järgida tuleb juba välja kujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi: ehitusmahtusid (suurus ja kõrgus), ehitusmaterjale, katusekaldeid ja -tüüpe, välisviimistlusmaterjale, korruselisust jne;
- Uue hoone asukoha kavandamisel tuleb lähtuda aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist ja hoonestuslaadist ning olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav;

- Detailplaneeringu koostamisel tuleb planeeringulahendus (sh hoonestus, teed, parkimine, tehnovõrgud, haljastus jms) siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja projektidega arvestades üldplaneeringus kavandatuga;
- Projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada ümbritseva hoonestuse, teede, parkimise, tehnovõrkude ja haljastuse lahendustega;
- Soovitav on läbi viia arhitektuurivõistlus kui kavandatakse olulist avalikku hoonet või rajatist või kui kavandatav objekt jääb olulisele keskusalale vm märkimisväärsesse ning esinduslikku asukohta;
- Arendustegevuste käigus ei tohi halvendada tegevuse mõjupiirkonda jääva veekogu olemasolevat seisundit, tuleb vältida põhjaveevaru liigvähendamist ning tagada põhjavee kaitstus;
- Tuleb vältida suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele;
- Tuleb vältida ulatuslikku maakasutuse muutust nõudvaid arendusi põllumaadel, niitudel, metsades ja soodes;
- Võimalusel säilitada roheala või kõrghaljastusega roheline tsoon sõidutee ja elamualade vahel;
- Uute arendusalade kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast transpordivõrgustikust ja tehnovõrkudest ning olemasolevate võrkudega ühendamise võimalustest. Kui ilmneb vajadus uute transpordi- või tehnovõrkude rajamiseks, tuleb vajadust hinnata ka kavandatavate arendusaladega külgnevatel aladel, et piirkonnas tekiks terviklik ruumilahendus koos vajaliku taristuga;
- Üldjuhul mitte kavandada müratundlikke objekte (I – II mürakategooriasse⁸ kuuluvaid, nt laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hooldeasutused) ning rekreatiivseid tegevusi suurema liiklussagedusega teede ja raudtee vahetusse lähedusse (kaitsevööndisse). Alternatiivina on see lubatud vaid juhul, kui müra normtaseme täitmise tagab vastava arenduse kavandaja ise läbi leevendavate meetmete (tegevuste/objektide paigutus arendusalal, vajadusel müratõke, hea heliisolatsiooniga materjalide kasutamine hoonete välispiiretel vms);
- Hooned tuleb projekteerida, seadmed, masinad ja muud vibratsiooniallikad paigaldada, neid hooldada ja kasutada viisil, et nende tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ei ületa õigusaktides kehtestatud vibratsiooni piirväärtusi;
- Väljaspool tiheasustusala tuleb vältida asustuse planeerimist kitsa ribana Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva riigiteega külgnevalt selle erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse sagedaseks riigitee ületamiseks. Samuti vältida hoonete rajamist kitsa ribana antud maanteega külgnevalt juhul, kui olemasolevad mahaõidud puuduvad. Erisused on lubatud juhtudel ja asukohtades, kus väljakujunenud külatüüp või hoonestuse struktuur seda toetab;
- Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;
- Katastriüksuste maakorralduslikul jagamisel tuleb tagada juurdepääs avalikule teele;
- Tehniline taristu (teed, elektriliinid jms) peab olema kavandatud võimalikult maad säästvalt (võimalusel näiteks koridoride ühildamine) ning vältima piirkonna ilme olulist muutmist;
- Ehitustegevuse kavandamisel planeeritavas raudteekoridoris tuleb arvestada raudteede ehitamise vajadusega;

⁸ Mürakategooriate jaotust vt täpsemalt seletuskirja ptk 6.5.



- Vältida raudteeni ulatuvate tupiktänavate ja -teede projekteerimist, sest see loob soodsa võimaluse ebaseaduslike raudteeületuskohtade tekkeks;
- Teede ja raudteede lähedusse üle 30 m kõrguste rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast), tuleb rajatis tee/raudtee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise kogukõrguse kaugusele. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus;
- Tehnovõrkude kavandamisel eelistada nende paiknemist sõidutee kaitsevööndis, kui objekt ja selle kaitsevööndid sinna mahuvad. See eeldab igakordselt eraldi hindamist. Täpsema asukoha väljaselgitamiseks riigitee kaitsevööndis teha koostööd Transpordiametiga;
- Ehitustegevuse kavandamisel tagada heakord ja korraldada jäätmekäitlus;
- Asustuspiirkondade planeerimisel tuleb arvestada joogivee ressursi olemasolu ja joogivee kvaliteedi nõuetega. Salvkaevude reostustundlikkuse tõttu ei ole soovitatav plaanida uute salvkaevude rajamist joogiveeallikatena;
- Tegevuste kavandamisel joogiveehaarde piirkonda tuleb juhendada selle sanitaarkaitseala ja hooldusala ulatusest ning veeseadusest tulenevatest piirangutest tegevusele nendel aladel;
- Hoonestusalade laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõnest olemasolevast puurkaevust või ühisveevärgist. Alles siis, kui on kindlaks tehtud, et see pole võimalik, teha otsus uue puurkaevu rajamiseks;
- Hoonete rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele⁹ vastavus ja põhjavee kaitse reostuse eest;
- Juhul kui ehitise rajamise raames viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline (eel)hindamine, on selle käigus vajalik pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele;
- Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel tuleb ehitamisel ja majandustegevuse (sh põllumajanduse) arendamisel rakendada täiendavaid abinõusid pinna- ja põhjavee reostuse vältimiseks. Selleks tuleb detailplaneeringutes ning ehitusprojektide koostamise aluseks olevates projekteerimistingimustes ette näha vastavad meetmed;
- Vältida tuleb ehitiste planeerimist veehaarete sanitaarkaitsealadele;
- Vooluveekogude tõkestusrajatiste likvideerimine või kalade rändetingimuste parandamine muul viisil (kalapääsude rajamine) tuleb lahendada juhtumipõhiselt, lähtudes vastavatest uuringutest, tehnilistest alternatiividest, mõju igakülgselt, tasakaalustatud ja objektiivselt hindamisest (sh sotsiaalmajanduslik ja kultuuriline mõju) ning tehes sobivate lahenduste leidmiseks koostööd riigiasutuste ja kohaliku omavalitsusega.

3.1. Tiheasustusala

Üldplaneeringuga määratud tiheasustusala on selgelt piiritletav kompaktse asustuse ja hoonestusega ala. Tiheasustusala iseloomustab erinevate eluvaldkondade kooseksisteerimine ruumis, hoonete ja asustuse tihedus, valdavalt kesksete võrkude olemasolu või nende kavandamine pikas perspektiivis. Tiheasustusala käesoleva üldplaneeringu tähenduses on võrdsustatud üldplaneeringu koostamise ajal kehtiva maareformi seaduse tähenduses „tiheasustusega alaga“ ning looduskaitseaduse tähenduses „tiheasustusalaga“.

⁹ Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus peab olema ohutu. Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimesele, varale või keskkonnale. Ehitise ja ehitamise ohutus hõlmab loodus- ja kultuuriväärtuse kaitset ning asjakohasel juhul ka looma elu ja tervist.



Hoonete kavandamine toimub valdavalt detailplaneeringute alusel, mis järgivad üldplaneeringus seatud tingimusi ning piirkondlikku hoonestuslaadi ja -tava. Erandid on võimalikud vastavalt planeerimisseadusele.

Väike-Maarja vallas on tiheasustusalad määratud järgmistes asulates:

- Väike-Maarja alevikus;
- Rakke alevikus;
- Simuna alevikus.

Tabel 1. Piirkondlikud ehitustingimused Väike-Maarja valla tiheasustusaladel

Elamu tüüp	Kahe või mitme korteriga elamu, ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu
Eluhoone max kõrgus	Kahe või mitme korteriga elamu, ridaelamu, kaksikelamu – 12 m, üksikelamu – 9 m
Eluhoone max korruselisus	Kahe või mitme korteriga elamu, ridaelamu, kaksikelamu – 3, üksikelamu – 2
Hoonete max arv (eluhoone + abihooned¹⁰)	1+2
Detailplaneeringu kohustus	Üldjuhul detailplaneeringu kohustus, erandid vastavalt planeerimisseadusele
Projekteerimistingimused	Üldjuhul on ehitamise aluseks detailplaneeringud. Detailplaneeringust loobutakse ja projekteerimistingimused väljastatakse igakordse kaalutusotsuse alusel
Katastriüksuse min suurus	Üldjuhul 1200 m ² , lähtuda piirkondlikust tavast
Katastriüksuse max ehitusõigus	Planeeritavale katastriüksusele peavad mahtuma hoonet teenindavad ehitised, parkimine ja haljastus.
Täisehitusprotsent max	30%, kuid mitte rohkem kui 600 m ² ehitisealust pinda
Piire	Kahe või mitme korteriga elamu – keelatud; ridaelamu, üksik- ja kaksikelamu – lubatud võrkaed või osaliselt läbipaistev kivi- või puitaed max kõrgusega 1,6 m või läbipaistmatu kivi- või puitaed max kõrgusega 1,4 m. Raudtee ohutuspiirde max lubatud kõrgus üldjuhul 2 m; tootmisobjekti ümber püstitavale aiale on lubatud erandid.
Haljastus	Kõrghaljastusega elamumaal tuleb võimaluse korral olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitada õuealal või detailplaneeringuga määratud hoonestusalal vähemalt 20% ulatuses. Kõrghaljastuseta katastriüksuse pindalast tuleb vähemalt 20% haljastada.

TINGIMUSED TIHEASUSTUSALAL

- Asustuse suunamisel lähtuda eelkõige tihendamise printsibist: eelistada tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist;

¹⁰ Abihoone ehitusloakohustuslikkus tuleneb seadusest ja sõltub ehitise tehnilistest parameetritest (sh pindala ja kõrgus).

- Tiheasustusalal tuleb välja arendada ühtsed infrastruktuurivõrgud, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte jms;
- Uute rida- ja korterelamute hoonete mahud tuleb sobitada arhitektuurselt piirkonna olemasolevate hoonetega;
- Uute rida- ja korterelamute kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahele, et tagada privaatsus. Piisava kauguse hindamisel võtta arvesse kavandatavate hoonete kõrguseid ja alal väljakujunenud ruumikasutust;
- Tiheasustusaladele kavandada keskus „elava“ tänavana. Keskuse arendamise võimalusega tuleb arvestada uute arendusprojektide elluviimisel;
- Ettevõtluse arendamisel on prioriteet võtta kasutusele olemasolevad äri- ja tootmis-territooriumid logistiliselt sobivas asukohas, vajadusel neid alasid laiendades;
- Kasutusest väljas oleva äri- ja tootmisala võib kasutusele võtta ka muul otstarbel, nt kas elamu-, ühiskondliku hoone- või puhke ja loodusliku alana, arvestades vastavate otstarvetega seotud tingimusi (vt jaotis 3.4);
- Piirkonna üldilmet kahjustavad varemed jms heakorrastamata objektid tuleb likvideerida või heakorrastada.

Lisaks piirkondlikele ehitustingimustele ja üldtingimustele tuleb tiheasustusalal hoonete kavandamisel arvestada üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbega, väärtusi kandvate ja piiranguid põhjustavate objektidega (ptk 4) ning transpordivõrgustiku ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimustega (ptk 5).

3.2. Hajaasustusala

Valdav osa Väike-Maarja vallast on hajaasustusala, mida iseloomustab maalise iseloomuga asustus, mis vaheldub hajusalt paiknevate hoonetega. Hajaasustusala on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid. Hoonete kavandamine toimub valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis järgivad üldplaneeringus seotud tingimusi ning piirkondlikku hoonestuslaadi ja -tava. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik planeerimisseaduses ja üldplaneeringus sätestatud aladel ja juhtudel.

Tabel 2. Piirkondlikud ehitustingimused Väike-Maarja valla hajaasustusaladel

Elamu tüüp	Lähtuda piirkondlikust tavast
Eluhoone max kõrgus	Lähtuda piirkondlikust tavast
Eluhoone max korruselisus	Lähtuda piirkondlikust tavast
Hoonete arv (eluhoone + abihooned¹¹)	Lähtuda piirkondlikust tavast
Detailplaneeringu kohustus	Üldjuhul hajaasustusalal detailplaneeringu koostamise kohustust ei ole, välja arvatud planeerimisseaduses ja üldplaneeringus sätestatud juhtudel.

¹¹ Abihoone ehitusloakohustuslikkus tuleneb seadusest ja sõltub ehitise tehnilistest parameetritest (sh pindala ja kõrgus).

Projekteerimistingimused	Üldjuhul on ehitamise aluseks projekteerimistingimused, mis järgivad üldplaneeringus seatud tingimusi ning piirkondlikku hoonestuslaadi ja -tava.
Katastriüksuse min suurus	Üldjuhul 2500 m ² , lähtuda piirkondlikust tavast
Katastriüksuse max ehitusõigus	Lähtuda piirkondlikust tavast
Täisehitusprotsent max	Lähtuda piirkondlikust tavast
Piire	Lähtuda piirkondlikust tavast

TINGIMUSED HAJAASUSTUSALAL

- Ehitustegevuse kavandamisel võtta arvesse hajaasustusele omast maastiku iseloomu ja struktuuri ning piirkonnas välja kujunenud ehitustava – hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jt maaelu iseloomulike objektide paiknemist, ajaloolist maakasutust ja asustumustrit. Väike-Maarja vallale on omased sumbkülad, kus taluõued ja hooned on koondunud korrapäratult üksteise kõrvale kobarasse ja ridakülad, kus õued on kõrvuti külgnevalt tee äärega;
- Elamuehitusel eelistada vanade talukohtade kasutusele võtmist;
- Maastiku üldilmet kahjustavad varemed jms heakorrastamata objektid tuleb likvideerida või heakorrastada;
- Ettevõtluse arendamisel on prioriteet võtta kasutusele olemasolevad äri- ja tootmis-territooriumid logistiliselt sobivas asukohas, vajadusel neid alasid laiendades;
- Kasutusest väljas oleva äri- ja tootmisala võib kasutusele võtta ka muul otstarbel, nt kas elamu-, ühiskondliku hoone- või puhke ja loodusliku alana, arvestades vastavate otstarvetega seatud tingimusi (vt jaotis 3.4);
- Rohevõrgustikus tuleb järgida rohevõrgustiku säilimiseks seatud tingimusi (vt ptk 4.2.3).

Lisaks piirkondlikele ehitustingimustele ja üldtingimustele tuleb tiheasustusalal hoonete kavandamisel arvestada üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbega, väärtusi kandvate ja piiranguid põhjustavate objektidega (ptk 4) ning transpordivõrgustiku ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimustega (ptk 5).

3.3. Detailplaneeringu koostamise kohustus

Detailplaneeringud on projekteerimistingimuste kõrval teiseks ehitustegevuse suunamise viisiks. Detailplaneeringu koostamise peamiseks eesmärgiks on üldplaneeringus kavandatud põhimõtete elluviimine. Detailplaneeringu koostamisega luuakse konkreetsele maa-alale ruumiline terviklahendus, mis võtab tasakaalustatult arvesse erinevate huvigruppide nägemusi kvaliteetsest elukeskkonnast.

Detailplaneeringu koostamine on nõutav seaduses toodud aladel ja juhtudel ning täiendavalt üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel. Kui tegevust kavandatakse detailplaneeringu koostamiseta alal (hajaasustus), siis võivad sellele kohalduda juhud, millistel detailplaneeringu koostamine on nõutav (nt suure ruumimõjuga tootmistegevuse kavandamisel). Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi vms

põhjendatud asjaolu ilmnemisel ning kaalutusotsuse tulemusena algatada detailplaneeringu ka muul alal või juhul, mida seaduses või üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad on määratud planeerimisseaduses, üldplaneeringuga täiendavaid alasid määratud ei ole.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA JUHUD

- Olulise avaliku huvi korral, mis väljendub ruumilises mõjus naaberkinnistutele või lähiümbrusele laiemalt. Tegevuse ruumiline mõju väljendub eelkõige kas piirkonna tavapärase ehitismahu olulises suurenemises, transpordivoogude või külastajate hulga suurenemises või visuaalse mõju, müra, tooraine, tööjõu vajaduse suurenemises ehitise kavandatavas asukohas võrreldes senisega. Detailplaneeringu koostamise kohustus ei kohaldu maavara kaevandamise korral, mil koostatakse detailplaneering vaid põhjendatud kaalutusotsusele tuginedes;
- Uue ühiskondliku hoone, tootmishoone või ärihoone (sh puhkeotstarbelise ärihoone: kämping, motell vms) püstitamiseks seni hoonestamata kinnistule, kui selle tegevusega kaasneb tehnilise taristu väljaehitamise vajadus või see toob endaga kaasa olemasoleva ehitismahu olulise suurenemise piirkonnas;
- Väärtuslikel maastikel (vt jaotis 4.2.4) võimalike konfliktalade (sh uute hoonestusalade, maakasutuse muutmise kavade, tuulegeneraatorite, päikeseelektrijaamade, mobiilsidemastide, vesiehitiste jt maastikul domineerima jäävate objektide) arendamise suunamisel;
- Väärtuslikel põllumajandusmaadel (vt jaotis 4.5) massiivide killustamist või sihtotstarbelist kasutamist mõjutava arendamise suunamisel;
- Hajaasustuses maa-ala katastriüksusteks jagamisel elamuehituse eesmärgil, kui soovitakse ehitada enam kui kolmest elamust koosnevat hoonete gruppi;
- Tuuleparkide kavandamisel üldplaneeringuga kavandatud tuuleenergia tootmiseks põhimõtteliselt sobivatele aladele;
- Kinnistust väljapoole ulatuva, eeldatavalt olulise ruumilise mõjuga äri- või tootmistegevuse kavandamisel alale, kus sellist tegevust üldplaneeringuga ette pole nähtud;
- Päikesepargi rajamisel juhul, kui seda kavandatakse kompaktse asustusega alale või sellega piirnevale alale või kui esineb suur avalik huvi (põhjendatud juhul võib vallavalitsus planeeringu koostamise asemel anda välja projekteerimistingimused läbi avaliku menetluse).

Detailplaneeringute koostamisel tuleb järgida maakasutuse juhtotstarvetele määratud üldiseid ehitus- ja kasutustingimusi (vt jaotis 3.4), väärtusi kandvaid ning piiranguid põhjustavaid objekte (ptk 4) ja transpordivõrgustiku ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimusi (ptk 5).



3.4. Maakasutus

Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve¹², mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Seega annab üldplaneering maakasutuse osas üldised suunad, mida arenguvajaduste selgumisel täpsustatakse detailplaneeringute ja projekteerimistingimustega.






Maakasutuse juhtotstarvete piirid üldplaneeringu joonisel on tinglikud ja nende ulatus täpsustatakse üldplaneeringu elluviimisel lähtuvalt piirkonna arengust, sh detailplaneeringute või projekteerimistingimuste kaudu. Üldplaneeringu joonistel ei eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust, kuna see on ajas muutuv.

Juhtotstarbe määramisel on tegemist planeeritava maakasutusega, millega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Olemasolevat maakasutust saab jätkata seni, kuni omanik olulisi ehituslikke või ruumilisi muudatusi ellu viia ei soovi.







Tabelis 3 on illustreeritud, millised sihtotstarbed on erinevatel üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetel lubatud ning millised on nende omavahelised seosed. Kõrvalotstarbed on lubatud juhul, kui need ei kahjusta juhtotstarbe rakendamist.

¹² Valdav otstarve tähendab vähemalt 55% katastriüksuse sihtotstarbest. Näiteks kui üldplaneeringuga kavandatud elamumaa juhtotstarbega maa-alal määratakse katastriüksuse sihtotstarve, siis peab elamumaa sihtotstarbe osakaal olema vähemalt 55% ja näiteks ärimaa kõrvalotstarbel kuni 45%.

Tabel 3. Maa-ala juhtotstarvete ja katastriüksuse sihtotstarvete omavahelised seosed¹³

		Üldplaneeringuga määratav juhtotstarve				
		Elamu maa-ala	Äri maa-ala	Tootmise maa-ala	Ühiskondliku ehitise maa-ala	Puhke- ja looduslik maa-ala
						
Kavandatav sihtotstarve	Elamumaa	+	Võib kavandada, kui ei häiri äritegevust	-	Võib kavandada, kui ei häiri ühiskondliku ehitise toimimist	-
	Ärimaa	Võib kavandada, kui ei häiri elamist	+	+	Võib kavandada, kui toetab ühiskondliku ehitise toimimist	Võib kavandada, kui toetab puhke- ja looduslikku otstarvet
	Tootismaa	-	Võib kavandada väiketootmist, kui ei häiri äritegevust	+	-	-
	Veekogude maa	+	+	+	+	+
	Transpordimaa	Võib kavandada, kui toetab elukeskkonda	+	+	Võib kavandada, kui toetab ühiskondliku ehitise toimimist	Võib kavandada, kui toetab puhke- ja looduslikku otstarvet
	Jäätmeoidla maa	-	-	+	-	-
	Riigikaitse maa	+	+	+	+	Võib kavandada, kui ei häiri puhke- ja looduslikku otstarvet
	Kaitsealune maa	+	+	+	+	+
	Mäetööstusmaa	-	-	+	-	-
	Turbatööstusmaa	-	-	+	-	-
	Ühiskondlike ehitiste maa	Võib kavandada, kui ei häiri elamist	Võib kavandada, kui ei häiri äritegevust	Võib kavandada, kui tootmistegevus on lõpetatud ning ala võetakse kasutusele teisel eesmärgil	+	Võib kavandada, kui toetab puhke- ja looduslikku otstarvet
	Üldkasutatav maa	Võib kavandada, kui ei häiri elamist	Võib kavandada, kui ei häiri äritegevust	Võib kavandada, kui tootmistegevus on lõpetatud või tegemist on tundlike alade puhervööndiga	+	+
Maatulundusmaa	Võib kavandada, kui ei häiri elamist	+	+	Võib kavandada, kui ei häiri ühiskondliku ehitise toimimist	+	

¹³ Selgitus tabeli kasutamiseks: „+“ tähendab, et antud juhtotstarbe korral on vastav sihtotstarve lubatud, „-“ korral ei ole lubatud, ülejäänud juhtudel on kaalutusotsus.

		Üldplaneeringuga määratav juhtotstarve					
		Supelranna maa-ala	Segaotstarbeline maa-ala	Kalmistu maa-ala	Mäetööstuse maa-ala	Liikluse maa-ala	Riigikaitse maa-ala
							
Kavandatav sihtotstarve	Elamumaa	-	+	-	-	-	-
	Ärimaa	Võib kavandada, kui toetab supelranna maa-ala sihtotstarbelist kasutamist	+	-	-	+	-
	Tootmismaa	-	-	-	Võib kavandada, kui kaevandamine lõppenud	+	-
	Veekogude maa	+	+	+	Võib kavandada, kui kaevandamine lõppenud	+	+
	Transpordimaa	Võib kavandada, kui toetab supelranna maa-ala teenindamist	+	Võib kavandada, kui toetab kalmistu teenindamist	Võib kavandada, kui kaevandamisluba on lõppenud	+	Võib kavandada, kui toetab riigikaitse maa-ala teenindamist
	Jäätmeoidla maa	-	-	-	Võib kavandada, kui kaevandamisluba on lõppenud	-	-
	Riigikaitse maa	-	+	-	Võib kavandada, kui kaevandamisluba on lõppenud	-	+
	Kaitsealune maa	+	+	+	Võib kavandada, kui kaevandamisluba on lõppenud	+	+
	Mäetööstusmaa	-	-	-	+	-	-
	Turbatööstusmaa	-	-	-	+	-	-
	Ühiskondlike ehitiste maa	+	+	Võib kavandada, kui toetab kalmistu teenindamist	-	Võib kavandada, kui toetab liikuvust	-
	Üldkasutatav maa	+	+	+	Võib kavandada, kui kaevandamisluba on lõppenud	Võib kavandada, kui toetab liikuvust	-
Maatulundusmaa	Võib kavandada, kui ei häiri supelranna maa-ala sihtotstarbelist kasutamist	-	-	Võib kavandada, kui kaevandamisluba on lõppenud	+	-	

3.4.1. Elamu maa-ala

Elamu maa-alal on lubatud:

- Erinevat tüüpi elamud – üksik-, kaksik-, rida-, kahe või mitme korteriga elamud. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused (vt Tabel 1 ja 2);
- Kõrvalotstarbena hoolekandeesutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, politsei-, pääste- ja tavandihooned ning garaažid, kui need sobituvad arhitektuurselt ja ruumiliselt ning funktsionaalselt piirkonda;
- Muud elamupiirkonda teenindavad ning keskkonda sobituvad ehitised, sh elamute teenindamiseks vajalikud tehnorajatised.

EHITUSTINGIMUSED ELAMU MAA-ALAL

- Kavandatav hoone peab arvestama piirkonna elamute ehitisealuse pinnaga ja kõrgusega. Täpsemad tingimused on välja toodud seletuskirja Tabelites 1 ja 2;
- Abihoonete maksimaalne arv hajaasustusalal lähtub piirkonna väljakujunenud tavast. Tiheasustusalal on lubatud maksimaalselt kaks abihoonet;
- Katastriüksuste struktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja juurdepääsuteede ning tänavavõrgustiku paiknemist;
- Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed (vt Tabel 3), mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrvalotstarbega kaasnevad mõjud ei tohi oluliselt häirida naabruskonda (välistatud on tegevused, millega kaasnevad olulised häiringud elanike tervisele ja heaolule ning ruumile, sh suurenevad transpordivood, müra, kaasneb välisõhu saastamine, olulised lõhnahäiringud jms) ning takistada elamumaa juhtotstarbe realiseerimist;
- Väike-Maarja, Rakke ja Simuna alevikes on maantee, peatänav ja teiste aktiivsemate tänavate äärde lubatud kavandada ümbritsevate elamutega sobituvat äriotstarvet üldplaneeringus näidatud elamu maa-alale. Tegu on ärivööndi võimaldamise, tänavapildi elavdamise ja elamualade mitmekesistamisega, mis loob paremad eeldused teenuste tarbimiseks ning töötamiseks elukohale lähemal. Väike-Maarja, Rakke ja Simuna on teenuskeskused, mille polüfunktsionaalsuse tugevdamiseks tuleb võimaldada eelkõige kaubandusliku ja teenindusliku iseloomuga ettevõtlust, büroopindu jm sarnaseid otstarbeid, millega ei kaasne olulisi häiringuid ümbritsevale elukeskkonnale;
- Korterelementide kavandamisel peab planeeritavale krundile mahtuma hoonet teenindav parkimine, haljasala jm vajalikud objektid ja rajatised (sh tehnorajatised ja jäätmekäitlus). Parkimise korraldamisel eelistada lahendusi, mis soodustavad jalgsi või jalgrattaga liikumist;
- Elamualade planeerimisel tuleb kavandatavatele ehitistele tagada toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. Arvestada tuleb erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga;
- Elamualade rajamine olemasolevate tootmisalade kõrvale ei ole üldjuhul lubatud, kui ilmneb, et tootmisala ei suuda tagada nendel aladel nõuetekohast välisõhu kvaliteeti või müranõudeid. Uute elamualade rajamine on lubatud vaid juhul, kui välisõhu kvaliteedinõuete täitmise tagab vastava arenduse kavandaja;

- Elamu maa-ala ja sõidutee vahel tuleb võimalusel säilitada roheala või kõrghaljastusega roheline tsoon;
- Elamu maa-alale juurdepääsude kavandamisel eelistada lahendusi, mis kasutavad olemasolevaid teid ja taristut. Uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega;
- Uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik, kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (edaspidi ÜVK) piirkonnas. Kohtlahendused on ÜVK aladel lubatud tingimusel, et ÜVK ala rajamisel liitutakse ÜVK-ga.

3.4.2. Äri maa-ala



Äri maa-alal on lubatud:

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

ÄRI MAA-ALA TINGIMUSED

- Igapäevaselt külastatavad äri- ja teenindusasutused kavandada asulatesse, kus on mugavam juurdepääs ning tihedamalt elanikke;
- Ärimaade kavandamisel elamute, ühiskondlike hoonete, tervishoiuasutuste, laste- ja õppeasutuste ning rekreatiivsete tegevuste aladega vahetult külgnevatele aladele ei ole lubatud arendada viimastele olulisi häiringuid põhjustavaid tegevusi;
- Õhusaaste ja välisõhus leviva müra ebasoodsate mõjude eest tuleb vajadusel rakendada ennetavaid ja leevendavaid meetmeid. Eelistada tuleb meetmeid, millega saab vähendada välisõhku paisatavate saasteainete koguseid ja lõhnaäiringuid ning müra levikut välisõhku (ehituslikud, tehnoloogilised). Müratekitavad tegevused tuleb üldjuhul suunata hoonete sisse. Elamu- ja tundlikemate ühiskondlike hoonete (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutused) aladega piirnevate tootmise maa-alade arendamisel tuleb müratekitavad tegevused kavandada nende suhtes teisele poole tootmishoonet, et suunata müra tootmisala sisse. Täiendavalt võib rajada müra levikut takistava/vähendava piirde ning jätta või rajada kõrghaljastusega roheline puhvertsooni (laius sõltub kavandatavast tegevusest). Müratõrke/puhvertsoon tuleb üldjuhul rajada häiringut põhjustava käitise piiridesse, va juhul, kui olulist häiringut põhjustav objekt on rajatud varem;

- Ärimaade puhul, mis piirnevad elamu- ja tundlikemate ühiskondlike hoonete (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutused) aladega, tuleb müratekitavad tegevused teostada üldjuhul nende suhtes teisel pool hoonet või suunata ärihoonete sisse;
- Äri maa-alade kavandamisel peab planeeritavale katastriüksusele mahtuma hoonet teenindav parkimine erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, kergliiklusvahend), haljasala jm vajalikud objektid ja rajatised (sh tehno-rajatised ja jäätmekäitlus). Parkimise korraldamisel eelistada lahendusi, mis soodustavad jalgsi või jalgrattaga liikumist;
- Juurdepääsud avalikult kasutatavatele ärihoonetele (kaubandus-, teenindushooned jms) kavandada avalikena ning teede kavandamisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega;
- Äritegevusega seotud regulaarsed transpordivood tuleb üldjuhul suunata mööda elamu-, puhke- ja ühiskondlike hoonete aladest neid läbimata või neid läbivad liiklusvood hajutada;
- Uute ärilade liitmine ÜVK võrguga on kohustuslik kui ala asub ÜVK piirkonnas. Kohtlahendused on ÜVK aladel lubatud tingimusel, et ÜVK ala rajamisel liitutakse ÜVK-ga;

3.4.3. Tootmise maa-ala



Tootmise maa-alal on lubatud:

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

TOOTMISE MAA-ALA TINGIMUSED

- Iga uue arenduse, olemasoleva tegevuse edasiarendamise või muutmise kavandamisel tuleb lähtuda eelkõige inimese tervise ja heaolu kaitse põhimõttest. Kui tegevusega kaasneb välisõhu saastamine, lõhnahäiringud või müra levik välisõhus, tuleb enne tegevuse lubamist juhtumipõhiselt anda hinnang mõju olulisusele. Hindamisel tuleb arvesse võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning teadaolevaid kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju. Tundlike alade/objektide¹⁴ lähedusse on lubatud kavandada vaid sellist tootmistevõtmist, millega kaasnevad häiringud inimese tervisele ja heaolule on väheolulised. Keskkonnanäringuid põhjustava tegevuse lubamise üle otsustamine peab toimuma kaalutlusotsuse alusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel;
- Õhusaaste ja välisõhu leviva müra ebasoodsate mõjude eest tuleb vajadusel rakendada ennetavaid ja leevendavaid meetmeid. Eelistada tuleb meetmeid, millega saab vähendada välisõhku paisatavate saasteainete koguseid, lõhnahäiringuid ning müra levikut välisõhku

¹⁴ Elamu- ja teatud otstarbega ühiskondlike hoonete (koolide, lasteaedade, tervishoiu- ja hoolekandeesutuste) alad, virgestustegevuseks mõeldud puhkealad.



3.4.4. Ühiskondliku ehitise maa-ala



Ühiskondliku ehitise maa-alal on lubatud:

- Hoolekandeaasutuse hoone: hooldekodu, päevakeskus, sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus, eakate kodu või muu hoolekandeaasutus;
- Ühiselamu üliõpilastele või õpilastele jt sotsiaalsetele gruppidele;
- Muuseum, kunstigalerii, raamatukogu, arhiiv, rahvamaja (seltsimaja, kultuurimaja), külakeskuse hoone;
- Haridus- ja teadushoone: koolieelne lasteaasutus, põhikooli- või gümnaasiumi-, kutseõppeaasutuse-, õppehoone, muu haridus- või teadushoone;
- Haigla ja muu ravihoone: ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, spaa, veterinaarkliinik, muu tervishoiuhoone;
- Spordihoone ja -rajatis: staadion, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone;
- Kultus- ja tavandihoone: kirik, palvemaja, kabel või muu kultushoone, krematoorium;
- Kohaliku omavalitsuse või riigiasutuse büroo- ja administratiivhoone;
- Muu piirkonda teenindav ning sinna sobituv hoone ja rajatis, sh ühiskondlikku ehitist teenindav tehnoehitis, mänguväljak jms.

TINGIMUSED ÜHISKONDLIKU EHITISE MAA-ALAL

- Üldjuhul mitte kavandada puhkealasid või teatud otstarbega ühiskondlikke hooneid (mänguväljakud, laste- ja haridusasutused, tervishoiu- ja hoolekandeaasutused, teatud spordirajatised) olemasolevate tootmisalade kõrvale, suurema liiklussagedusega teede vahetusse lähedusse (kaitsevööndisse), raudteede lähemale kui 200 m hajaasustuses ja 100 m tiheasustuses. Uute puhkealade või ühiskondlike hoonete rajamine on lubatud vaid juhul, kui välisõhu kvaliteedinõuete ja müra normtaseme täitmise tagab vastava arenduse kavandaja läbi leevendavate meetmete (tegevuste/objektide paigutus arendusalal, vajadusel müratõkke, hea heliisolatsiooniga materjalide kasutamine hoonete välispiiretel vms);
- Juurdepääsud ühiskondliku ehitise maa-alale kavandada avalikena ning teede kavandamisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega;
- Ühiskondlike ehitiste kavandamisel arvestada nende kättesaadavusega erinevate liikumisviiside (nt buss, sõiduauto või kergliiklusvahend) kasutajatele. Ühiskondliku hoone maa-ala kavandamisel peab planeeritavale alale mahtuma hoonet teenindav parkimine erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kergliiklusvahend), haljasala jm vajalikud objektid ja rajatised (sh tehnorajatised ja jäätmekäitlus). Parkimise ja liikluse korraldamisel eelistada lahendusi, mis soodustavad jalgsi või jalgrattaga liikumist ning ühistranspordi kasutamist;
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruumi loogika jms.



3.4.5. Puhke ja looduslik maa-ala

Puhke ja loodusliku maa-ala juhtotstarbe alla kuuluvad nii looduslikuna säilitatavad alad kui ka puhkamiseks ja virgestuseks ette nähtud alad.

Puhke ja looduslikul maa-alal on lubatud:

- Looduslikud ja poollooduslikud haljastatud alad, veekogud;
- Piirkonda sobivad avalikud puhke-, spordi- ja kultuurirajatised, sh tervise- ja matkarajad, külaplatsid, aiamaad, mänguväljakud, laululavad, seikluspargid, teemapargid, väliujulad, vabaõhu tenniseväljakud, golfiväljakud, discgolfi rajad, liuväljad, suusarajad, staadion jms ning nende ehitiste teenindamiseks vajalikud ehitised;
- Ebavere maastikukaitsealaga (Ebavere loodusalaga) kattuvale alale ei ole kaitsekorrast¹⁵ tulenevate piirangute tõttu uute ehitiste püstitamine lubatud, välja arvatud piiranguvööndisse kaitseala tarbeks;
- Aiamaade sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud väikeehitised (aiamaja, tööriistakuur, varjualune, kasvahoone).

TINGIMUSED PUHKE JA LOODUSLIKUL MAA-ALAL

- Puhkealad kavandada võimalikult multifunktsionaalsena (nt puhkamine koos spordi- ja vaba aja veetmise võimalustega, kultuuripärandi objektide ja traditsioonilise elulaadi kombineerimine), kvaliteetselt ja hästi toimiva avaliku ruumina (sh haljastus, väikevormid, vaated jms väliruumi elemendid). Arvestada tuleb erinevate elanikkonnarühmade vajadustega, tegevuse mitmekesisusega ja ala aastaringselt kasutamise võimalusega;
- Tulenevalt ala kasutusintensiivsusest tuleb kavandatava taristu väljaarendamisel lähtuda puhkeala iseloomust (nt loodus-, tehis- või linnakeskkond), väärtustest, kasutusintensiivsusest ning arvestada keskkonnataluvuse nõuetega. Eelistatult arendada suuremate keskuste lähedal olevaid puhkealasid;
- Puhkealasid ei ole soovitatav kavandada vahetult valla intensiivsema liiklusega sõiduteede äärde (kaitsevööndisse). Kui kavandamine on siiski vajalik, tuleb hoolikalt valida puhkealal lubatavaid tegevusi ning läbi mõelda tegevuste asukohad, et tagada ala kasutajatele meeldiv keskkond. Vajadusel tuleb rakendada häiringuid leevendavaid meetmeid (nt (kõrg)haljastusega puhvertsoon puhkeala ja sõidutee vahel, kiirusepiirangud puhkeala vahetusse lähedusse jäävatel sõidutee lõikudel);
- Olemasolevate lõhnaprobleemidega piirkonnas tuleb hoolikalt valida puhkealale lubatavaid uusi tegevusi (nt mitte kavandada lõhnahäiringute tsooni laste mänguväljakut vms), et tagada kasutajatele meeldiv keskkond;
- Puhkealade kavandamisel arvestada kõigi ühiskonnaliikmete vajadustega ja selle kättesaadavusega erinevate liikumisviisidega (nt buss, sõiduauto, kergliiklusvahend) kasutajatele. Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust;
- Olulisemate vaatamisväärsuste juurde paigaldada infokeemid, suunaviidad ja teabetahvlid;

¹⁵ Ebavere maastikukaitseala kaitse-eeskiri. Vabariigi Valitsuse määrus, 15.09.2016 nr 101. <https://www.riigiteataja.ee/akt/120092016013>

- Puhkealasisene jalgrattateede võrgustik tuleb kavandada peamiselt olemasolevate teede baasil;
- Tiheasustusaladel ja nende lähialadel asuvad puhkealad tuleb ühendada jalg- ja jalgrattateedega;
- Puhkealasad tuleb kasutada ja majandada eesmärgipäraselt, et nende puhke- ja turismiväärtus ei kahaneks. Olemasolev maa otstarbekohane kasutamine võib jätkuda, uute otstarvete kaalumisel lähtuda puhkealade väärtuste säilitamise vajadusest;
- Alade puhkeotstarbelisel kasutamisel mitte kahjustada looduskaitselisi väärtusi ning alade põllu- ja metsamajanduslikku kasutamist. Piirkonna eripäraseid ja õrnade ökosüsteemidega alasid kasutada looduslähedase turismi arendamiseks;
- Puhke ja looduslikul maa-alal tagada haljastuse (kõrg-, poolkõrge ja madalhaljastus) või metsa säilimine võimalikult suures mahus. Säilitamise hindamisel lähtuda eelkõige dendroloogiliste koosluste väärtuslikkusest, kasvukoha ja botaanilise liigilisuse originaalsuse kaitse vajadusest ning otstarbekusest. Raiete kavandamisel tagada ala puhkeväärtuse säilimine;
- Puhkealadel paiknevad suure puhkeväärtusega (eelkõige tiheasustusaladel ja nendega külgnevatel aladel) metsad jätta avalikuks kasutamiseks, vajadusel arendada välja vajalik taristu;
- Puhkeotstarbel kasutatavad veekogud määrata avalikult kasutatavateks. Tehisveekogude kaldad tuleb muuta ohutuks, et tagada püsivus ja veekogule juurdepääs.

3.4.6. Supelranna maa-ala



Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav, nõuetele vastavalt rajatud supluskohta ala, mille eesmärk on inimestele suplemise ja puhkamise võimaldamine. Supelranna maa-alad on määratud looduskaitseaduse tähenduses ning seal rakenduvad looduskaitseadusest tulenevad ehituskeeluvööndi tingimuste leevendused. Supelranna maa-ala juhtfunktsioon on määratud Äntu tehisejärve ja Äntu Valgejärve supluskohtades. Kamariku järve supluskoht jääb Rakke karjääri mäeeraldise teenindusmaale, mistõttu saab antud ala supelranna maa-ala juhtotstarbel kasutusele võtta pärast karjääri amendumist.

TINGIMUSED SUPELRANNA MAA-ALAL

- Supelranna maa-alal tuleb arvestada kõigi ühiskonnaliikmete vajadustega. Supelranna maa-alale peab olema juurdepääs erinevate liikumisviisidega (nt buss, sõiduauto või kergliiklusvahend). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust;
- Äntu Valgejärve supelranna maa-alale on Äntu maastikukaitseala (Äntu loodusala) kaitsekorrast tulenevate piirangute tõttu uute ehitiste püstitamise lubatud vaid kaitseala valitseja loal;
- Äntu Valgejärve supelranna maa-alale supluskohta teenindamiseks mõeldud rajatisi on lubatud ehitada vaid olemasolevate rajatistega samaväärsele asukohale lagedale alale. Raie teostamine rajatiste ehitamise eesmärgil ei ole lubatud;
- Äntu Valgejärve supelranna maa-alale juurdepääsuks on lubatud kasutada vaid olemasolevaid radu, uute rajamine ei ole lubatud;
- Alal on üldjuhul lubatud kergliiklus ning selleks ette nähtud taristu;



- Supelranna maa-ala peab vastama õigusaktides toodud nõuetele;
- Supelranna maa-alale parkimist mitte kavandada. Parkimine tuleb lahendada väljaspool supelranna maa-ala, sellega külgneval alal. Parkimiseks mõeldud alale kavandada haljastus või võimalusel selle säilimine.

3.4.7. Segaotstarbeline maa-ala



Segaotstarbelisel maa-alal on lubatud erinevat tüüpi elamud, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud hooned, puhkealad ning teed ja väljakud.

TINGIMUSED SEGAOTSTARBELISEL MAA-ALAL

- Väike-Maarja alevikus määratud segaotstarbeline maa-ala on keskusala, kuhu ei või kavandada tootmis- ja laohooneid, hoidlaid, põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooneid, sest neid tegevusi ei ole häiriva mõju tõttu võimalik teiste otstarvetega kombineerida;
- Väike-Maarja aleviku keskusala arendamisel tuleb lähtuda ala terviklikust ruumilisest lahendusest, sh ka üksikobjektide kavandamisest. Keskusala kavandamisel tuleb tagada kvaliteetne avalik ruum¹⁶;
- Rakke alevikus määratud segaotstarbelisel maa-alal on soovitud erinevad maakasutuse funktsioonid ning sinna ei või kavandada tootmis- ja laohooneid, hoidlaid, põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooneid, sest neid tegevusi ei ole häiriva mõju tõttu võimalik teiste otstarvetega kombineerida;
- Segaotstarbelise maa-ala kavandamisel arvestada selle kättesaadavusega kasutajatele läbi erinevate liikumisviiside (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.

3.4.8. Kalmistu maa-ala



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

TINGIMUSED KALMISTU MAA-ALAL

- Kalmistu ümber tuleb säilitada või kavandada puhvervöönd, mis on võimalusel kõrghaljastusega;
- Kalmistu laienduse või uue kalmistu kavandamisel tuleb arvestada õigusaktides esitatud nõuetega, sh näha ette vähemalt 50 m laiune vöönd kalmistu välispiirist. Sinna on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra (välja arvatud kalmistut teenindav rajatis);

¹⁶ Kvaliteetne avalik ruum on erinevate ühiskonnagruppide vajadustega arvestav, mitmekülgse keskkonnaga, jalg- ja jalgrattateedega ühendatud jne.

- Kalmistu laiendamisel või uue kalmistu rajamisel tuleb arvestada kalmistuseaduses toodud nõuetega (sh põhjavee ja veehaarde kaitse meetmetega).

3.4.9. Mäetööstuse maa-ala



Maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav ala, kuhu on lubatud rajada maavara kaevandamiseks ja selle teenindamiseks vajalikke hooneid ja rajatisi. Mäetööstuse maa-ala hõlmab olemasolevaid mäeeraldisi koos teenindusmaaga¹⁷.

TINGIMUSED MÄETÖÖSTUSE MAA-ALAL

- Maavarade kaevandamine tuleb planeerida minimaalselt mõju avaldavana;
- Maardla kasutuselevõtul üldjuhul vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel või rohevõrgustikus. Juhul kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb enne tegevuse alustamist analüüsida kaasnevaid mõjusid ning kaaluda vajadust läbi viia keskkonnamõju hindamine;
- Säilitada kvaliteetne elukeskkond ka siis, kui toimub kaevandamine;
- Maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tuleb tagada arvelevõetud maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavaravarule. Püsiva iseloomuga tegevus on lubatav, kui see ei halvenda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimist või maavaravaru juurdepääsu;
- Seni maavara väljamise (mäetööstusmaa) eesmärgil kasutusse võtmata, maardlatega kattuvatel aladel, mida ei ole käesolevas planeeringus käsitletud kaevandamiseks perspektiivsena, on mäetööstusmaa määratlemine võimalik pärast maavara kaevandamise loa saamist õigusaktidega sätestatud korras;
- Kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel tuleb arvestada väärtusliku põllumajandusmaa, väärtusliku maastiku, rohevõrgustiku ning puhke- ja maastikuväärtuste toimimise tagamisega. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks;
- Kaevandamise kavandamisel tuleb tagada, et tegevusega ei põhjustataks olulisi keskkonnahäiringuid (õhusaaste, müra, vibratsioon) ja ei halvendataks inimeste elukeskkonda;
- Kaevandamise planeerimisel tuleb hinnata juurdepääsuteede kande võime vastavust kavandatavale liikluskoormusele ja vajadusel plaanida meetmed avalikult kasutatavate teede kande võime tõstmiseks;
- Uute mäeeraldisite 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;

¹⁷ Teenindusmaa on kaevandamiseks mõeldud maa-ala mäeeraldisi kohal ja/või ümber. Karjäärade puhul on teenindusmaa vähemalt sama suur kui mäeeraldis, enamasti suurem.



- Maavarade kaevandamisloa taotluste (ja vajadusel KSH) menetlemise käigus tuleb täpsustada tingimused, mida peab järgima väljapumbatava vee veekogusse juhtimisel ning väljapumbatava veekoguse vähendamiseks;
- Maardlate kasutuselevõtul tuleb arvestada, et karjääris põhjavee välja pumpamisel võivad karjääri mõjuraadiuses asuvad kaevud jääda kuivaks;
- Turba kaevandamine on võimalik vaid kaevandamisega rikunud ja mahajäetud turbaalade nimekirja või kaevandamiseks sobivate turbaalade nimekirja kantud alal või maardlas;
- Kasutusele võetud maardlatel tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutust (nt kas põllumaa, metsamaa, puhkeala, märgala, veekogu, tuulepargi ala või hoonestatud alana). Karjääri korrastamise suund tuleb määrata kaevandamisloa taotlemisel koostöös Keskkonnaametiga. Tuleb tagada, et maa-ala sobitub ümbritsevasse keskkonda ega kujuta oma iseärasuste tõttu ohtu seal liikuvatele inimestele või loomadele;
- Mäeeraldise alale tegevuse kavandamisel on oluline silmas pidada alale kaevandamisloaga määratud kaevandatud maa otstarvet. Kui kavandatav tegevus ei ole sellega kooskõlas, tuleb keskkonnalooga määratud kaevandatud ala korrastamise suund üle vaadata, mille tulemusel selgub, kas ja kuivõrd on seda võimalik muuta;
- Maardlate maa-alale muu maakasutuse juhtotstarbega tegevuse kavandamisel tuleb üldjuhul lähtuda maavara kaevandamisväärsena ja maavarale olemasoleva juurdepääsu säilitamise põhimõttest;
- Katastriüksusele mäetööstusmaa sihtotstarbe määramiseks peab alal olema keskkonnaluba maavara kaevandamiseks. Muid tegevusi kehtiva kaevandamisloaga määratud mäeeraldise teenindusmaa alale saab kavandada ainult kaevandamisloa omaja nõusolekul ning maardlate aladel on sihtotstarbe muutmiseks igakordselt vaja õigusaktide kohast kooskõlastust või luba;
- Muu tegevuse kui kaevandamise kavandamine maardlate aladel on võimalik pärast kaevandamisloa lõppemist ning pärast maavara ammendumist või kui selleks on saadud maapõueseaduse alusel muu sisuga kooskõlastus või luba.

3.4.10. Liikluse maa-ala



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

Tingimused liikluse maa-alale on kajastatud jaotises 5.1 Transpordivõrgustik vastavates alapeatükkides.

3.4.11. Riigikaitse maa-ala



Riigikaitsemaa on riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa, sealhulgas: piirületuspunkti-, tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ja korrakaitseehitiste maa, sisekaitse- ja kaitseværaajatiste maa, harjutusväljaku maa.

Üldplaneeringu koostamise ajal riigikaitse ehitisi (nt radar, satelliitsidejaam) ja nende piiranguvööndeid Väike-Maarja vallas ei asu ning üldplaneeringuga neid ka ei kavandata.

4. Väärtuslikud alad ja piirangud

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

Väärtuslikud alad ja piirangud on kajastatud joonisel 3 „Väärtused ja piirangud“. Joonisele on lisatud vaid need objektid, mis on üldplaneeringuga kavandatud. Lisaks tuleb üldplaneeringu elluviimisel arvestada riiklikes registrites sisalduva ajakohase infoga.

4.1. Kultuuriväärtused

Kõigi kultuuri- ja ehituspärandiga seotud väärtuslike alade ning objektide säilitamiseks on neile määratud tingimused avalikust huvist lähtuvalt. Need tingimused rakenduvad kultuurimälestistele, XX sajandi arhitektuuripärandile, maaehituspärandile, militaarpärandile, miljööväärtuslikele aladele ja pärandkultuuri objektidele.

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

TINGIMUSED KULTUURI- JA EBITUSPÄRANDI SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Nende asulate aladel, kus uute arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus võib olla suurem (Pikevere, Avispea ja Tammiku külades), ning aladel, kuhu ei ulatu mälestis või selle kaitsevöönd, tuleb ehitus- ja kaevetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Seetõttu tuleb nendes piirkondades ehitustööde ja ka põlluharimise käigus olla tavalisest tähelepanelikum, et võimalikke leide mitte kahjustada;
- Säilitada väärtuslik objekt või ala olemasoleval kujul või taastada selle algne kuju ning leida sobilik kasutusviis;
- Ajalooliselt kujunenud asustusalasid tuleb säilitada koos nende juurde kuuluvate elementide ja ümbritsevate aladega;
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga olemasolevaid väärtusi rikkumata. Väärtuslikul alal või objekti läheduses uut hoonestust kavandades lähtuda olemasolevast katastriüksuse suurusest, hoonestuse ja kujunduse elementidest ning hoonestuse struktuurist;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada väärtuslike objektide ja alade vaadeldavuse ning neilt lähtuvate vaadetega;
- Tagada kultuuriteenuste mitmekesisus ja kättesaadavus ka keskustest kaugemal elavatele inimestele. Sellega arvestada mh valla ühistranspordi korraldamisel;
- Ajaloolistele väärtustele ja kultuurimälestistele peab üldjuhul olema tagatud avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik neid piirkondi külastada.

4.1.1. Kultuurimälestis

Kultuurimälestistega seonduvad ehitus- ja kasutustingimused on sätestatud muinsuskaitseaduses ja planeerimisseaduses. Mälestiste ajakohane info kajastub kultuurimälestiste registris.

4.1.2. Arheoloogiatundlik ala

Lisaks riikliku kaitse all olevatele arheoloogiamälestistele ning teadaolevatele muististele ja leiukohtadele, mida ei ole jõutud kaitse alla võtta, on suur osa arheoloogiapärandist veel avastamata. Üldplaneeringus on arvestatud Muinsuskaitseameti poolt edastatud arheoloogiatundlike alade analüüsiga¹⁸.

TINGIMUSED ARHEOLOOGIATUNDLIKEL ALADEL

- Arheoloogiatundlikel aladel tuleb arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseaduses ette nähtud tegevused;
- Keskkonnamõju hindamise kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul, kui keskkonnamõju hindamise nõudest loobutakse) tuleb alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus (muinsuskaitseadus § 31 lg 3);
- Prognoositud arheoloogiatundlikel aladel (üldplaneeringu joonisele lisatud 29.11.2021 seisuga) tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta järgmistel juhtudel:
 - Kui algatatakse detailplaneeringut;
 - Kui ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m².

4.1.3. XX sajandi arhitektuuripärand

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

Üldplaneeringus kajastatud objektide aluseks on XX sajandi arhitektuuri objektide väljavõte Kultuurimälestiste registrist¹⁹, mida on täpsustatud lähtuvalt omavalitsuse seisukohtadest (nt juhul, kui hoone on lagunenud või ümberehitatud).

Väike-Maarja valla territooriumil asub 17 väärtuslikku XX sajandi arhitektuuripärandi objekti:

- 1) Avanduse vallamaja (Avanduse küla, Vaesemehe mõisa);
- 2) Koolimaja (Simuna alevik, Lai tn 11);
- 3) Köstrimaja (Väike-Maarja alevik, Simuna mnt 5);
- 4) Avispea evangeeliumi kristlaste palvela (Avispea küla, Kiriku);
- 5) Meierei (Avispea küla, Koorejaama);
- 6) Joori pood (Pikevere küla, Kauni);
- 7) Märtn Meose elamu (Väike-Maarja alevik, Jaama tn 4);
- 8) Johan Kotli elamu (Väike-Maarja alevik, Pikk tn 20);
- 9) Veterinaari elamu (Väike-Maarja alevik, Simuna mnt 10/12);

¹⁸ Arheoloogiatundlike alade andmed on Muinsuskaitseameti poolt edastatud 29.11.2021. Kuna antud info on ajas täienev, siis edaspidi on kavas arheoloogiatundlike alade ajakohast infot kajastada loodavas Muinsuskaitseameti veebirakenduses.

¹⁹ Kultuurimälestiste riiklik register (XX sajandi arhitektuuripärandi andmekogu), seisuga 12.04.2021.



- 10) Elu- ja ärihoone (Rakke alevik, F. R. Faehlmanni tee 9);
- 11) Talu (Ebavere küla, Ebavere talu);
- 12) Väadi talu (Emumäe küla, Väadi);
- 13) Tamme talu (Ao küla, Tamme);
- 14) Rahvamaja (Simuna alevik, Lai tn 5);
- 15) Ridaelamu (Emumäe küla, Siilu, Loitsu, Valgemäe, Tedre, Kase ja Uus-Väljaotsa);
- 16) Kiltsi raudteejaam (Kiltsi alevik, Jaama tn 2/Kiltsi raudteejaam);
- 17) Salla vallamaja (Salla küla, Pihlaka).

TINGIMUSED XX SAJANDI ARHITEKTUURIPÄRANDI SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- XX sajandi arhitektuuripärandi objektide hulka arvatud hoonete ümberehitamisel, laiendamisel või muu ehitustegevuse kavandamisel tuleb väärtustada neid kohaliku arhitektuuripärandina säilitades hoonete iseloomulikud omadused;
- XX sajandi arhitektuuri nimekirja kuuluvate objektide lammutamise soovi korral teha koostööd Muinsuskaitseametiga, et anda ametile võimalus kaaluda objekti mälestiseks tunnistamise menetluse algatamist;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega arhitektuuripärandi objektidele;
- Tagada objektidele avalik juurdepääs kui see on objektide kasutusfunktsioonist lähtuvalt võimalik.

4.1.4. Maaehituspärand

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

Üldplaneeringus toodud objektide aluseks on maaehituspärandi objektide väljavõte Kultuurimälestiste registrist²⁰, mida on täpsustatud lähtuvalt omavalitsuse seisukohtadest (nt juhul, kui hoone on lagunenud või ümberehitatud).

Väike-Maarja valla territooriumil asub 16 väärtuslikku maaehituspärandi objekti:

- 1) Pärt-Jago rehemaaja (Salla küla, Pärt-Jaagu);
- 2) Liigvalla vallamaja (Rakke alevik, F. R. Faehlmanni tee 18);
- 3) Salla vallamaja (Salla küla, Pihlaka);
- 4) Vao vallakool (Vao küla, Mäeotsa);
- 5) Aburi vallakool (Aburi küla, Lille);
- 6) Koonu-Ärina vallakool (Ärina küla, Kesandi);
- 7) Väike-Maarja tütarlaste- ja algkool (Väike-Maarja alevik, Pikk tn 23);
- 8) Eipri vallakool (Eipri küla, Vabaoru);
- 9) Kärü vallakool (Kärü küla, Kooli);

²⁰ Kultuurimälestiste riiklik register (Maaehituspärandi andmekogu), seisuga 12.04.2021.



- 10) Lasinurme algkool (Lasinurme küla, Nurme);
- 11) Lahu algkool (Köpsta küla, Lahu kool);
- 12) Tammiku algkool (Tammiku küla, Tammiku kool);
- 13) Kurtna-Kärsa vallakool (Kurtna küla, Koolimaja);
- 14) Simuna haridusseltsi kool (Simuna alevik, Lai tn 11);
- 15) Äntu vallakool (Rastla küla, Koolimaja);
- 16) Vao vallamaja (Väike-Maarja alevik, Pikk tn 8).

TINGIMUSED MAAEHITUSPÄRANDI SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Tagada maaehituspärandi hulka arvatud hoonete parim võimalik seisukord ning väärtustada neid kohaliku arhitektuuripärandina;
- Võimaluse või vajaduse korral planeerida tegevusi (sh konserveerimine, restaureerimine, remont, hooldamine) maaehituspärandi objekti säilitamiseks või parendamiseks;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega maaehituspärandi objektidele;
- Tagada objektidele avalik juurdepääs kui see on objekti kasutusfunktsioonist lähtuvalt võimalik.

4.1.5. Militaarpärand

Üldplaneeringu raames on kajastatud kahte militaarpärandi objekti²¹, et tõsta esile sõjaajaloolist arhitektuuripärandit. Militaarehitisi on Eestis rajatud kõigil ajastutel ja need moodustavad olulise osa ehituspärandist. Väike-Maarja valla militaarpärandi objektid pärinevad nõukogude perioodist – Rohu (Lebavere) raketibaas ning Väike-Maarja ja Vinni valla piirile jääb Kadila raketibaas.

TINGIMUSED MILITAARPÄRANDI OBJEKTIDE SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Tagada militaarpärandi hulka arvatud objektide parim võimalik seisukord ning väärtustada neid kohaliku ehituspärandina;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega militaarpärandi objektile;
- Tagada avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik militaarpärandi objekti külastada;
- Tagada inimeste ohutus kasutuseta olevatel militaarobjektidel.

4.1.6. Miljööväärtuslik ala

Miljööväärtuslik ala on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöo 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 eripärest (vt tabel 4).

²¹ Kultuurimälestiste riiklik register (Militaarpärandi andmekogu), 12.04.2021.

TINGIMUSED MILJÖÖVÄÄRTUSLIKU ALA SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Tagada miljööväertuslike alade säilimine ja terviklikkus ning väärtustada neid kui kohaliku arhitektuuri- ja kultuuripärandit;
- Säilitada ajalooliselt väljakujunenud hoonestusstruktuur ja asularuumi elemendid (tänavaruum, väljakud, siseõued, piirded, läbikäigud, pargid jms);
- Järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (kruntide struktuur ja nende hoonestamise tavad, ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid, tänavasillutised jms) ehitiste hooldamisel, restaureerimisel, remontimisel ja uusehituste püstitamisel;
- Üldjuhul säilitada ja eksponeerida arhitektuurselt väärtuslikud interjöörid, detailid, elemendid ja ajaloolised ehituskonstruksioonid;
- Miljööväertusega hoonestusaladega vahetult piirnevatel aladel peab ehitustegevusel arvestama sujuvat üleminekut miljööväertusega alade ehituslaadile ja -mahtudele;
- Lammutada miljööväertuslikku keskkonda mittesobivad või seda esteetiliselt risustavad kasutusest välja langenud ehitised;
- Haljastus kavandada miljööväertuslikule alale sobivana;
- Säilitada väärtuslikud maastikulised elemendid, loodusobjektid, kõrghaljastus ja haljasalad;
- Avada vaated väärtuslikele hoonetele ja objektidele.

Tabel 4. Miljööväärtuslikud alad Väike-Maarja vallas

Nr	Miljööväärtuslik ala	Kaitstav väärtus	Tingimused
1	Väike-Maarja aleviku keskosa	Muinsuskaitsealused ja kultuuri- ning ajaloolise väärtusega olulised objektid	<ul style="list-style-type: none"> - Olemasoleva hoonestuse asendamisel uuega tuleb iga üksikjuhtumit eraldi kaaluda. Asendamise korral võtta aluseks varasemad mahud ja asetus, lähtuda ansamblile iseloomulikust hoonetüübist; - Juurdeehitised tuleb ehitada vana hoone arhitektuurse stiiliga sobitvalt (modernne lahendus, mis suhestub vanaga väärilt, ei ole välistatud); - Originaalprojektide järgi ehitatud hoonetel tuleb säilitada fassaadide arhitektuurne ja viimistluslik välisilme; - Kõikide alale kuuluvate hoonete puhul vältida imiteerivaid materjale (plekk, plastik jt). Kasutada vaid traditsioonilisi ja naturaalseid ehitusmaterjale. Arvestada materjalikasutuse, detailide ja värvilahenduse juures nende omavahelist sobivust ja rolli ansamblis; - Haljastuse ja tänavate kujundus kavandada miljööväärtuslikule alale sobivana; - Tagada vaated piirkonnas olulistele hoonetele ja objektidele; - Miljööväärtuslikule alale jäävatel kultuurimälestistel tuleb tööde kavandamisel ja teostamisel arvestada muinsuskaitseadusest tulenevate nõuetega; - Võimalusel lammutada miljööväärtuslikku keskkonda mittesobivad rajatised või seda esteetiliselt risustavad ehitised.
2	Salla küla	Kultuuri- ja ajaloolise väärtusega ridaküla	<ul style="list-style-type: none"> - Hoonete arhitektuuris lähtuda traditsioonilisest külamiljööst: ühekorruseline või katusekorrusega viil- või kelpkatusega elamu; - Uushoonestuse korral kasutada esmajärjekorras varasema hoonestuse asukohti, järgida traditsioonilist taluõue loogikat (erinevad funktsioonid erinevate katuste all, kompleks moodustub mitmest erineva suurusega hoonest); - Uusehitise puhul tuleb jälgida miljööväärtuslikul hoonestusalal domineerivat katusekallet; - Juurdeehitised tuleb ehitada vana hoone arhitektuurse stiiliga sobitvalt (moderne lahendus, mis suhestub vanaga väärilt, ei ole välistatud); - Renoveerimisel säilitada akende kuju ja ruudujaotus, uste välisilme ja olemasoleva katuse kalle.

3	Rakke aleviku keskosa	Kultuuri- ja ajaloolise väärtusega aleviku keskosa, lubjatehase hooned, lubjaahjud jms	<ul style="list-style-type: none"> - Olemasoleva hoonestuse asendamist uuega tuleb igal üksikjuhtumil eraldi kaaluda; - Hoonete kohandamisel uute funktsioonide tarbeks pidada esmaseks ajaloolist kehandit, juurdeehitused võimalikult minimalistlikus stiilis, mis jätavad arusaadavaks hoone algse majandusfunktsiooni ja eristavad selgelt hilisemad lisandid; - Võimalusel lammutada miljööväärtuslikku keskkonda mittesobivad rajatised või seda esteetiliselt risustavad ehitised.
---	-----------------------	--	--

4.1.7. Pärandkultuuri objektid

Üldplaneeringu raames on kajastatud erinevaid pärandkultuuri objekte²², et tõsta esile ja väärtustada piirkondlikke ajaloolisi ning kultuurilisi väärtusi. Tegu on valdavalt põliste talukohtadega, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskivide jms. Need objektid aitavad väärtustada piirkonna aja- ja kultuurilugu ning luua eeldused matka- ja õpperadade mitmekesistamiseks, turismi arendamiseks, piirkonna koduloo uurimise ergutamiseks vms.

Üldplaneeringuga ettepanekut täiendavate väärtuslike objektide lisamiseks ei tehta.

TINGIMUSED PÄRANDKULTUURI OBJEKTIDE SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Läbi pärandkultuuri objektide piirkonna aja- ja kultuuriloo väärtustamine ning eelduste loomine nt matka- ja õpperadade mitmekesistamiseks, turismi arendamiseks ning piirkonna aja- ja kultuuriloo uurimise ergutamiseks. Sellele aitavad kaasa suunavate viitade ja teabetahvlite paigaldamine ning vajadusel objektide ümbruse ja juurdepääsude korrastamine;
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega pärandkultuuri objektidele;
- Pärandkultuuri objekti ümbritseval alal säilitada võimalusel põlispuud;
- Võimalusel tagada juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik pärandkultuuriobjekte külastada.

4.2. Looduslikud väärtused

4.2.1. Kaitstavad loodusobjektid

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

Kaitstavate loodusobjektide tingimused tulenevad looduskaitsealadest, kaitse-eeskirjadest ja -kavadest. Üldplaneeringu koostamisel on arvesse võetud kaitse alla võetud objektide hetkeseisu, ajakohane info asub riiklikes andmebaasides (Keskonnaregister, EELIS, Maa-ameti geoportaal²³).

Kohaliku omavalitsuse tasandi kaitstavatel objektidel on piirkondlik tähtsus, need ei ole riikliku kaitse all, vaid need on hinnatud väärtuslikuks kohaliku omavalitsuse poolt. Tavaliselt on sellisteks objektideks maastik, väärtuslik põllumajandusmaa, väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement. Loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmine toimub vastavalt seadusele. Käesoleval ajal Väike-Maarja vallas kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavaid loodusobjekte ei ole ja üldplaneeringuga ettepanekuid täiendavate objektide kaitse alla võtmiseks ei tehta.

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

²² EELIS, 27.02.2020

²³ Üldplaneeringus käsitletud info kaitstavate loodusobjektide kohta on kajastatud Lisas 2 seisuga 22.10.2019.

4.2.2. Vääriselupaik

Vääriselupaigad on metsaseadusest tulenev mõiste – tegu on aladega, kus on suur tõenäosus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemiseks. Keskkonnaministri käskkirja alusel on kõik riigimetsas asuvad vääriselupaigad kaitstud. Eraomanikule kuuluvas metsas on vääriselupaiga kaitsmine vabatahtlik.

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

4.2.3. Rohevõrgustik

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialadest ning neid ühendavatest rohekoridoridest. Laiemalt mõeldakse rohevõrgustiku all nii looduslike kui ka poollooduslike alade jms keskkonnanähtude ökoloogiliselt toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju. Seega võivad rohevõrgustiku hulka kuuluda ka inimtekkelised haljastud, puhkealad, mänguväljakud, kalmistud, spordirajatised, ökoduktid, rohekatused jm elustikku ning ökosüsteemi teenuseid toetavad rajatised.

Rohevõrgustik koosneb järgmistest rohevõrgustiku elementidest:

- Tugialadest – piirkonnad, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema loodus- ja keskkonnakaitselise väärtusega;
- Rohekoridoridest – tugialasid toetavad ribastruktuurid, mis võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt alalt teisele ning mis tagavad rohevõrgustiku sidususe;
- Astmelaudadest – tugialade ja rohekoridoride paremaks ühenduseks loodud vahepealsed üleminekuvalad. Need on vähem massiivsed, kuid aitavad tagada sidusust läbi nn hüppelaua efekti.

Üldplaneeringu raames on Lääne-Viru maakonnaplaneeringus 2030+ määratletud rohevõrgustikku täpsustatud tänase Väike-Maarja valla vajadustest lähtuvalt rohevõrgustiku sidususe paremaks tagamiseks. Põhjalikum metoodika on antud Väike-Maarja rohevõrgustiku analüüsis, mis on Lisas 5.

Rohevõrgustiku osana käsitletakse ka sinivõrgustikku, mille moodustavad erinevad mageveekogud – järved, jõed, ojad, kraavid, kanalid jms. Sinivõrgustiku ökosüsteemid mitmekesistavad rohevõrgustiku funktsioone ning loovad paremat sidusust erinevate alade vahel.

Üldplaneeringuga ei seata täiendavaid piiranguid ja kohustusi majandatavatele metsadele. Lubatud on kõik raieliigid tingimusel, et tagatakse rohekoridoride toimimine ja sidusus arvestades rohekoridoridele seatud tingimusi. Kõrgendatud avaliku huviga RMK majandatavate metsade osas koostatakse koostöös Väike-Maarja vallavalitsusega detailsed kavad, arvestades metsade olemist, nende kasvutingimusi jms.

TINGIMUSED ROHEVÕRGUSTIKU TOIMIMISEKS

- Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääks toimima. Vajalik on säilitada ja parandada võrgustiku terviklikkust, sidusust ja vältida looduslike alade killustamist;
- Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasad, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid;



- Rohevõrgustiku aladel (va väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 võrgustiku alad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad) võib arendada tavapäraselt, roheline võrgustikuga arvestavat majandustegevust, arvestades muudest õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud;
- Rohevõrgustikul paiknevat maakasutuse otstarvet ja üldplaneeringu kohast otstarvet üldjuhul ei muudeta. Juhul kui on vajadus otstarvet muuta, peab kavandatav tegevus sobituma rohevõrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama;
- Rohevõrgustiku aladel tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist. Rohevõrgustiku alal paikneva maa-ala tarastamine on lubatud vaid õueala²⁴ ulatuses, ja juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllu- või metsamajanduslikust kasutusest. Veekogude ääres nn sinivõrgustiku alal tuleb õueala tarastamisel arvestada kallasraja avaliku läbipääsu tagamisega;
- Rohevõrgustiku alale on üldjuhul vastunäidustatud suurte taristu objektide (maantee, prügilad, jäätmevõimaldajad 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;
- Kõrge keskkonnariskiga objekti planeerimisel rohevõrgustiku alale tuleb ette näha meetmed negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ning kompenseerimiseks;
- Rohevõrgustiku alale ehitise kavandamine on lubatud, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ja toimimine. Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et võrgustik säiliks. Vältida tuleb looduslike alade killustamist ning vajadusel tuleb parandada võrgustiku terviklikkust ja sidusust. Kui nimetatud tingimused ei ole täidetud, võib omavalitsus keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või kehtestamisest, projekteeerimistingimuste väljastamisest või ehitusloa andmisest;
- Olemasolevate karjäärade laiendamisel ja uute kasutusele võtmisel peab arvestama roheline võrgustiku paiknemisega ning hinnata tuleb keskkonnale ja roheline võrgustiku toimimisele tekitatavat mõju. Karjäärade laiendamisel rohevõrgustiku alal tuleb tagada rohevõrgustiku sidusus;
- Raadamine rohevõrgustiku aladel ei ole üldjuhul lubatud, välja arvatud maaparandussüsteemide, tehnovõrkude ja taristu hooldamise ja rajamise korral ning maavara kaevandamise lubadega määratud aladel. Raadamise lubamisel tuleb tagada rohevõrgustiku sidususe säilimine. Sidususe säilimiseks vajalike tingimuste määramiseks koostatakse eksperthinnang, välja arvatud kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks vajalike nõuete täitmiseks;
- Maardlatel, kus on antud luba maavara kaevandamiseks, on nii üksikute puude raiumine kui ka metsa raadamine lubatud ning eksperthinnangut nõutakse vaid kaevandamisloa andja kaalutusotsuse tulemusel;
- Rohevõrgustiku tugevdamiseks säilitada põllumaade vahel paiknevad haljasribad ja puittaimestikuga kaetud alad;
- Ojade, jõgede ja järvede kaldad tuleb rohevõrgustiku alal säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesise ökotoni²⁵ olemasolu ja säiliks seisu- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena. Vältida looduslike veekogude kuju

²⁴ Määratud Eesti põhikaardil või detailplaneeringuga.

²⁵ Ökoton on kahe taimekoosluse vaheline selgesti eristuv siirdeala, nt veekogude kaldavöönd, metsa ja raba vaheline niiske rabastuv metsaala.



(voolusängi) muutmist, kuna see enamasti vähendab nende ökoloogilist tähtsust rohevõrgustiku osana;

- Rohevõrgustiku konfliktikohtades on oluline rakendada meetmeid, et tagada rohevõrgustiku toimimine. Oluline on säilitada looduslikku taimkatet kogu rohekoridori ulatuses. Maanteetrassi või muu konfliktiala lõikumisel rohevõrgustikuga tuleb rakendada erimeetmeid. Näiteks paigaldada alale kiirusepiirangud, hoiatavad liikluskorraldusvahendid vms. Loomade sõiduteele sattumise vältimiseks rajada nt võrkaed, ökodukt, ulukitunnel, truubid vms. Maantee ja raudtee tarastamisel on oluline vältida tarastamist rohevõrgustiku aladel või tagada loomade liikumisvõimalused tarakatkestuse (samatasandiliste loomapääsude), altpääsude või ökoduktide abil.

TINGIMUSED TUGIALADEL

- Maavarade kaevandamisel tuleb tugiala ulatuse säilimine tagada rekultiveerimise või asendusala leidmise kaudu;
- Uusi kompaktse hoonestusega alasid tugialadele ei kavandata. Säilitada tuleb tugialade terviklikkus ja vältida tuleb terviklike loodusala killustumist;
- Erandkorras asustuse laienemisel või maakasutuse muutmisel tuleb kaasata vastava ala ekspert, et hinnata selle mõju keskkonnale ja rohevõrgustiku toimimisele (uuring, eksperthinnang või -arvamus);
- Tugialadel ei vähendata looduskaitseeadusest tulenevat ranna või kalda ulatust või selle ehituskeeluvööndit;
- Olemasolevate karjäärade kasutamine jätkub kavandatud ulatuses nende ammendumiseni. Kaevandamistegevuse lõpetamise järel tuleb alad korrastada ja kujundada rohealadeks.

TINGIMUSED ROHEKORIDORIDES

- Vältida paisude rajamist roheline koridori staatuses olevatele vooluveekogudele, kui see halvendab roheline koridori toimimist. Veekogu tõkestamisel paisudega tuleb anda hinnang elustiku migratsioonitingimustele KSH käigus;
- Arendustegevuste roheline võrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetsest roheline võrgustiku elemendist ja selle eesmärkidest;
- Tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine. Aiaga piiratava õueala suurus roheline võrgustiku alal on kuni 3000 m² ja õuealade vaheline kaugus vähemalt 200 m. Õueala piiramisel tuleb tagada rohekoridor minimaalselt 100 m laiusena. Juhul kui 100 m laiuse rohekoridori tagamine ei ole võimalik, tuleb hinnata mõju rohevõrgustikule (teostada vastavasisuline eksperthinnang). Kas ja millises ulatuses on rohekoridori minimaalset laiust võimalik vähendada, et säiliks ulukite vaba liikumine, selgub eksperthinnangu tulemusena.

4.2.4. Väärtuslik maastik

Väärtuslik maastik on ümbritsevast suurema kultuurilis-ajaloolise, esteetilise, loodusliku, identiteedi- või puhkeväärtusega ala. Maastikul on tähtis roll piirkondliku ja kohaliku kultuuri kujunemises, mistõttu tuleb väärtustada maastikku kui inimeste elu- ja töökeskkonda ka väljaspool väärtuslikku maastikku. Selle teema alla kuuluvad peale traditsiooniliste külamaastike mitmekesisuse ja mosaiiksuse ka linnalised asulad ning suuremad ja väiksemad külakeskused, nende visuaalne ja funktsionaalne atraktiivsus/identiteet ja heakord, korrastatud teed ja teeääred jne – see keskkond, kus kohalik elanik igapäevaselt liigub ja toimetab. Inimene tunneb ennast paremini läbimõeldud ja korrastatud ning meeldivas keskkonnas ning see võib saada mõnelgi puhul argumendiks elukoha valikul ja tuua piirkonda juurde uusi elanikke.



Väärtuslikud maastikud on määratletud Lääne-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ (vt tabel 5). Väärtuslike maastike piire on üldplaneeringuga täpsustatud ja korrigeeritud lähtuvalt kaitstava maastiku väärtusest ning looduses tunnetatavatest piiridest (nt teed, jõgi, kõlviku piir jms). Täiendavaid alasid väärtusliku maastikuna määratletud ei ole.

Tabel 5. Väärtuslikud maastikud ja kaitstavad väärtused Väike-Maarja vallas

Nr	Väärtuslik maastik	Kaitstav väärtus	Klass ²⁶
1	Ebavere - Äntu	Loodus- ja põllumajandusmaastik, veekogu, mõis ja mõisapark, ajaloolise või kultuuriloolise tähtsusega paik	II
2	Edru voor	Loodus- ja põllumajandusmaastik, asustus, mõis ja mõisapark	II
3	Käru	Põllumajandusmaastik, asustus	II
4	Porkuni - Võhmetu – Lemmküla - Assamalla	Loodus- ja põllumajandusmaastik, asustus, veekogu, mõis ja mõisapark	II
5	Salla –Emumäe - Tammiku	Loodus- ja põllumajandusmaastik, asustus, mõis ja mõisapark	II
6	Simuna	Asustus, mõis ja mõisapark	II
7	Triigi - Avispea	Põllumajandusmaastik, asustus, mõis ja mõisapark	II

TINGIMUSED VÄÄRTUSLIKE MAASTIKE SÄILITAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Ehitiste rajamisel jms maastikupilti mõjutavate tegevuste kavandamisel hinnata olemasolevate väärtuste säilimist aladel, kus traditsiooniline asustusstruktuur või maastikumuster on säilinud ja/või tajutav. Traditsiooniline maastikumuster koosneb erinevatest osadest, milleks on näiteks hoonete ja asustuse paiknemine, külade struktuur, hoonete arhitektuur, teedevõrgustik ja maastikulised väikevormid ning kõlvikute jaotus, paiknemine ja suurus;
- Uute ehitusalade ja joonehitiste kavandamisel ning rajamisel tuleb need paigutada maastikku nii, et maastiku väärtus ei kahaneks:
 - Hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb säilitada ja sobitada traditsioonilisi materjale ja elemente;
 - Tööstus- ja majandushooned planeeritakse ja ehitatakse piirkonda, kus nad avaldavad võimalikult vähe negatiivset mõju väärtusliku maastiku üldilmele;
 - Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatuse ja selle muutmisel väärtuslikul maastikul peab arvestama väärtuslike maastike säilimise eesmärgi. Lähtuda tuleb kohapealsetest looduslikest iseärasustest, üleujutusohust, maastikulistest ja looduslikest väärtustest ning ajalooliselt väljakujunenud ehitusjoonest;
 - Maastikupilti risustavad amortiseerinud ehitised ja rajatised kas lammutatakse või leitakse nende kasutuselevõtuks alternatiivne võimalus;

²⁶ II klassi alad on maakondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud.

- Ette valmistada, korraldada ja hooldada puhkamiseks sobivaid alasid nii, et nende väärtus külastajate suure arvu või intensiivse kasutuse tõttu ei kannataks;
- Poollooduslike koosluste säilitamine ning liigilise mitmekesisuse tagamine;
- Põllumajandusmaade säilitamine avatuna ning soovitatavalt kasutusel olevatena;
- Väärtuslikele objektidele vaadete säilitamine, eriti üldkasutatavate teede ääres. Väärtusliku maastiku hoolduskava koostamisel tähelepanu pööramine vaatekohtade lähipiirkonna arendustöödele (vaadete avamine ja säilitamine, ehituspiirangud vaadetele jne);
- Olemasolevate mõisakomplekside jms väärtuslike hoonete säilitamine ja taastamine;
- Ajalooliselt väljakujunenud teetrasside mitteõgvendamine tee renoveerimise käigus, välja arvatud kui see tuleneb tee ohutumaks muutmise vajadusest ja tee klassile esitatud normidest;
- Maastikul domineerima jäävate objektide ehitamine on lubatud, kui objekt ei kahjusta maastiku väärtust. Ehitamise lubamisel tuleb lähtuda maastikuanalüüsist ja kaaluda detailplaneeringu koostamise vajadust;
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul tuleb eelistada olemasolevate teede ja tehnovõrkude koridore. Õhuliinid asendada võimalusel maakaablitega;
- Maastikuliste väikevormide (sh kiviaiad, tarad, üksikud puud ja silmapaistvad puudegrupid, alleed, kivihunnikud), endiste talukohtade jms maastikku kujundavate elementide säilitamine;
- Maastike üldilmet kahjustavate varemete jms heakorrastamata objektide likvideerimine. Lahenduste leidmine endiste suurmajandite tootmishoonete (karjalaudad, töökojad jms) uuesti kasutuselevõtuks või lammutamiseks;
- Üldjuhul vältida väärtuslikel maastikel asuvate maardlate kasutuselevõttu. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, siis võib kaaluda maardlate kasutuselevõttu, hinnates kõiki kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ja kavandada negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed. Väärtusliku maastiku väärtuste säilimise vajadusega arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel.

4.2.5. Veekogu kallas

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

Kalda kasutamiseiga seonduvad piirangud tulenevad asjakohastest õigusaktidest. Samas on üldplaneeringuga kohalikule omavalitsusele antud võimalus ehituskeeluvööndit muuta juurdepääsude tagamiseks, supelranna maa-ala või supluskohtade määramiseks ja üleujutusalade määramiseks.

TINGIMUSED VEEKOGUDE KALDAALADE KASUTAMISEKS

- Vältida ehitustegevust liigniisketel aladel;
- Veekogude kaldatsoonis toimuvad arendustegevused ja veekogude kasutamine ei tohi halvendada veekogude seisundit ning kalda kaitse-eesmärki;
- Veekogu avalikku kasutust ei või kaldaomanik takistada, sealhulgas ei ole lubatud sulgeda vooluveekogu veeliikluseks suuremas ulatuses kui üks kolmandik selle laiusest;



- Kalda omanik või valdaja peab tagama kallasrajale juurdepääsu planeeringuga kehtestatud tingimustel;
- Paadisildade püstitamisel avalikult kasutatavatele veekogudele peab olema tagatud avalik juurdepääs kallasrajale ning kallasrajal vaba liikumine;
- Kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ei tohi ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta püstitada või laiendada paadisilda;
- Paadisildade rajamisel tuleb lähtetingimuste väljastamisel kaaluda keskkonnamõju hindamise vajalikkust vastavalt KeHJS sätestatule;
- Paadisildade rajamisel on vajalik koostada ehitusgeoloogilised uuringud ja vajalik võib olla ka geotehniliste erimeetmete rakendamine seoses pinnase stabiilsuse tagamisega;
- Karjäärde rekonstrueerimisel uute tehisveekogude tekkimisel tuleb veekogud võimalusel määrata avalikult kasutatavaks, et neid oleks võimalik puhkeotstarbel takistusteta kasutada;
- Vooluveekogude tõkestusrajatiste likvideerimine või kalade rändetingimuste parandamine muul viisil (kalapääsude rajamine) tuleb lahendada juhtumipõhiselt, lähtudes vastavatest uuringutest, tehnilistest alternatiividest, mõju igakülgsest, tasakaalustatud ja objektiivsest hindamisest (sh sotsiaalmajanduslik ja kultuuriline mõju) ning tehes sobivate lahenduste leidmiseks koostööd riigiasutuste ja kohaliku omavalitsusega.

4.2.5.1 Ehituskeeluvöönd

Väike-Maarja vallas on mitmed asustatud piirkonnad koondunud vooluveekogude ja järvede äärde, mistõttu paiknevad paljud ehitised ranna või kalda ehituskeeluvööndis.

Väike-Maarja vallas ehituskeeluvööndit ei muudeta, sest seadusest tulenevad regulatsioonid²⁷ ei takista elamuehitust veekogu äärde (nt olemasoleval õuemaal).

4.2.5.2 Supluskohad

Supluskoht on suplemiseks mõeldud ala, mis hõlmab endas maismaa ja veeala. Väike-Maarja valla territooriumil on peamisteks supluskohadeks Äntu Valgejärv, Äntu tehisejärv ja Kamariku järv.

TINGIMUSED SUPLUSKOHTADE KASUTAMISEKS

- Supluskohad peavad vastama õigusaktides toodud nõuetele;
- Supluskohade juurde tagada avalik juurdepääs;
- Supluskohadele tagada vajalik taristu.

4.2.5.3 Avalikud juurdepääsud

Üldplaneeringuga on avalike juurdepääsude tagamine ette nähtud kultuuriobjektidele, supluskohadele, tuletõrje veevõtukohtadele jms. Avalikud juurdepääsud on näidatud üldplaneeringu joonisel 3 „Väärtused ja piirangud“.

TINGIMUSED AVALIKE JUURDEPÄÄSUDE TAGAMISEKS

- Tagada avalikud juurdepääsud avalikele veekogudele, kallasradadele, supluskohadele ja puhkekohtadele ning planeerida kallasrajale piisaval arvul juurdepääse;
- Juurdepääsude tagamisel tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide kaitsetingimustega.

²⁷ Looduskaitseaduse § 38 lg 4 sätestab alad, kuhu ehituskeeluvöönd ei laiene. Mh on selleks hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatav uus ehitis, mis ei jää veekaitsevööndisse.



4.3. Kaunid teelõigud ja vaatekoridorid

Kaunid teelõigud läbivad esteetiliselt väärtuslikku maastikku ja neilt avanevad ilusad vaated ümbrusele. Üldjuhul ei kuulu nende hulka suuremad, tiheda transiitliiklusega või enamjaolt sirge teetrassiga laiad maanteed.

Kaunid teelõigud ja vaatekohad on üle võetud Lääne-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“.

Kaunite teelõikudena käsitletakse järgmisi teelõike: Lasinurme - Mõisamaa teel 3,2 km, Kiltsi mõisateel 3,5 km, Kännuküla teel 1,6 km, Kapu - Rakke - Paasvere teel 2,4 km, Puhmu - Pikevere teel 3,1 km, Järva-Jaani - Pikevere - Ebavere teel 8,0 km.

Kaunid vaatekohad asuvad järgmistes kohtades: Uudeküla - Väike-Maarja teel Ärina külas, Rakvere - Väike-Maarja - Vägeva teel Koonu ja Aburi külas (3 tk), Tartu - Jõgeva - Aravete teel Nõmmkülas, Rakvere - Väike-Maarja - Vägeva teel Väike-Rakke külas, Väike-Tammiku külas (2 tk) Seljaaugu teelt ja Rahaugu teelt vaadeldavatena, Tammiku - Salla - Kärü teel Tammiku külas, Lasinurme - Mõisamaa teel Lasinurme külas ja Emumäe vaatetorn Emumäe külas.

TINGIMUSED KAUNITE TEELÕIKUDE JA VAATEKOHTADE SÄILITAMISEKS

- Säilitada vaadete avatus olulistele maamärkidele ja ilusa vaatega kohtadele;
- Uute elektri- ja sideliinide paigutamisel planeerida need maastiku väärtuse säilitamiseks maa alla või varjatud kohtadesse, vältides sealjuures liinisihtide rajamist vaatekoridoridesse. Olemasolevad elektri- ja sideliinid viia võimalusel maastiku väärtuse suurendamiseks maa alla või varjatud kohtadesse;
- Maastikuesteetilistel põhjustel vältida kaunite teelõikude õgvendamist;
- Mitte rajada vaatekoridoridesse ehitisi, mis oma mõõtmete või välimuse tõttu varjavad või vähendavad vaadete esteetilist kvaliteeti (nt tuulegeneraator, mobiilsidemast, päikesepark, jms maastikul visuaalselt domineeriv objekt). Detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel koostada visuaalse mõju analüüs ehitise sobivuse ja vaate säilimise tagamiseks.

4.4. Kõrgendatud avaliku huviga ala

Kõrgendatud avaliku huviga (edaspidi KAH) alad on RMK hallatavatel maadel asuvad alad, millega kaasneb kõrgendatud avalik huvi. Tasakaalu leidmiseks erinevate huvide vahel teavitatakse seotud huvirühmasid KAH aladel planeeritud tööde osas. Teavitamise ja infovahetuse käigus selgitatakse välja, kas neil aladel on vaja rakendada tavapärasest erinevaid majandamisvõtteid.

Väike-Maarja vallas on KAH aladeks Äntu matkaradade, Varangu allikate, Ebavere ja Emumäe juures olevad metsaalad. Kõigil aladel on kõrge rekreatiivne väärtus kohaliku kogukonna jaoks.

TINGIMUSED KAH ALADE KASUTAMISEKS

- Lageraied teha maastikku sobitvalt;
- Lageraielangile jätta säilikuud kasvama gruppidenä;
- Lageraie järgselt uuendada raiesmik raele järgneval uuendamisperioodil;
- Enne raiesmiku uuenemist mitte teha uut lageraie raiesmikuga piirneval metsaeraldisel;
- Raie tööde käigus tekkinud raidmed koristada kasutatavatelt metsateedelt ja -radadelt;
- Maapinna ettevalmistamise käigus mitte kahjustada kasutatavaid metsateid ja -radasid;

- Turberaiet teha juhul, kui metsa kasvutingimused võimaldavad tagada metsa uuendamise.

4.5. Matkarada

Üldplaneering kajastab Äntu, Ebavere, Emumäe ja Simuna matkaradasid.

TINGIMUSED MATKARADADE KAVANDAMISEKS JA KASUTAMISEKS

- Matkaraja kavandamisel tuleb tagada ümbritseva looduskeskkonna ökoloogiline tasakaal ning vältida loodust ja kultuuripärandit kahjustavaid lahendusi;
- Matkaraja ehitised peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda;
- Matkarajad peavad taluõuedest ja kaitsealustest taime- ning loomaliikidest mööduma piisavas kauguses;
- Matkaraja ja selle teenindamiseks vajalike rajatiste kavandamisel peab olema tagatud nende edaspidine hooldus;
- Matkaraja rajamiseks kaitstavatele aladele on vajalik Keskkonnaameti kooskõlastus;
- Matkaraja kavandamiseks määratud ala ning sellega külgneva elamuala arendamisel tuleb leida lahendus, mis võimaldaks matkaraja häireteta toimimist ka elamuala sees ning vastupidi;
- Matkaraja kavandamisel ammendumata maardla alale on seda võimalik rajada üksnes ajutise iseloomuga ehitisena ning selliselt, et see ei segaks edaspidi maardla võimalikku kasutuselevõttu kaevandamise eesmärgil;
- Teiste tegevuste kavandamisel, sh ristuvate teede ja tehnovõrkude kavandamisel, arvestada matkaraja terviklikkuse ja kasutatavuse säilimisega. Põhjendatud vajadusel näha ette muudatused raja kulgemises.

4.6. Väärtuslik põllumajandusmaa

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine ja sihipärane kasutamine võimalikult suures ulatuses. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa, kui piiratud ja taastumatu ressurss, on väärtus, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

Väärtuslik põllumajandusmaa võib olla haritav maa (põllumaa), püsirohumaad ja püskikultuuride all olev maa, kus tulenevalt viljakusest peaks jätkuma põllumajanduslik maakasutus.

Väike-Maarja vallas on väärtuslikud põllumajandusmaad vähemalt 2 ha suurused põllumassiivid, mille kaalutud keskmine boniteet on vähemalt 40 hindepunkti.

TINGIMUSED VÄÄRTUSLIKE PÕLLUMAJANDUSMAADE SÄILITAMISEKS

- Väärtuslikul põllumajandusmaal peab üldjuhul jätkuma põllumajanduslik maakasutus ning väärtusliku põllumajandusmaa väärtus ei tohi ajas kahaneda. Muude tegevuste kavandamine väärtuslikule põllumajandusmaale peab toimuma juhtumipõhise kaalutlemise tulemusena, olema põhjendatud ja hoolikalt läbi kaalutud, vajadusel tuleb hinnata kaasnevaid mõjusid. Ehitiste kavandamine väärtuslikule põllumajandusmaale peaks olema lubatud vaid väga põhjendatud juhtudel, kui selleks ei leidu muud mõistlikku alternatiivi;



- Väärtuslikud põllumajandusmaad säilitatakse võimalusel avatud maastikuna, nende alade metsastamine vms maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud;
- Muude tegevuste lubamisel väärtuslikule põllumajandusmaale tuleb eelistada tegevusi, mis ei põhjusta väärtusliku põllumajandusmaa olulist vähenemist, massiivide killustamist ega kahjusta selle sihtotstarbelist kasutamist tulevikus. Väärtuslikule põllumajandusmaale muude tegevuste kavandamisel on soovitatav eelistada massiivi ebakorrapäraseid servaalasid, mille põllumajanduslik kasutamine on niikuinii raskendatud;
- Väärtuslikel põllumajandusmaadel asuvate maardlate kasutuselevõtt on lubatud vaid juhul, kui see on majanduslikult otstarbekas. Lubamise korral tuleb kaevandamisloa taotluse raames anda hinnang väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada;
- Väärtusliku põllumajandusmaa ja väärtusliku maastiku toimimise tagamisega arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks;
- Väärtuslikele põllumajandusmaadele tuuleparkide kavandamisel tuleb tagada väärtusliku põllumajandusmaa väärtuse ja põllumassiivi terviklikkuse säilimine, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada. Eelistada tuleb põllumassiivi ebakorrapäraseid servaalasid, mille põllumajanduslik kasutamine on raskendatud;
- Väärtuslike põllumajandusmaade toimivuse tagamiseks tuleb alal tagada maaparandussüsteemide nõuetekohane toimimine;
- Põldude läheduses olev looduslik taimkate, samuti üksikud puud ja puude grupid põldudel, hekid, metsaribad on soovitatav säilitada. Sellised loodusliku taimestikuga kaetud alad võimaldavad suurendada põllumajanduspiirkondade bioloogilist mitmekesisust ja moodustavad kohaliku tasandi rohevõrgustiku. Nende alade metsastamine vms maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud.

4.7. Ohtlikud või suurõnnetuse ohuga ettevõtted

Väike-Maarja vallas Ebavere külas paikneb üks suurõnnetusohuga ettevõtte, mille ohuala raadius on 110 meetrit.

Üldplaneeringuga ei kavandata uusi ohtlikke või suurõnnetuse ohuga ettevõtteid. Ohtliku ettevõtte staatuse võivad kõige suurema tõenäosusega saavutada tanklad, kui paigaldatakse gaasikütuse tankimisseadmed ja ka toiduainetööstuse ja põllumajandusettevõtted, kui kütusena hakatakse kasutama vedelgaasi. Uute ohtlike ettevõtete kavandamisel tuleb juhinduda kemikaaliseadusest ning hinnata keskkonnamõju olulisust KeHJS sätestatud korras.

TINGIMUSED OHTLIKU VÕI SUURÕNNETUSE OHUGA ETTEVÕTTE KAVANDAMISEL

- Ohtliku käitise mõjualasse tegevuse kavandamisel (sh olemasoleva tootmise laiendamisel) tuleb juhtumipõhiselt hinnata käitiseiga seonduvaid riske ja ohte, juhindudes kemikaaliseaduses sätestatud korras;
- Võimalusel tuleb vältida uue ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamist elutähtsa teenuse osutamiseks kasutatavate ehitiste kõrvale. Tagada tuleb ohutu kaugus ja luua puhversoonid ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ja elamurajoonide, ühiskondlike ehitiste alade, puhkealade ning peamiste transpordiliinide vahel;

- Ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maa-ala planeerimisel tuleb planeering või ehitusprojekt kooskõlastada Päästeametiga;
- Uue ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamisel tuleb hinnata keskkonnamõju olulisust seaduses sätestatud korras. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.

5. Taristu

Taristu eesmärk on toetada erinevate tegevuste elluviimist. Uute taristuobjektide kavandamisel on lähtutud üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvetest. Olemasolevate taristuobjektidega on arvestatud uute arendustegevuste suunamisel. Uute taristuobjektide rajamiseks või olemasolevate taristuobjektide laiendamise võimaldamiseks tuleb tagada nende ehitamiseks vajalik ruum.

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

5.1. Transpordivõrgustik

Lääne-Virumaa liikuvusuuringus²⁸ on Väike-Maarja valla elanike peamiseks sihtkohtadeks Väike-Maarja alevikust Rakvere, Tartu, Tallinn ja Tamsalu, Rakke alevikust Tartu, Väike-Maarja, Rakvere ja Tallinn ning Kiltsi alevikust Väike-Maarja, Tartu, Rakvere ja Tallinn.

Sõiduteede peatükis on käsitletud kõiki teid (sh riigiteid, kohaliku tähtsusega sõiduteid), mis on avalikus kasutuses või avalikku kasutusse määratavad. Raudtee peatükis on käsitletud tingimusi, millega tuleb raudtee ehitamisel arvestada. Jalg- ja jalgrattateede peatükis on käsitletud planeeritavaid teid ja nende tingimusi. Parklate peatükis on esitatud tingimused, millega arvestada parklate rajamisel. Üldplaneeringu eesmärgiks on põhimõtteliste suundade paika panemine mitte täpne trassi asukoht. Väike-Maarja valla transpordivõrgustik on üldjoontes välja kujunenud.

5.1.1. Sõiduteed

Peatükis on käsitletud riigiteid ja kohaliku tähtsusega sõiduteid.

TINGIMUSED SÕIDUTEELE

- Uute teede rajamise kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva keskkonna väärtuste ja piirangutega (kaitstavad loodusobjektid, rohevõrgustik, väärtuslik põllumajandusmaa vms) ja teelt lähtuvate häiringutega (müra, õhusaaste, vibratsioon) ning vajadusel kavandada meetmed negatiivsete mõjude leevendamiseks. Võimalusel vältida väärtuslikule põllumajandusmaale uute teede, sh erateede ehitamist;
- Kui teekoridori laiendamise või maantee õgvendamise projekt jääb Natura 2000 alade piirkonda, tuleb läbi viia Natura hindamine;
- Uue teekatte kavandamisel kaaluda selle sobivust väljakujunenud traditsioonilisse keskkonda ning senise ajaloolise maastikuilme säilitamist;
- Tee hea seisukorra hoidmiseks tuleb tähelepanu pöörata liiklust rahustavatele meetmetele (nt kiiruse piiramine) ning veokite suurimale lubatud massile teedel;
- Riigiteede kaitsevööndid tulenevad seadusest. Kohaliku tähtsusega teede (va avaliku kasutusega erateed, mille kaitsevööndi laius lepitakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel) ja tänavate kaitsevööndi laius on 10 m;
- Ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine teekaitsevööndisse on põhjendatud liiklusseaduse mõistes asula liikluskeskkonnas²⁹ ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel. Arendaja või tulevane omanik peab tegema koostööd

²⁸ Lääne-Virumaa kohalike omavalitsuste liikuvusuuring, Tallinn 2021.

²⁹ Keskkond, mida kasutavad vähekaitsitud liiklejad (sh jalakäijad ja jalgratturid) ning erinevate massidega sõidukid, mis liiguvad erinevatel kiirustel (nt sõiduauto ja jalgratas). https://www.mnt.ee/sites/default/files/survey/loplik_aruanne_asulavaravad.pdf



Transpordiametiga ning arvestama liiklusest tuleneva müra ja teiste häiringute (õhusaaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga ning vajadusel nende häiringute mõju vähendamise või likvideerimise vajadusega;

- Uute teede kavandamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb tagada turvalised teeületusvõimalused ning ristumised, et oleks tagatud mugav ligipääsetavus erinevatele sihtkohtadele;
- Valda läbivate suuremate maanteed arendamisel tuleb arvestada ulukite ning muu loomastiku läbipääsu tagamise vajadusega, jättes teed kas tarastamata või tagada läbipääsud ökoduktide või loomapääsude abil;
- Liiklusest tulenevate vibratsioonimõjude vältimiseks/vähendamiseks tuleb vajadusel piirata raskeveokite liiklemise kiirust, määrata kindlad liikumiskoridorid ning liiklemise kellaajad;
- Teed tuleb projekteerida koos sademevee äravoolu lahendustega.

Valla piiresse jäävate riigiteede kaitsevöönd on 30 m lai, välja arvatud need riigitee lõigud, mis läbivad alevikke ning on üldjuhul 10 m laiad. Üldplaneeringuga suurendatakse alevike siseselt kulgeva riigitee kaitsevööndi laiust 30 meetrini, arvestades äärmise sõiduraja välimisest servast, järgmistel teelõikudel:

- Riigitee nr 22 Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva: paremale poole teed Jaama tn 8 kinnistu piirist kuni Väike-Maarja aleviku piirini (km 27,257–27,839);
- Riigitee nr 17191 Väike-Maarja – Simuna: vasakule poole teed Rahu tänava ristmikust kuni Väike-Maarja aleviku piirini (km 0,334–0,580);
- Riigitee nr 22 Rakvere – Väike-Maarja – Vägeva: Rakke alevikus (km 43,201–44,370);
- Riigitee nr 15124 Kapu–Rakke–Paasvere: Simuna alevikus (km 25,238–26,430);
- Riigitee nr 15124 Kapu–Rakke–Paasvere: paremale poole teed Simuna alevikus Uue tänava ristmikust kuni Pargi tn 2 kinnistuni (km 26,430– 26,747);
- Riigitee nr 15124 Kapu–Rakke–Paasvere: hoonestusjoone algusest kuni Simuna aleviku piirini (km 27,430–27,892);
- Riigitee nr 17192 Simuna–Vaiatu: Käru tee kinnistust kuni Simuna aleviku piirini (km 0,700–1,130);
- Riigitee nr 15127 Järva-Jaani – Pikevere – Ebavere: kogu Kiltsi aleviku ulatuses.

5.1.2. Teede avalikku kasutusse määramine

Peatükis on käsitletud kohaliku tähtsusega sõiduteid, mis on juba kas osaliselt määratud või perspektiivselt vajalikud avalikuks kasutuseks. Teede avalikku kasutusse määramise eesmärgiks on lihtsustada ligipääsetavust, teede haldamist, hooldust ja remonti.

TINGIMUSED ERATEE AVALIKUKS KASUTAMISEKS MÄÄRAMISEL

- Avalikult kasutatavaks teeks määratakse (lisaks valla omandis olevatele teedele):
 - Tee, mille kasutamise õigus on kohalikul omavalitsusel;
 - Tee, mis on ühendustee tähtsusega avalikult kasutatavate teede vahel;
 - Tee, millest osa kuulub Väike-Maarja vallale;
 - Tee, mida pidi kulgeb ühistranspordi- või õpilasliin;



- Kolme või enamast aastaringses kasutuses olevat hoonestusega kinnistut teenindav tee, et tagada juurdepääs kinnistutele;
- Mootorsõidukiga juurdepääsu vajava avaliku objekti või ehitise teenindamiseks vajalik tee;
- Avalikule veekogule, kallasrajale, puhke- ja virgestusalale, vaatamisväärsusele või loodusobjektile juurdepääsu tagamiseks vajalik tee;
- Tee, mille avalikult kasutamise vajaduse põhjustavad asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad eratee avalikult kasutatavaks määramiseks;
- Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepitakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel;
- Põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ning määrata eratee avalikuks kasutamiseks täiendavatel või teistsugustel põhimõtetel.

5.1.3. Raudtee

Peatükis käsitletakse raudteetaristuga seonduvat. Raudtee tähtsus Väike-Maarja valla elanike jaoks on suur, mida kinnitab ka Lääne-Virumaa liikuvusuuring. Oluline on reisirongi ühendussageduste suurenemine Kiltsis ja Rakkes³⁰, Rakke raudteejaama puhul on oluline kiirrongide peatumisvõimaluse loomine.

Üldplaneeringuga on ette nähtud vajadus rajada jaamavahedes paralleelselt olemasoleva raudtee peateega teine peatee (teljevahega ca 4,3 m). Samuti on kajastatud AS Eesti Raudtee poolt raudteemaale kavandatud õgwendused, millega muutub vähesel määral raudtee kaitsevöönd.

TINGIMUSED RAUDTEELE

- Käsitleda Kiltsi ja Rakke raudteepeatusi transpordisõlmedena, mis on ühendatud erinevate transpordiliikide ja liikumisviisidega (nt pargi ja reisi süsteem, elektriautode laadimise taristu, kergliiklus);
- Uue raudteeülesõidukoha projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest;
- Raudtee projekteerimisel tuleb raudteeülekäigukohad lahendada selliselt, et liikumised on nii ohutud kui ka optimaalsed – arvestada väljakujunenud liikumisteid, vajadusel eraldada raudtee ümbritsevast keskkonnast vajalikus ulatuses aiaga, likvideerida omavoliliselt tekkinud ületuskohad jms;
- Raudtee projekteerimisel tuleb üle vaadata vibratsiooniaspekt ning anda hinnang mõju olulisusele. Soovitav on vältida hoonete ja rajatiste ehitamist olemasolevale Tapa-Tartu raudteele lähemale kui 40 m. Kui kavandamine osutub vajalikuks, tuleb koostada vibratsioonihinnang ja vajadusel kavandada vibratsiooni vähendavad meetmed;
- Raudteeäärseesse tsooni uue hoone kavandamisel tuleb ette näha meetmed vibratsiooni ja müra mõjude ennetamiseks/leevendamiseks;
- Valda läbiva raudtee arendamisel tuleb arvestada ulukite ning muu loomastiku läbipääsu tagamise vajadusega, jättes raudtee kas tarastamata või tagada läbipääsud ökoduktide või loomapääsude abil;
- Raudteeni ulatuda võivate haljasalade osas (näiteks pargid, puhkealad) mitte planeerida kõrghaljastust (puid sh viljapuid) rööbastele lähemale kui 30 m äärmisest rööpast, et tagada tuleohutus ja nähtavus;

³⁰ Lääne-Viru maakonna arengustrateegia 2030+



- Raudtee planeerimisel tuleb arvestada müratõkkerajatiste rajamise vajadusega, mille asukohad ja tehnilised parameetrid selgitada välja müra modelleerimise käigus;
- Kavandatava raudtee äärde jäävate lasteasutuste, välispordirajatiste (nt staadion) ja elamute kruntide raudteepoolne külg tuleb piirata aiaga, et vältida laste ja elamupiirkonnas ka loomade ootamatut sattumist raudteemaale;
- Detailplaneeringud, projekteerimistingimused ja projektid, mis käsitlevad ruumilisi lahendusi raudteemaal või sellega külgneval alal, peavad kajastama lahendusi või meetmeid, mis aitavad vältida jalakäijate ning sõidukite sattumist raudteemaale väljapool ametlikke ristumisi;
- Mitte tarastada raudteed lõikudel, kus raudtee ristub rohevõrgustikuga, või leida muu lahendus metsloomade liikumiseks.

5.1.4. Jalg- ja jalgrattateed

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

Üldplaneeringuga on kavandatud jalg- ja jalgrattateed Lääne-Viru maakonnaplaneeringu alusel, lähtudes seatud prioriteetsusest³¹, mille kohaselt tuleb teede väljaehitamist alustada I eelistusklassi teedest. I eelistusklassi kuuluvad järgmised jalg- ja jalgrattateed: Rakke alevik – Lammasküla, Väike-Maarja alevik – Triigi küla ja Simuna aleviku siseselt kulgev jalg- ja jalgrattatee (valmis 2019. aastal). II eelistusklassi kuuluvad järgmistel marsruutidel kulgevad jalg- ja jalgrattateed: Rakke alevik – Äntu küla, Salla küla – Emumäe küla, Simuna alevik – Avanduse küla, Väike-Maarja alevik – Ärina küla – Tamsalu linn ja Liivaküla – Ebavere küla. III eelistusklassi kuuluvad järgmistel marsruutidel kulgevad jalg- ja jalgrattateed: Rakke alevik – Olju küla, Simuna alevik – Hirla küla, Määri küla – Avanduse küla, Triigi küla – Avispea küla, Liivaküla – Vao küla, Väike-Maarja alevik – Koonu küla ja Simuna alevik – Võivere küla. Lisaks kuulub madalama prioriteetsusega jalg- ja jalgrattateede hulka ka üldplaneeringu ideekorje käigus laekunud ettepanek Ebavere ja Äntu tehisejärve vahelise jalg- ja jalgrattatee ehitamiseks.

TINGIMUSED JALG- JA JALGRATTATEEDE RAJAMISEKS

- Üldplaneeringu joonistele kantud jalg- ja jalgrattateede asukohad täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojektis, mille koostamise käigus tehakse koostööd maaomanikega. Projekteerimistingimused tee rajamiseks antakse läbi avatud menetluse;
- Jalg- ja jalgrattatee peab algama ja lõppema loogilises kohas, milleks on olemasolev tee, kauplus, bussipeatus, kohalik tee vms. Jalg- ja jalgrattatee algus- ja lõppkohtades tuleb tagada ohutu üleminek teistsuguse liikluskorraldusega teele;
- Jalg- ja jalgrattateede võrgustiku korrastamisel ning teede ja puhkekohtade ehitamisel on oluline arvestada piirkonna ilusate teelõikude ja vaadetega;
- Igal jalg- ja jalgrattateel tuleb teha laiendatud puhkekohtasid arvestusega üks puhkekoht kilomeetri kohta. Puhkekohas näha ette istumisvõimalus ning puhkekoht ei tohi takistada jalg- ja jalgrattateel liikujat;
- Jalg- ja jalgrattatee peab olema katkematu ning võimalikult vähe lõikuv teega, millega paralleelset see paikneb. Kitsaskohtades tuleb leida sobiv lahendus ning jalg- ja jalgrattatee mahutamiseks tuleb vajadusel kaaluda sõidutee ümberehitamist;

³¹ Lääne-Viru maakonnaplaneeringus 2030+ on sõiduteest eraldiseisvad jalg- ja jalgrattateed jagatud välja ehitamise seisukohast kolme eelistusklassi: I, II ja III.



- Jalg- ja jalgrattatee peab arvestama erinevate elanike gruppide ning erivajadustega inimeste liikumisvajadustega;
- Jalg- ja jalgrattateed tuleb üldjuhul kavandada riigiteest eraldiseisva rajatisena;
- Jalg- ja jalgrattateid on lubatud rajada tee kaitsevööndisse eeldusel, et kõik normid (sh ohutus) on täidetud. Täpsema asukoha väljaselgitamiseks riigitee kaitsevööndis teha koostööd Transpordiametiga;
- Jalg- ja jalgratta tee kavandamisel üle olemasoleva silla tuleb tagada katkematu ja ohutu liiklus, mitte katkestada silla asukohas kahel pool silda olevat jalg- ja jalgrattateed. Sildade rekonstrueerimisel tuleb sõiduruumi jagamisel tagada vajalik ruum jalgsi ja jalgrattaga liikujatele;
- Jalg- ja jalgrattatee kavandamisel intensiivse liiklusega sõidutee vahetusse lähedusse eelistada tee rajamist eemale sõiduteest kui maastiku iseloom ning asustuse ja taristuobjektide paiknemine seda võimaldavad;
- Piiratud ruumiga kohtades, kus ei ole võimalik jalg- ja jalgrattatee vahele kavandada eraldusriba, tuleb ohutuse tagamiseks kavandada pörkepiire. Jalg- ja jalgrattatee külgedele, kus on piirnev ehitist (pörkepiire, hoone, post jne) või säilitatav haljastus, tuleb jätta ohutu puhverala vältimaks jalgrattaga võimalikule külgnevale takistusele otsasõitmist. Puhverala puudumisel tuleb leida muu leevendav meede, mis vähendab võimalikku ohtu;
- Kitsastes kohtades on erandkorras lubatud jalg- ja jalgrattatee laiust vähendada projekteerimise normide erandlikule tasemele;
- Jalg- ja jalgrattatee ristumisel sõiduteega tagada piisav nähtavus;
- Jalg- ja jalgrattatee ristumisel raudteega uue raudteeülekäigukoha projekteerimisel, ehitamisel ja liiklusohutuse tagamisel lähtuda kehtivatest normidest;
- Jalg- ja jalgrattatee ristumisel raudteega tagada piisav nähtavus ja muud raudteega lõikumisel vajalikud nõuded (tõkked, lõikumisnurgad jne);
- Kurvides ja ringristmikel tuleb jalg- ja jalgrattateede rajamisel arvestada sõidukite tulede pimestamise võimalusega ning ette näha leevendavad meetmed;
- Jalg- ja jalgrattateede valgustamise vajadus tuleb määrata lähtuvalt kasutustihedusest, hooajalisusest ja ohutusvajadusest. Eelkõige vajavad valgustamist asulasisesed teed ning kõige tihedama liiklusega lõigud, ristumised ja ristmikud. Valgustite valikul tuleb eelistada energiasäästlikke lahendusi.

5.1.5. Parklad

Parkimiskohad on vajalikud avaliku ruumi kasutusmugavuse ja teenuste kättesaadavuse suurendamiseks. Üldplaneeringuga olemasolevate parkimisalade laiendamiseks või uute rajamiseks eraldi maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole. Parkimistingimuste parandamine on võimalik läbi määratud maakasutuse juhtotstarvete. Selleks on nt raudteepeatuste juures Rakkes ja Kiltsis määratud laienemisruumiga liikluse maa-ala, Väike-Maarja keskosas segaotstarbelise maa-ala juhtotstarve jne.

TINGIMUSED PARKLATE RAJAMISEKS

- Parkimine tuleb üldjuhul lahendada oma kinnistu piires ning parklat kavandades tuleb arvestada parkimise normidega ja inimhõõtmelise ruumi kavandamise³² põhimõtetega;
- Sõiduautode ja jalgrataste (vajadusel ka busside ja veoautode) parkimiskohad tuleb kortermajade, äri- ja tootmisalade, puhkealade, ühiskondlike hoonete, bussipeatuste jms avaliku kasutusega aladel eraldi ette näha;
- Parklate rajamisel tuleb need liigendada kõrghaljastusega, et vältida nn kuumasaarte³³ tekkimist;
- Kõikidesse suurematesse bussijaamadesse (Väike-Maarja, Rakke, Simuna ja Kiltsi) ja rongijaamadesse (Kiltsi ja Rakke) tuleb kavandada pargi-ja-reisi parklad nii autodele kui ka kergliiklusvahenditele;
- Puhkealade, vaatamisväärtuste ja supluskohtade jms suure küllastajate arvuga alade kavandamisel lahendada küllastajate parkimine väljaspool riigiteed ning planeerida parkimine kavandatud objektiga samale poole teed, et tagada liiklejate ohutus;
- Tootmis- ja ärialade parkimine korraldada sel moel, et parklad ei asuks vahetult elamualade kõrval, vaid elamute suhtes teisel pool tootmishooneid, et parkimisega seotud müra ei häiriks elanikke.

5.2. Tehnovõrgud

5.2.1. Elektrivarustus

Väike-Maarja valla elektrivõrk on välja arendatud ning tihedam kui paljudes teistes piirkondades maakonnas. Elering AS-i koostatud Eesti elektrisüsteemi varustuskindluse 2019. a aruandes³⁴ märgitud info kohaselt Väike-Maarja vallas olemasolevate 110 kV elektriliinide osas rekonstrueerimistööd planeeritud pole.

TINGIMUSED ELEKTRIVÕRGU ARENDAMISEKS

- Elektriliini asukoha määratlemisel lähtuda elektrienergia varustuskindluse piirkondade nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale;
- Liinitrassi valikul lähtuda põhimõttest, et liini ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulud oleksid võimalikult väiksed;
- Elektriliini rajamisel kasutada eelistatult olemasolevate trasside koridore;
- Elektriliin paigaldada eelistatult avaliku kasutusega maale. Võimaluse korral paigaldada elektrikaabelliinid teemaale, sildadele, viaduktidele ja estakaadidele;
- Eraldi kinnistud vormistada võrguettevõttele ainult piirkonnaalajaamade tarbeks;
- Uus 0,4–20 kV liin ehitada eelistatult maakaabelliinina;

³² Linnad inimestele, J. Gehl, 2015. Inimhõõtmelise ruumi planeerimisel on tähelepanu keskmes jalakäijad, jalgratturid ja üldine linnaelu ning selle tagamiseks on üheaegselt oluline arvestada nii ruumi turvalisuse, elavuse, säästvuse kui ka tervislikkusega.

³³ Kuumasaared (ka soojasaared või soojussaared) on suhteliselt piiratud, ümbritsevatest aladest oluliselt kõrgema pinnatemperatuuriga alad.

³⁴ Eesti elektrisüsteemi varustuskindluse aruanne 2019, Elering AS, Tallinn 2019. https://elering.ee/sites/default/files/public/Infokeskus/elering_vka_2019_web_final2.pdf



- 0,4 kV elektriliinid ehitada vastavalt nõudlusele ehitusprojektide alusel kokkuleppel võrgu valdajaga;
- Uue energiamahuka tootmisettevõtte asukohavalikul eelistada kulude optimeerimiseks elektrivõrguga liitumisel olemasoleva piirkonnaalajaama lähedust.

5.2.2. Gaasivarustus

Maagaasi ülekandeteenust, milleks on gaasi transport ülekandevõrgus Eesti riigipiirist klientide liitumispunktideni, osutab Elering AS. Väike-Maarja ja Rakke alevikes asuvad maagaasi jaotusjaamad ja -võrgud.

TINGIMUSED GAASIVÕRGU ARENDAMISEKS

- Gaasitrassi valikul lähtuda põhimõttest, et trassi ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulud oleksid võimalikult väiksed;
- Gaasitorustiku rajamisel kasutada eelistatult olemasolevate trasside koridore;
- Gaasitorustiku puutumatus ja nõuetekohane paiknemissügavus tagada vertikaalplaneerimisega.

5.2.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Ajakohane ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (edaspidi ÜVK) info kajastub täpsemalt ÜVK arengukavas³⁵. Põhilisteks arengusuundadeks on olemasolevate süsteemide rekonstrueerimine ning vajadusel laiendamine.

Üldplaneering kajastab olemasolevate ja planeeritavate reoveekogumisalade piire. Uue ÜVK arengukava koostamise käigus muudetavaid ÜVK ja reoveekogumisalade piiride täpsustamisi ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

Samuti kajastab üldplaneering olemasolevaid reoveepuhasteid (Väike-Maarja, Rakke, Simuna, Vao ja Salla) ning planeeritavat reoveepuhastit Kiltsis, olemasolevaid ÜVK puurkaevusid koos sanitaarkaitsealadega ja planeeritavat Avispea küla puurkaevu koos sanitaarkaitsealaga.

TINGIMUSED VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI KÄTTESAADAVUSE TAGAMISEKS

- Väljaspool ÜVK ala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse;
- Arengukavaga määratletud planeeritavatel ÜVK aladel on kohtlahendused lubatud tingimusel, et ÜVK ala rajamisel liitutakse ÜVK-ga;
- Alal, kus ei ole ühisveevarustusega liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatava veehaarde rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev. Hoonestusala laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasil. Kui see pole võimalik, teha otsus uue puurkaevu rajamiseks. Puurkaevu projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et enamus valla territooriumist asub nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega alal;
- Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjavee ala olemasoluga tuleb arvestada kanalisatsioonirajatiste kavandamisel ning muude pinnast ja põhjavett ohustada võivate

³⁵ Väike-Maarja valla ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030



objektide ja tegevuste kavandamisel, samuti nende seisukorra tagamisel. Soodustada tsentraalsete lahenduste rajamist, et vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus;

- Joogiveeallikana kasutatav salvkaev peab olema nõuetekohaselt rajatud ja hooldatud. Uusi salvkaeve joogiveeallikana üldjuhul mitte rajada, kuna need on reostustundlikud;
- Uue suure tootlikkusega kaevu või kontsentreeritud veehaarde (nt tööstuspiirkond, kaevandatud ala) tööle rakendamisel tuleb arvestada, et veetase ümbruskonna seni kasutatavates kaevudes (eriti salvkaevudes) võib langeda. Rakendada meetmeid, mis tagavad, et olemasolev veevarustus ei halveneks;
- Kaevandamistegevuse kavandamisel tuleb võimalikult varakult rakendada põhjavee taseme muutustega seotud keskkonnameetmeid (sh leevendavaid meetmeid);
- Ettevõtte riskianalüüsi koostamisel tuleb arvestada põhjavee reostuse riskiga;
- Põhjavee veekogumi vajadustega tuleb arvestada keskkonnalubade tingimuste seadmisel ja ajakohastamisel. Vajadusel tuleb põhjaveekogumi seisundit ohustatavate saasteainete heiteid limiteerida ning esitada seirekohustuse nõue;
- Võimaliku reostuse tuvastamiseks tuleb rajada seirekaevud ehitiste vahetusse lähedusse ja/või kasutada olemasolevaid puurkaevusid veeseisundi muutuste seireks. Seisundi muutusel saab rakendada operatiivselt saaste leviku takistamise meetmeid. Punktreostusallikate nõuetele vastavusse viimisel on oluline reovee puhastusseadmete ja lautade sõnniku- ning silohoidlate korrastamine.

5.2.4. Sademeveekanaliseerimine

Sademeveekanaliseerimine on rajatud Väike-Maarja alevikku ning lühiajalises programmis on kavas sademeveetorustiku laiendamine ligikaudu 1120 m ulatuses. Teistes valla piirkondades sademeveekanaliseerimist ei ole. Üldplaneering kajastab vaid vastava teema hetkeseisu.

TINGIMUSED SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISEKS

- Sademevee ärajuhtimise kavandamisel tuleb arvestada ärajuhitava sademevee koguseid, piirkonna eripära ning põhjavee suhteliselt kõrget taset suurveeperioodidel ja liigniisketel aladel;
- Kokku kogutud sademevee säästlikul majandamisel on oluline keskkonnasäästlike lahenduste juurutamine – immutamine, kasutamine (nt kastmisveena) ja äravoolu ühtlustamine. Võimalusel immutatakse sademevesi või vähemalt osa sellest samal alal, kus see tekib. Selleks tuleb rajada immutusribasid, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid, parklaid, rohekatusi ja- seinu ja sademevee kogumissüsteeme. Kui sademevett ei saa immutada, tuleb võimalusel tekkekohas äravoolu aeglustada enne selle ära juhtimist. Kui viibeaega tekkekohas pikendada ei saa, tuleb sademevesi juhtida edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga (nt kraavide, lohkude jms kaudu), kus vesi saab imbuda pinnasesse. Kui kraavide abil ei saa vett edasi juhtida, siis juhitakse vesi edasi toruga, rakendades vajadusel enne suublasse juhtimist aeglustust (tiigid) ja puhastust. Kui sademevett ei saa puhastada, siis viimase lahendusena suunatakse sademevesi lahkvoolsesse ühiskanalisatsioonivõrku;
- Sademevee juhtimine riigitee kraavidesse on lubatud, kui esmalt on täidetud riigitee kraavide põhifunktsioon ehk riigitee teenindamine. Sademevee juhtimise võimalikkuse väljaselgitamiseks teha koostööd Transpordiametiga;
- Tiheasustusaladel ja neist väljapoole jäävatel kompaktsel asustusega aladel tuleb kokku kogutava sademevee hulka piirata ja võimalusel vähendada. Kõvakattega pinna



kavandamisel tuleb sademevee immutamine lahendada kohapeal, et sademevett ei peaks juhtima sademevee trassi. Olemasolevatel 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;

- Vertikaalplaneerimisel ei juhitata sademevett üldjuhul naaberkinnistutele. Selleks tuleb vajadusel planeerida ja projekteerida olusid arvestavad immutusribad või -peenrad;
- Projekteerimisel arvestada kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimimine ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral;
- Lähtuvalt vette sattuvast reostuskoormusest tuleb tagada ärajuhitava sademevee saasteainete sisalduse vastavus piirväärtustele. Kui sademevett juhitakse ära reostunud aladelt (nt tootmisalade territooriumid, bensiinjaamad, suured kõvakattega parklad), tuleb raskemetallid ja muud ohtlikud osakesed keskkonnareostuse vältimiseks kokku koguda. Tehnilise lahenduse valik sõltub konkreetsest keskkonnast ja piirkonna reostatuse tasemest.

5.2.5. Tuletõrje veevarustus

Valla tuletõrje veevarustus on üldjuhul lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil, Rakke alevikus lisaks ka hüdrantidega. Täpsemalt on teemat kajastatud ÜVK-s. Üldplaneeringuga veevõtukohti ei kavandata, esitatud veevõtukohtad vajavad arvestamist teiste tegevuste kavandamisel.

TINGIMUSED TULETÕRJE VEEVARUSTUSE TAGAMISEKS

- Planeeritavate ehituspiirkondade tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt normidele detailplaneeringutes;
- Planeeritavates ehituspiirkondades näha ühisveevõrgu rajamisel ette tuletõrje veevarustus hüdrantidest või ehitada välja normikohased tuletõrje veevõtukohtad;
- Olemasoleva hoonestusega aladel (sh aiandus- ja suvilaühistud) on vajalik rajada ühisveevõrgu baasil normikohased hüdrantisüsteemid või tuletõrje veevõtukohtad;
- Soovitav on tagada igas külas või väiksemate külade korral naaberkülaga kahe peale vähemalt üks avalikult ligipääsetav koht tuletõrjevee võtmiseks;
- Jõgede ja tiikide kasutamisel tuletõrje veevõtukohana tagada neile juurdepääs koos vajalike manööverdamise aladega ja vajalike seadmetega (kuivhüdrant, kaev) imemisvooliku paigaldamiseks. Vastavad lahendused tuleb koostada koostöös Päästeametiga.

5.2.6. Sidevarustus

TINGIMUSED SIDEVARUSTUSE ARENDAMISEKS

- Uute tegevuste kavandamisel arvestada avalikes huvides vajalike sidevõrkude rajamise võimalusega;
- Sidemasti asukohavalikul arvestada nende sobivusega maastikupilti;
- Keskustest kaugemale jäävates maalistes piirkondades on vajalik kvaliteetse sideteenuse väljaarendamine, et võimaldada paindlikke lahendusi teenuste kättesaadavuse osas ja kaugtööd;



- Arvestada laiemalt uute suundadega, sh kauglugemise ja -juhtimise, ennetava hoolduse ja tehnoloogiate kombineerimisega (optiline kaabel, juhtmeta raadiolink püsiühendus, mobiilne 4G ühendus) vajaliku signaali loomiseks kasutajaskonnale;
- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis tuleb üldjuhul paigutada mõne muu taristu (sõidutee) koridori.

5.2.7. Soojavarustus

Valla olemasolevad kaugküttepiirkonnad Väike-Maarja ja Rakke alevikes ning Triigi külas on määratud tehnilise taristu joonisel. Üldplaneeringuga on kavandatud planeeritavad kaugküttepiirkonnad, mille väljaarendamine toimub valdkondlike arengukavade³⁶ alusel. Süsteemide põhiliseks arengusuunaks on torustike ja katlamajade rekonstrueerimine, ka sobivamale küttele üleminek. Väljapool kaugküttepiirkondi lahendatakse soojavarustus üldjuhul lokaalsete lahendustega.

TINGIMUSED SOOJAVARUSTUSE TAGAMISEKS

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

5.2.8. Taastuveneergetika

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

Taastuveneergetika arendamiseks on Väike-Maarja vallas kõige suurem potentsiaal bio- ja kombijaamadel sümbioosis energiakuluka tootmisega³⁷. Kuna Ebavere küla tootmispiirkonnas on kehtestatud detailplaneeringud nii biojaama kui ka koostootmisjaama rajamiseks, siis on valla

³⁶ Väike-Maarja aleviku kaugkütte võrgupiirkonna soojusmajanduse arengukava 2016-2026, Rakke aleviku soojusmajanduse arengukava aastateks 2018-2028, Triigi küla kaugkütte võrgupiirkonna soojusmajanduse arengukava 2016-2026.



bioenergia tootmise potentsiaal perspektiivis täidetud ning seda ei käsitleta üldplaneeringus täiendavalt.

Üldplaneeringuga nähakse ette tuuleenergia tootmiseks põhimõtteliselt sobivad alad ning tingimused päikeseenergia arendamiseks.

5.2.8.1 Tuuleenergia

Tuuleparkide ja üksiktuulikute rajamine ning kasutuselevõtt aitavad suurendada taastuvenergiaallikate kasutuselevõtu osakaalu ja vähendada taastumatute energiaallikate kasutamist.

Üldplaneeringuga on valitud tuuleenergia tootmise eesmärgil tuuleparkide³⁸ kavandamiseks põhimõtteliselt sobivad alad. Tegemist on aladega, kus tuuleenergia tootmine ei ole välistatud, kuid tuulikute rajamine vajab täiendavat kaalutlemist (sh detailplaneeringu koostamist ja mõjuhindamise läbiviimist). Väike-Maarja valla territooriumile on elektrituulikuud ja tuuleparke võimalik rajada pärast tuuleenergeetikale avatavate riigikaitseliste kompensatsioonimeetmete rakendumist, mis eeldatavalt toimub 2025. aastal.

Käesolevas üldplaneeringus ei seata tingimusi väiketuulikutele³⁹. Väiketuulikute kavandamine toimub omavalitsuse üksikotsuste (projekteerimistingimused vms) alusel.

Tuuleenergeetika arendamiseks põhimõtteliselt sobivad alad on leitud allpool kirjeldatud alade välistamisel.

TUULEENERGIA TOOTMISEKS VÄLISTATUD ALAD

- Elu- või ühiskondlikule hoonele lähemal kui 700 m;
- Riigiteele lähemal kui 300 m;
- Raudteele lähemal kui 300 m;
- Kõrgepingeliinile lähemal kui 300 m;
- Puhke ja loodusliku juhtotstarbega maa-alale lähemal kui 1000 m;
- Kalmistu juhtotstarbega maa-alale lähemal kui 1000 m;
- Kaitse- ja hoiualadel, Natura 2000 võrgustiku loodus- ja linnualadel, püsielupaikades ning nende puhvervööndites. Linnuala puhvervööndi ulatus on 600 m. Looduskaitsealade puhvervööndi ulatus on üldjuhul 100 m, kui ala kaitse-eesmärgiks on linnuliikide kaitse, siis on puhvervööndi ulatus 600 m. Püsielupaikade puhul on lähtutud liigipõhistest puhvritest;
- Jäola, Varangu ja Äntu loodusaladele lähemal kui 400 m, et välistada võimalikud mõjud kaitseala veerežiimile, sest tuulikute rajamisel soodele ja muudele märgaladele on mõjud tugevamad ja ulatuslikumad, kuna teede ja teekraavide rajamisega mõjutatakse veerežiimi;
- Kavandatavast kaitsealast, hoiualast, püsielupaigast, mille kaitse-eesmärgiks on linnuliikide kaitse, 600 m ulatuses;
- Kaitsealuste liikide elupaigad, sh:
 - Must-toonekure püsielupaigast või kaitstaval alal asuvast elupaigast 3000 m ulatuses;
 - Kotkaliigi püsielupaigast või kaitstaval alal asuvast elupaigast 2000 m ulatuses;

³⁸ Üldplaneeringu koostamise ajal on tuulepark PlanS alusel vastu võetud VV määruse „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ kontekstis defineeritud kui mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuud omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.

³⁹ Väiketuulikuna mõistetakse antud üldplaneeringus kuni 30 meetrist üksiktuulik.

- Metsise püsielupaigast, kaitsealal asuvast elupaigast või mängualast 1000 m ulatuses;
- Kanakulli püsielupaigast või kaitsealal asuvast elupaigast 1000 m ulatuses;
- Käsitiivaliste kaitsealal asuvatest elupaikadest 600 m ulatuses;
- Hiireviu kaitsealal asuvast elupaigast 1000 m ulatuses;
- I ja II kaitsekategooria looma- või taimeliikide pindalalised elupaigad/leiukohad;
- Projekteeritavad kaitsealuste liikide elupaigad/kasvukohad ja nende puhvervööndid;
- Väärtuslike maastike vahetus läheduses (nt Edru voor ja Salla - Emumäe - Tammiku), mille väärtuseks on avatud vaated põllumajandus- ja loodusmaastikele;
- Avanduse raba säilinud alad (va turbakaevandusalad), et välistada mõjud rabaalale;
- Simuna turbatootmisala ja Peetla turbamaardlaga kattuvad alad. Simuna turbatootmisala puhul on tegemist aktiivse mäeeraldisega, millele on 2019. aastal väljastatud kaevandamisluba (kehtib kuni 2049 aastani). Peetla turbamaardla kuulub kaevandamiseks sobivate alade nimekirja, mis tähendab, et edaspidi võiks seal soodustatud olla pigem kaevandamine;
- Rakke alevikust kirdesse jääv tuuleala Rakke lubjakivikarjääriga kattuv osas, mille kaevandamisluba lõppeb 2034. aastal, kuid mille puhul kaevandatud maa kasutamise otstarbeks on määratud tehisveekogu, mis on plaanis kasutusse võtta supluskohana (vt ptk 3.4.6);
- Valla territooriumil hajusalt paiknevad väiksemad tuulealad (sobilikud maksimaalselt kahekolme tuuliku püstitamiseks). Peame oluliseks, et tuulepargid oleksid võimalikult kompaktsed ning nende rajamisel ei hajuks mõjud liialt üle valla laiali. Hajusalt laiali paiknevad üksikutest tuulikutest koosnevad tuulepargid killustavad valla territooriumi (sh taristu rajamise vajadus) ning nendega kaasneb ka ulatuslik visuaalne häiring avamaastikel (sh väärtuslikud maastikud, ilusad vaatekohad, ilusad teelõigud jms).

TINGIMUSED TUULEENERGIA TOOTMISE ALADEL

- Üksiktuulikute⁴⁰ ja tuuleparkide rajamine on võimalik vaid selleks põhimõtteliselt sobival aladel, mis on leitud eespool kirjeldatud alade välistamisel;
- Tuulepargi või üksiktuuliku kavandamisel elamust 700–1000 m kaugusele tuleb elamu aluse maa omanikuga saavutada kirjalik kokkulepe;
- Tuuliku laba ulatumisel naaberkinnistule tuleb saada naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek konkreetse tuuliku püstitamiseks;
- Tuulepargi või üksiktuuliku rajamise võimalikkus tuuleenergia tootmiseks sobival aladel täpsustatakse detailplaneeringu koostamise ning selle mõjude hindamise läbiviimise käigus. Paralleelselt detailplaneeringu ja mõjude hindamisega viiakse läbi ka vajalikud alusuuringud. Tuulepargi või üksiktuuliku kavandamisel ja selle rajamisega kaasnevate mõjude hindamisel arvestatakse olemasolevatest tuuleparkidest ja tuulikute, teistest kavandatavatest tuuleparkidest ning muudest asjakohastest objektidest ja arendustest kaasnevate kumulatiivsete mõjudega. Uuringute tulemusi võetakse arvesse mõjude hindamisel, mis omakorda annab sisendi tuulepargi lahenduse väljatöötamiseks, sh vastuse kas ja millises ulatuses on võimalik kasutusele võtta käesolevas üldplaneeringus planeeritud tuuleparkide arendamiseks põhimõtteliselt sobivaid alasid;

⁴⁰ Mõeldud on 30 meetrist ja kõrgemat elektrituulikut.

- Tuulepargi või üksiktuuliku kavandamisel tuleb välistada ebasoodne mõju kaitstavatele loodusobjektidele. Kaitsealuste liikide elupaikade puhul lähtuda kaalutusotsusest (sh mõju hindamisest) järgmiselt:
 - Must-toonekure elupaiga või püsielupaiga 3000 m puhvervööndi läheduses;
 - Kotkaliikide pesapaikadest 2000–3000 m ulatuses kotkaste toitumisalade paiknemise ja toitumisaladele liikumise välja selgitamiseks. Tuulepargi rajamise ja tuulepargilahendusega ei tohi tekitada liigile olulist hukkimisriski kokkupõrkel tuulikutega ega ohustada püsielupaiga ja toitumisalade vahelist sidusust. Uuringu tulemustest lähtuvalt selgub, kas ja millistel tingimustel on võimalik vastavasse asukohta tuuleparki rajada. Üksiktuulikute kavandamisel on vastava uuringu läbiviimise vajadus juhtumipõhine kaalutusotsus;
 - Metsise elupaiga või püsielupaiga läheduses ja mängualadest 3000 m ulatuses;
 - Kanakulli elupaiga või püsielupaiga läheduses (Varangu ja Liigvalla külade tuulealadele tuulepargi või üksiktuuliku kavandamisel);
 - Varangu looduskaitsealal ja selle läheduses asuvale väikeluige rändepeatuspaiigale lähemale kui 1 km tuulepargi kavandamisel tuleb hinnata mõju rändepeatuspaiigale. Kas ja millistel tingimustel on tuuleparki selle piirkonda võimalik kavandada, sõltub vastava hindamise tulemustest. Üksiktuulikute kavandamisel on vastava mõju hindamise vajadus juhtumipõhine kaalutusotsus;
 - Raekülas ja Eipri külas asuvatele hiireviu elupaikadele piirnevatele aladele tuulepargi ja üksiktuuliku kavandamisel tuleb hinnata elupaikadele avalduda võivaid mõjusid. Lahenduse kavandamisel tuleb arvestada liigi elupaikadega;
 - Kassikaku elupaiga või püsielupaiga läheduses;
 - Sookure suuremate koondumisalade läheduses;
 - Käsiivialiste elupaikade läheduses;
 - Kaitstavate kalaliikide elupaikade läheduses;
 - Harivesiliku elupaiga ning väiketüllil, liivatüllil ja punajalg-tildri elupaikade läheduses (Kamariku küla tuulealale tuulepargi või üksiktuuliku kavandamisel);
 - I ja II kaitsekategooria taimeliikide pindalaliste kasvukohtade läheduses kui tuulepargi taristu rajamisega kaasneb kuivendus ja piirkonna veerežiimi mõjutamine;
 - Koldja selaginelli püsielupaigast 400 m ulatuses;
- Tuulepargi või üksiktuuliku kavandamisel tuleb arvestada töös „Üle-eestiline maismaalinnustiku analüüs“⁴¹ toodud soovitusetega tuuleparkide rajamiseks vajalike eeluuringute läbiviimise ja tuuleparkide rajamise järgselt vajalike järeelseire meetodite (nt 3D radaruuringute vajadus, uuringute kestus ja perioodid jt) kohta;
- Tuulepargi kavandamisel (detailplaneeringu koostamise staadiumis) tuleb täpsustada liikide levikuandmeid ning inventeerida tuulepargi ala ja selle naabruse (vähemalt 1 km raadiuses) linnustik hinnates mõjusid linnustikule (sh eraldi kaitstavatele linnuliikidele). Üksiktuuliku kavandamisel on inventeerimise vajadus juhtumipõhine kaalutusotsus. Juhul kui leitakse uusi I või II kaitsekategooriasse kuuluvate liikide elupaiku/kasvukohti, tuleb ka nende puhul rakendada puhvreid liikide kaitseks. Linnustiku puhul tuleb vajadusel hinnata mõju toitumisalade ja elupaikade vahelisele liikumisele. Nende loomastiku elupaikade puhul, mis ei ole kaitstud püsielupaigana ega asu kaitsealal ning taime-, seene- ja samblikuliikide

⁴¹ Keskkonnaministeeriumi tellimusel koostatav töö, mis valmib septembris 2022.



mittepindalaliste kasvukohtade puhul on puhvri ulatus juhtumipõhine kaalutusotsus. Juhul kui leitakse uusi III kaitsekategooria liikide elupaiku/kasvukohti, tuleb ka nende puhul hinnata mõjusid liikidele ning võimalusel arvestada liikide elupaikade/kasvukohtade kaitse vajadusega. Vajadusel tuleb rakendada puhvreid liikide kaitseks juhtumipõhiselt;

- Tuulepargi kavandamisel tuleb hinnata mõjusid käsitiivalistele. Juhul kui käsitiivaliste levikuandmestik on puudulik, kuid alal esinevad neile sobivad biotoobid, tuleb teostada käsitiivaliste uuring. Üksiktuuliku kavandamisel on vastava uuringu vajadus juhtumipõhine kaalutusotsus. Hinnata tuleb ka kumulatiivseid mõjusid, võttes arvesse piirkonnas paiknevaid või teadaolevaid kavandamisel olevaid tuuleparke ning muid olemasolevaid objekte ja arendusi;
- Loodusalade osas, mille piirile/lähedusse kavandatakse tuuleenergeetika arendamist, tuleb läbi viia Natura hindamine. Selle aluseks on ettevaatusprintsip, mille kohaselt tuleb Natura mõjusid hinnata igal juhul, kui arendusega on väikseimgi võimalus negatiivsete mõjude avaldamiseks Natura alale;
- Üldjuhul tuleb vältida kõrge loodusliku väärtusega taimkattega alasid⁴²;
- Tuulepargi või üksiktuuliku kavandamisel rohevõrgustiku alale tuleb hinnata mõju võrgustiku sidususele ja toimimisele. Mõju hindamisel tuleb arvestada koosmõju muude objektide ja võimalike teadaolevate arendustega. Tuulikute asupaigad ning nendega seotud taristu tuleb paigutada nii, et rohevõrgustikku ei killustata ja selle sidusus on tagatud. Samuti ei tohi langeda tugialade kvaliteet;
- Tuuleparki või üksiktuulikut võib põhjendatud juhul kavandada väärtuslikule põllumajandusmaale, kuid sel juhul tuleb kavandamise etapis tagada väärtusliku põllumajandusmaa väärtuse ja põllumassiivi terviklikkuse säilimine, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada. Eelistada tuleb põllumassiivi ebakorrapäraseid servaalasid, mille põllumajanduslik kasutamine on raskendatud;
- Väärtuslike maastike ja vaadete osas maastikele tuleb koostada maastikuanalüüs, mille eesmärk on välja selgitada tuulikute paigutus, millel on kõige väiksem võimalik mõju maastikule ja vaadetele;
- Tuulikute kavandamisel tuleb kaaluda visuaalse mõju hindamise vajalikkust. Kuna visuaalse hinnangu vajadus sõltub konkreetsest kavandatavast arendusest ja selle asukohast, on see juhtumipõhine kaalutusotsus;
- Tuulepargi või üksiktuuliku kavandamine maardlatel⁴³ on üldjuhul võimalik pärast maavara ammendumist või kui selleks on saadud MaaPS kohane kooskõlastus või luba. Kooskõlastuse tuuleparkide kavandamiseks maardlate maa-alal annab valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutus;
- Tuulepargi või üksiktuuliku kavandamisel asukohta, kus see võib mõjutada maapõue seisundit ja kasutamist, tuleb hinnata kaasnevaid mõjusid ja mõjude olulisust;
- Mistahes kõrgusega tuuliku planeeringud, ehitusprojektid, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõu, ehitamise teatis vms tuleb koostada koostöös kohaliku omavalitsuse ja Kaitseministeeriumiga. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada tuulikute planeerimise algusetapis;

⁴² Kõrge loodusliku väärtusega taimkattega aladeks on Natura 2000 elupaigatüübid, vääriselupaigad, looduslikus seisundis sood, loodusliku taimkattega rannikualad, poollooduslikud kooslused (niidud), samuti suurema pindalaga (vähemalt 5 ha) III kategooria taimeliikide kasvukohad.

⁴³ Üldplaneeringuga kavandatud põhimõttelised alad tuuleparkide kavandamiseks maardlate alal ei tähenda MaaPS kohast kooskõlastust. Tuuleparkide arendamisel maardlatele tuleb igakordselt teha koostööd Maa-ametiga tuuleparkide võimaluse väljaselgitamiseks.



- Tuulepargi või üksiktuuliku rajamise võimalikkus riigikaitseliste kompensatsioonimeetmete piirialal selgub pärast kompensatsioonimeetmete täies mahus rakendumist;
- Tuulikute kavandamisel tuleb juba nende asukohavaliku staadiumis teha koostööd Siseministeeriumiga, kes hindab, kuidas tuulikud võivad mõjutada ministeeriumi sideteenuste levi;
- Tuuliku kaugus taristu suurtest elementidest (kõrgepingeliinid, riigimaanteed, raudtee, sidemastid) peab olema vähemalt võrdne tuuliku kogukõrgusega (mast+laba pikkus). Erisuste lubamine toimub taristu omaniku või valdaja nõusolekul;
- Tuulepark või üksiktuulik tuleb kavandada selliselt, et tagatud peab olema välisõhus leviva müra vastavus normtasemetele ning infraheli vastavus piirväärtustele. Teostada tuleb müra modelleerimine;
- Tuulikute kavandamisel tuleb hinnata tuulikute visuaalset mõju ning varjutust (koostada varjukaart). Masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda eluhoonetele või puhkealale. Kui varjud langevad eluhoonetele või puhkealale, tuleb tuuliku paigaldamine kooskõlastada naabritega;
- Tuulepargi või üksiktuuliku kavandamisel tuleb analüüsida, kas lähikonnas on olemas sobivad elektrivõrguga liitumise võimalused;
- Detailplaneeringu kehtestamise ajaks peavad olema fikseeritud kohaliku kasu saamise tingimused.

5.2.8.2 Päikeseenergia

Päikeseparkide⁴⁴ ja päikeseelektrijaamade⁴⁵ rajamine aitab suurendada taastuvenergiaallikate kasutuselevõtu osakaalu ja vähendada taastumatute energiaallikate kasutamist.

TINGIMUSED PÄIKESEENERGIA TOOTMISEKS

- Päikesepargi rajamiseks sobilikud alad on liitumisvõimalustega elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvad väheväärtuslikud alad ning kasutusest väljalangenud alad (nt endised tööstuspargid, laudakompleksid, väheviljakad põllumajandusmaad jms);
- Maastikulise mõju vähendamiseks on soovitatav päikeseparke või -elektrijaamasid kavandada nt väheviljakatel põllumaadel, väheväärtuslikel karjamaadel, kasutusest välja jäänud tootmisaladel jms kui see sobitub ümbritseva keskkonnaga;
- Päikesepargi rajamisel tuleb koostada detailplaneering juhul, kui seda kavandatakse kompaktse asustusega alale või sellega piirnevale alale või kui esineb suur avalik huvi (põhjendatud juhul võib vallavalitsus planeeringu koostamise asemel anda välja projekteerimistingimused läbi avaliku menetluse);
- Tootmiskompleksi tarbeks on lubatud päikesepaneelide lokaalne kasutuselevõtmine tootmisterritooriumil;
- Päikesepargi või -elektrijaama rajamiseks kasutatava katastriüksuse miinimumsuurus on 1000 m², välja arvatud juhul, kui toodetav päikeseenergia on mõeldud omatarbeks ning projekteeritud aastane tootlikkus ei ületa kahekordselt aasta keskmist tarbimiskogust;
- Päikeseпарк ja -elektrijaam peavad vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele;

⁴⁴ Päikeseпарк on üle 50 kW tootmisvõimsusega ja maapinnale rajatud päikeseenergia tootmiskoht.

⁴⁵ Päikeseelektrijaam on kuni 50 kW tootmisvõimsusega ja/või hoonete katustele/seintele paigaldatud päikeseenergia tootmiskoht.

- Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb tagada, et ei tekitataks läheduses asuvatele hoonetele valgusreostust (nt häirivaid peegeldusi) või valgustingimuste halvenemist (nt päikesevalguse varjamist). Päikesepaneelidest tulenevad mõjutused ei tohi vähendada liiklusohutust. Omavalitsusel on õigus nõuda päikeseenergia tootmisega kaasnevate mõjude eksperthinnangut ehitusprojekti juurde ning keelduda ehitusloa andmisest kui puudub veendumus negatiivsete keskkonnamõjude puudumise osas või nende leevendamise võimaluste osas;
- Päikesepargi või -elektrijaama rajamine ei ole üldjuhul lubatud väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel, rohevõrgustikus ja ilusa vaatega kohtades;
- Päikesepargi või -elektrijaama kavandamisel väärtuslikule põllumajandusmaale tuleb see kavandada selliselt, et pärast päikesepaneelide eemaldamist on võimalik ala taas kasutada põllumajandusmaana;
- Päikesepargi või -elektrijaama paigutamisel väärtuslikule maastikule tuleb koostada maastikuanalüüs juhul, kui päikeseпарк või -elektrijaam võib vaateid väärtuslikule maastikule mõjutada;
- Päikesepargi ja -elektrijaama kavandamisel tuleb tagada päikesepaneelide arhitektuurne ja visuaalne sobivus piirkonda. Seetõttu tuleb nende kavandamisel kaaluda visuaalse mõjuhindamise vajalikkust. Kuna visuaalse hinnangu vajadus sõltub konkreetsest kavandatavast arendusest ja selle asukohast, on tegemist juhtumipõhise kaalutusotsusega;
- Metsa raadamine metsamaa kõlvikul päikesepaneelide püstitamiseks on keelatud;
- Päikesepargi või -elektrijaama rajamine kaitsealadele on keelatud.

5.2.9. Maaparandussüsteemid

Maaparandussüsteemide maa-ala on ala, millel paikneb veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks (reguleeriv võrk).

Ajakohane maaparandussüsteemide info kajastub vastavas registris.

TINGIMUSED MAAPARANDUSSÜSTEEMIDE TOIMIMISE TAGAMISEKS

- Maaparandussüsteemi aladel tegevuste kavandamisel tuleb lähtuda maaparandusseaduses sätestatud korrast. Silmas tuleb pidada, et kavandatava tegevusega ei tohi kahjustada maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist;
- Kuivendatud maa-alade kasutamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide jätkusuutlik funktsioneerimine. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda Ida-Eesti vesikonna maaparandushoiukavast;
- Maavaldaja ei tohi oma tegevusega maaparandussüsteemide maa-alal tekitada kahju teistele kinnistutele;
- Maaparandussüsteemide ja nende eesvoolude muutmist põhjustavad tegevused, sh lisavee juhtimine maaparandussüsteemi eesvoolu või kuivenduskraavi, on vajalik kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga;
- Maaparandussüsteemide hooldamine, rekonstrueerimine ja rajamine kaitstavatele aladele tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga;
- Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel järgida õigusaktides toodud nõudeid, registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul vajadusel konsulteerida tegevuse osas naaberkindistu omanikuga. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada.



5.2.10. Jäätmemajandus

Jäätmehoolduse põhiliseks suunaks on jäätmetekke vähendamine, jäätmete taaskasutamine ja liigiti kogumine, jäätmete keskkonnaohutu kõrvaldamine ja ohtlike jäätmete eraldi kogumine. Üldplaneeringu täpsusastmes on eelkõige tarvis tähelepanu pöörata olemasolevate jäätmejaamade toimimisele.

TINGIMUSED JÄÄTMEMAJANDUSE TAGAMISEKS

- Uue jäätmekäitluskoha rajamisel tuleb lähtuda õigusaktides toodud asjakohastest nõuetest;
- Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskoha rajamisel tagada elanike mugav ligipääs jäätmejaamale;
- Jäätmekäitluskoha asukoha valikul tuleb arvestada teiste naabruses toimuvate tegevustega. Jäätmekäitluskoha kasutamisega ei tohi kaasneda olulist negatiivset mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele ning olulisi häiringuid ümberkaudsetele elanikele müra, õhusaaste ning lõhnahäiringute näol;
- Jäätmekäitluskohta teenindavate raskeveokite regulaarne liikumine tuleb võimalusel suunata mööda elamu-, puhke- ja ühiskondlike hoonete aladest neid läbimata.



6. Lisateemad

6.1. Asustusüksuse tüübi muutmine

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek Kiltsi aleviku muutmiseks külaks tulenevalt demograafilisest situatsioonist (sh elanike arv ja rahvastikuproгноos) ning asustusstruktuurist, mis on pigem iseloomulik hajaasustuses olevale külakeskusele.

6.2. Maakonnaplaneeringu täpsustused ja muutmine

Üldplaneeringus on lähtuvalt kohalikust kontekstist ja vajadustest käsitletud teemavaldkondi, millele maakonnaplaneeringuga on seatud üldised tingimused (nt rohevõrgustik, väärtuslikud maastikud).

Rohevõrgustiku (vt ptk 4.2.3) määramisel täpsustatakse maakonnaplaneeringus määratletud alasid kohapõhiselt, sh tehakse ettepanekud uute ribastruktuuride moodustamiseks (nt sinivõrgustik). Ettepanekute tegemisel ei lähtuta kinnistute omandivormist, vaid rohevõrgustiku toimimise vajadustest. Ettepanekud, korrigeerida rohevõrgustiku alade ulatust, tehakse arvestades kõlvikute, kaitsealuste liikide leiukohtade, märgalade jms looduses esinevate objektide paiknemist. Määratakse tingimused rohevõrgustiku toimimiseks.

Väärtuslike maastike (vt ptk 4.2.4) määramisel täpsustatakse ja korrigeeritakse maakonnaplaneeringus määratletud alasid kohapõhiselt. Piiride täpsustamisel lähtutakse maastiku kaitstavatest väärtustest ning looduses tunnetatavatest piiridest (nt teed, jõgi, kõlviku piir jms).

Maakonnaplaneeringus on sätestatud linnalise asustusega alad asustusüksuse piirides. Väike-Maarja vallas on nendeks Rakke alevik ja Väike-Maarja alevik koos Ebaverega. Üldplaneeringus on käsitletud kompaktse hoonestuse ja asustusega tiheasustusalasid (vt ptk 3.1). Tiheasustusalade määramisel on lähtutud maakonnaplaneeringutes toodud linnalise asustuse käsitlusest, kompaktse asustuse põhimõtetest ning valla vajadustest lähtuvalt. Üldplaneeringuga määratletud tiheasustusaladele on peetud iseloomulikuks linnalist elukeskkonda – kompaktset hoonestust, kasutusfunktsioonide mitmekesisust, kergliikluse prioriteetsust. Arvestades kohapealseid olusid, on linnalise iseloomuga tiheasustusalad määratletud väiksemas ulatuses kui asustusüksuste piirid seda on. Seetõttu tehakse käesoleva üldplaneeringuga maakonnaplaneeringu muutmise ettepanek linnalise asustuse käsitluse osas Lääne-Viru maakonnaplaneeringus selliselt, et linnalise asustusega alad ei oleks seotud asustusüksuste piiridega. Sellises ulatuses linnalise asustuse kavandamine Väike-Maarja vallas on ruumiliselt ebamõistlik, üledimensioneeritud ning ei vasta Väike-Maarja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

6.3. Kliimamuutustega arvestamine

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

KLIIMAMUUTUSTEGA ARVESTAMISE TINGIMUSED

- Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste kavandamisel ja püstitamisel tuleb tähelepanu pöörata nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele (võimalikud üleujutused, tormikahjud);
- Soojusaare efekti tekkimise ennetamiseks ja leevendamiseks tuleb tähelepanu pöörata jahutavate mikrokliimaatiliste meetmete rakendamisele (rohealade, haljastuse ning veekogude säilitamine, laiendamine) ning hoonestamise tingimustele (hoonete paiknemine

optimaalses asendis päikese suhtes, vastastikuse varjutuse vältimine ning õhu vaba liikumise tagamine);

- Tegevuste kavandamisel jõgede kallastel tuleb arvestada kaldaerosiooni riskiga ning vajadusel näha ette ennetus- ja leevendusmeetmed;
- Maaparandussüsteemidega maa-alal tagada maaparandussüsteemide toimimine. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda vastava piirkonna maaparandushoiukavast;
- Põllukultuuride kasvu soodustamiseks säilitada väärtuslikud põllumajandusmaad maksimaalses võimalikus ulatuses.

6.4. Radoon

Radoonisisaldust pinnaseõhus kõrge (üle 50 kBq/m³) ning sellega vahetult piirneva normaalse (30-50 kBq/m³) radoonisisaldusega alale tuleb kontrollida, kui kavandatakse elamuid või avalikke hooned, kus inimesed viibivad pikemaajaliselt (tervishoiu-, hoolekande-, haridusasutused, ametiasutused vms). Aladel, kus radoonisisaldus pinnaseõhus on üle 30 kBq/m³, on soovitatav kontrollida radoonitaset ka olemasolevates hoonetes, kus inimesed viibivad pikemaajaliselt. Kui mõõtmistulemused näitavad kõrget radoonisisaldust pinnases või hoonete siseõhus, tuleb rakendada radoonikaitse meetmeid.

Väike-Maarja vallas on pinnase radoonisisalduse kontrollimine asjakohane pea kogu valla ulatuses, va järgmistes asutusüksustes: Koluvere, Olju, Kitsemetsa, Edru, Kellamäe, Ao, Lahu ja Nõmmküla külad ning Rakke alevik. Alternatiivina radoonisisalduse mõõtmisele pinnases võib hoonete kavandamisel rakendada radoonikaitsemeetmeid ka ennetavalt. Sellisel juhul on kohalikul omavalitsusel soovitatav nõuda vastavate meetmete lisamist detailplaneeringu või ehitusprojekti dokumentatsiooni.

6.5. Müra ja õhusaaste

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

- Puhke ja looduslik maa-ala – I kategooria;
- Kalmistu, elamu, ühiskondliku ehitise⁴⁶, ja supelranna maa-ala – II kategooria;
- Segaotstarbeline maa-ala – III kategooria;
- Ühiskondliku ehitise maa-ala⁴⁷ – IV kategooria
- Äri, tootmise ja mäetööstuse maa-ala – V kategooria;
- Liikluse maa-ala – VI kategooria.

TINGIMUSED MÜRA JA ÕHUSAASTE LEEVENDAMISEKS ERINEVATE TEGEVUSTE KAVANDAMISEL

- Tootmistegevuse kavandamisel tuleb tagada, et kavandava tegevusega (eraldiseisvalt või koosmõjus teiste ettevõtetega) ei kaasneks olulisi negatiivseid keskkonnanäringuid

⁴⁶ Ühiskondliku ehitise maa-ala hulka kuuluvad haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutused.

⁴⁷ Kõik muud ühiskondlikud ehitised, va haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutused.



(saasteainete piirväärtuste ületamine väljaspool kaitise territooriumi, lõhnaaine häiringutaseme ületamine, kehtestatud müra normtaseme ületamine) ümberkaudsetele aladele. Nende tootmis- ja ärimaade puhul, mis piirnevad elamu- ja tundlikemate ühiskondlike hoonete aladega, tuleb müratekitavad tegevused teostada üldjuhul nende suhtes teisel pool tootmishoonet, et suunata müra tootmisala sisse. Tootmis- ja ärihooned ise toimivad samuti müra tõkestavate objektidena;

- Keskkonnahäiringuid põhjustava tegevuse lubamisel konkreetsesse asukohta tuleb lähtuda kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusest, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel;
- Olemasolevate tootmisalade kõrvale ei lubata üldjuhul uute elamute, puhkealade või teatud otstarbega ühiskondlike hoonete (lasteasutused, koolid, tervishoiu- ja hooldeasutused) rajamist, kui ilmneb, et tootmisala ei suuda tagada nendel aladel nõuetekohast välisõhu kvaliteeti. Alternatiivina on see lubatud vaid juhul, kui välisõhu kvaliteedi nõuetele vastavuse tagab arenduse kavandaja;
- Iga uue arenduse korral või olemasoleva edasiarendamisel juhul, kui sellega kaasneb saasteainete heitmine välisõhku, lõhnahäiringute teke või müra teke ja levik välisõhus, tuleb juhtumipõhiselt anda hinnang mõju olulisusele. Tegevuse kavandamisel, mille jaoks on vajalik õhusaasteluba, tuleb hinnata lõhnahäiringu võimalikku esinemist, välisõhku heidetavate saasteainete koguseid ning teostada hajumisarvutused. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning teadaolevaid kavandatavaid heiteallikaid ja võimalikku koosmõju nendega;
- Iga uue tootmistegevuse või olemasoleva edasiarendamise kavandamisel peab tootmistegevuse arendaja vajadusel rakendama meetmeid inimese tervise ja heaolu kaitseks;
- Tuleb rakendada meetmeid, mis vähendavad müra levikut välisõhku (ehituslikud, tehnoloogilised, sh vaikumise seadmete ja tehnoloogiate eelistamine), asjakohane heliisolatsioon, piisava suurusega maa-ala müraallika ja müratundliku kinnistu vahel, hoonete, seadmete ja müra tekitavate tegevuste paigutus, müratõke (mürakaitsekraan müra põhjustava objekti juures, müratõkkesein) ning kaitsehaljastus. Kaitsehaljastus peab efekti omamiseks olema vähemalt 20-30 m laiune, soovitatavalt veelgi enam. Müratõke ja kaitsehaljastus tuleb üldjuhul rajada häiringut põhjustava objekti piiridesse. Täpsed parameetrid tuleb määrata konkreetse tegevuse kavandamisel. Piirkondades, kus on koostatud mürakaart, tuleb seda silmas pidada^{48 49};
- Tuleb rakendada meetmeid, millega saab vähendada välisõhku väljutavaid saasteained ja lõhnaained (ehituslikud, tehnoloogilised). Täiendavalt võib jätta või rajada häiringut põhjustava objekti piiridesse kõrghaljastusega roheline puhvertsoon. Puhvertsoon peab olema vähemalt 30 m laiune, kuid täpsed parameetrid (sh nõuded taimestikule) tuleb paika panna konkreetse tegevuse kavandamisel;
- Saasteaine õhukvaliteedi piir- või sihtväärtuse ületamise ohu korral tuleb heiteallika asukoha valikul vältida alasid, kus ebasoodsate ilmastikutingimuste korral on välisõhku väljutatud saasteaine hajumine loodus- või tehisoludest tingitud põhjustel takistatud. Saasteallikas tuleb projekteerida selliselt, et saasteainete väljumiskõrgus tagab saasteainete nõutava hajumise maapinnalähedases õhukihis, et vältida välisõhu saastatuse taseme piirväärtuse ületamist;

⁴⁸ Väike-Maarja valla välisõhu mürakaart. Akukon Eesti OÜ, 2021

⁴⁹ Väike-Maarja valla välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava. Akukon Eesti OÜ, 2021



- Arenduste kavandamisel, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, kuid mille puhul ei viida läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist, peab planeeringudokumentatsioon/projekt sisaldama mürahinnangut;
- Tootmistegevuse läbiviimisel tuleb vajadusel kaaluda tegevustele tööajaliste piirangute kehtestamist, et vähendada mürahäiringut naaberladel (nt väga mürarikkaid töid mitte planeerida õhtusele ja öisele ajavahemikule ning puhkepäevadele).
- Võimalike lõhnaprobleemide vältimiseks tuleb põllumajandusliku tootmise (sh loomakasvatus) kavandamisel arvestada vajadusega jätta tootmistegevusega ala ja elumupiirkonna, intensiivse kasutusega puhkeala või turismi sihtkoha vahele välisõhu kvaliteedi hoidmise eesmärgil piisav puhvertsoon, mis välistab võimalike negatiivsete mõjude (suurenenud transporditihedus, müra, lõhn, õhusaaste, põhjavee reostus jms) levimise piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel on kohaliku omavalitsuse organil kaalutusõigusest lähtuvalt võimalik otsustada vajaliku puhvertsooni laius lähtuvalt kavandatavast tegevusest, kasutatavast tehnoloogiast, maastikust jms;
- Loomafarmide kavandamisel tuleb arvestada valitsevate tuulesuundadega. Laut tuleb võimalusel planeerida reljeefilt madalamale ja valitsevate tuulte suhtes allatuult ning sõnnikuhoidlad ümbritseda õhu liikumist suunavate barjääridega (hekid, puud, varjed). Tegevuste läbiviimisel (nt sõnnikuveol ja -laotamisel) tuleb arvestada ilmastikuoludega;
- Ehitustöid teostada eelistatult (kui rakendatav ehitustehnoloogia seda võimaldab) ainult päeval ajal, et vähendada häiringuid lähedalasuvatele elamualadele või muudele müratundlikele aladele;
- Suuremamahulise äri- või tootmistegevusega transpordivood tuleb üldjuhul suunata mööda elamu-, puhke- ja ühiskondlike hoonete aladest neid läbimata;
- Üldjuhul mitte kavandada uusi müratundlikke alasid ja hooned (nt elamud, mänguväljakud, lasteasutused, koolid, hooldekodud, teatud spordirajatised⁵⁰) suurema liiklussagedusega teede (eeskätt riigitee nr 22) vahetusse lähedusse (kaitsevööndisse) ning raudteele lähemale kui 200 m hajaasustuses ja 100 m tiheasustuses. Alternatiivina on see lubatud vaid juhul, kui müra normtaseme täitmise tagab vastava arenduse kavandaja läbi leevendavate meetmete (tegevuste/objektide paigutus arendusalal, vajadusel müratõke, hea helisolatsiooniga materjalide kasutamine hoonete välispiiretel vms);
- Uue tee kavandamisel ning olemasoleva rekonstrueerimisel peab taristuobjekti kavandaja arvestama liiklusest tulenevate häiringutega ning tagama välisõhu kvaliteedi normidele vastavuse teega külgnevatel aladel (vajadusel läbi leevendavate meetmete);
- Teelt lähtuva õhusaaste vähendamise seisukohalt on oluline rahuliku ja sujuva liikluse tagamine ning tee regulaarne puhastamine tee äärde kogunevast tolmust ning teehooldusvahenditest;
- Tootmisega kaasnevast liiklusest tulenevate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb vajadusel kehtestada kiirusepiirangud arendusalal ja/või piirkonnas, mis aitavad vähendada transpordist tulenevat müra. Raudtee äärsete alade arendamisel on üheks võimaluseks mürakaitseekraanide rajamine;
- Tolmust vabanemiseks viia võimalusel kruusatee tolmuvaba katte alla. Kui puuduvad võimalused teede viimiseks tolmuvaba katte alla, siis tuleb eeskätt elamute ja ühiskondlike hoonete läheduses olevatel teelõikudel teostada perioodiliselt (eelkõige kuival perioodil) tolmutõrjet;

⁵⁰ eRT: <https://www.riigiteataja.ee/akt/163756?leiaKehtiv>

- Parkimine tuleb lahendada omal maaüksusel ja moel, et parkimisega seotud müra ei häiriks teisi elanikke.

6.6. Valgusreostus

TINGIMUSED VALGUSREOSTUSE VÄLTIMISEKS

- Välisvalgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidaks oma eesmärgi ning reostaks võimalikult vähe keskkonda. Valgustuslahenduste väljatöötamisel tuleb vältida ülevalgustamist ja rakendada säästlikke süsteeme;
- Välisvalgustuse kavandamisel tuleb valgus suunata valgustamist vajavale objektile, mitte sellest eemale. Valgusvihud ei tohi olla suunatud elamute poole;
- Tänavavalgusti puhul tuleb järgida, et valgus ei kiirgu ülespoole ja ka külgedele kiirguks valgust suhteliselt vähem võrreldes valgustamist vajava objektiga;
- Valgusreostuse mõju leevendamiseks rajada tööstusobjektide ja elamukruntide vahelised kõrghaljastusega haljasribad. Kuna lehtpuud raagus olekus valgusreostust ei varja, on soovitatav haljasribale lisada ka okaspuid, kuid jälgida tuleb, et need ei hakkaks varjama päikesevalgust elamukruntidel;
- Liiklusohutuse tagamiseks ei või ettevõtete (reklaam)valgustus häirida teedel liiklejaid.

7. Üldplaneeringu elluviimine

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

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

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

Ehitustingimuste määratlemisel on seatud üldised ehitustingimused, eraldi ehitustingimused tihe- ja hajaasustusele ning piirkondlikud ehitustingimused, mis kehtivad konkreetsetes asulates või üldplaneeringuga määratud piirkondades (vt jaotis 3). Piirkondlike ehitustingimusi tuleb käsitleda kui erinorme – kui piirkondlikes ehitustingimustes vastust ei ole, tuleb vaadata vastavalt piirkonnale ehitustingimusi haja- ja tiheasustusaladel. Kui neist ehitustingimustest soovitud alale vastust ei saa, tuleb hinnata üldisi ehitustingimusi.

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

Järgnevalt on kajastatud avalikest huvidest ja majanduslikest võimalustest lähtuvad tegevused:

- Kokkulepete sõlmimine erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks;
- Puhkealade ja liikumisradade võrgustiku arendamine;
- Ühiskondlike hoonete ja rajatiste arendamine;
- Tuletõrje veevõtukohtade rajamine.

TÄIENDAVID TINGIMUSED ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMISEL

- Kui rajatavatele hoonetele on vajalik taristu välja ehitamata (või projektiga lahendamata), on vallal õigus keelduda hoonetele kasutusloa või ehitusloa väljastamisest;
- Senist maa kasutamise sihtotstarvet ei muudeta üldplaneeringu kehtestamisega. Üldplaneering annab üldise suuna tulevikuks. Maa omanik saab ala kasutada kehtiva sihtotstarbe kohaselt kuni ta seda soovib.

8. Olulise keskkonnamõju seire

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

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

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

Kohaliku omavalitsuse kohustus planeerimisseaduse alusel on üldplaneeringu regulaarne ülevaatamine. Üldplaneeringu ülevaatamisega selgitatakse välja ja vaadatakse üle:

- Planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- Planeeringu vastavus planeerimisseaduse 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, vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus;
- Muud planeeringu elluviimisega seotud olulised küsimused.

Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute koostamine on üldjuhul välistatud. Põhjendatud vajaduse ilmnemisel tuleb jälgida, et üldplaneeringut muutvate detailplaneeringutega ei halvendata selle lähiümbruse maa-ala ehitus- ja keskkonnatingimusi. Vajadusel tuleb detailplaneeringu koostamisel nõuda täiendavate leevendavate meetmete rakendamist.

Väike-Maarja valla territooriumil on rida seirepunkte, kus teostatakse riiklikku seiret vastavalt kindlaksmääratud programmidele (põhjavee seire, kiirgusseire, maastike ning looduslike looma- ja



taimeliikide ja koosluste seire, pinnavee, veekogude ja mere seire, põhjaveeseire, välisõhu ja sademete seire)⁵¹.

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

⁵¹ vt Keskkonnaregister



9. 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.

Astmelaud on rohevõrgustiku tugiala ja rohekoridori paremaks ühenduseks loodud vahepealne üleminekuala. Need on vähem massiivsed, kuid aitavad tagada sidusust läbi nn hüppelaua efekti.

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, park, tänav, raamatukogu, matkarada jms.

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

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

Hajaasustusala on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid.

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

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

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

Keskkonnahäiring⁵² (häiring) on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sh keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, healole või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvilist normi või mis on arvilise normiga reguleerimata.

Keskkonnarisk on vähendamist vajava keskkonnahäiringu tekkimise võimalikkus.

Kohaliku tähtsusega sõidutee on üldplaneeringu kontekstis mootorsõidukiga läbitav tee, mis teenindab kohalikku liiklust hoolimata tee omandivormist. Tegu ei ole kohaliku teega ehitusseadustiku tähenduses.

⁵² Definiitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.

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.

Korterelamu on kolme või enama korteriga elamu, kus korteritesse pääseb üldjuhul sisse maja ühiskasutatavast koridorist või trepikojast.

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.

Kuumasaar (ka soojasaar või soojussaar) on suhteliselt piiratud, ümbritsevatest aladest oluliselt kõrgema pinnatemperatuuriga ala.

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

Maaparandussüsteem on maatulundusmaa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum.

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

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

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

Müra- ja vibratsioonialad on nt elamud, lasteasutused, koolid, hooldekodud, mänguväljakud, teatud spordirajatised jms.

Oluline avalik hoone või rajatis on suunatud kohaliku omavalitsuse põhifunktsiooni täitmisele või suurema elanikkonna teenindamiseks (nt kool, kultuurimaja, huvikeskus, kaubanduskeskus, päästekomando).

Oluline ruumiline mõju⁵³ on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, küllastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.

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

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

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

Päikeseelektriijaam on kuni 50 kW tootmisvõimsusega ja/või hoonete katustele/seintele paigaldatud päikeseenergia tootmiskoht.

Päikesepark on üle 50 kW tootmisvõimsusega ja maapinnale rajatud päikeseenergia tootmiskoht.

⁵³ Definitsioon tugineb PlanS-ile.

Raadamine on raie, mida tehakse, et võimaldada maa kasutamist muul otstarbel kui metsa majandamiseks. Raadamise tulemusena võidakse metsamaa muuta näiteks põllumaaks, hoonestatud alaks, kaevandusmaaks vms, mis eeldab metsa jäädavat eemaldamist.

Rekreatsioonitaluvus iseloomustab puhkeala vastupidavust ja jätkusuutlikkust erinevatele virgestus-, kosutus- ja puhketegevustele. Puhkealade arendamisel tuleb sellega arvestada ning vajadusel läbi viia asjakohased uuringud.

Rekreatiivne tegevus on virgestust, kosutust või puhkust pakkuv tegevus.

Rekreatiivne väärtus iseloomustab objekti/ala virgestus, kosutus, ja puhkamisvõimaluste olemasolu.

Ridaelamu on kolmest või enamast sarnasest küljети kokku ehitatud ja eraldi sissepääsudega elamuühikust (ehk ridaelamuboksist) koosnev elamu, mis võib paikneda mitmel krundil.

Riigikaitse maa-ala on riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa (nt piirületuspunkti-, tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ja korrakaitseehitiste maa, sisekaitse- ja kaitseværaajatiste maa, harjutusväljaku maa).

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

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

Segahoonestuse maa-ala on multifunktsionaalse kasutusega ala, kus on lubatud erinevat tüüpi elamud, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud ehitised, puhkealad ning teed ja väljakud.

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

Ohtlikud või suurõnnetuse ohuga ettevõtted on kemikaaliseadusest tulenevalt künniskogusest või alammäärast⁵⁴ suuremas koguses ohtlikke kemikaale käitlevad ettevõtted.

Tiheasustusala on üldplaneeringuga määratud kui linnas või alevikus selgelt piiritletav kompaktse asustuse ja hoonestusega ala. Tiheasustusala iseloomustab polüfunktsionaalsus – erinevate eluvaldkondade kooseksisteerimine ruumis, hoonete ja asustuse tihedus, valdavalt kesksete võrkude olemasolu või nende kavandamine pikas perspektiivis. Maakonnaplaneeringu linnalise asustusega ala piir Kunda linnas ja Aseri alevikus on võrdseks loetud tiheasustusalaga.

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

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

Tugi-toimepiirkond on maakonnatasandist väiksem funktsionaalne piirkond. Nende toimepiirkondade keskuste roll on toetada maakonnakeskusi. tugi-toimepiirkonnad on olulised töökohtade, hariduse ning muude põhiteenuste pakkumise efektiivsemal ja kvaliteetsemal tagamisel.

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

⁵⁴ 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”.



Tuulepark⁵⁵ on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.

Väiketuulik⁵⁶ on tuulik kogukõrgusega kuni 30 m ning tegu on seadmega, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

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

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

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

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

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

⁵⁵ Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrus nr 184 „Võrgueeskiri”.

⁵⁶ <http://www.tuuleenergia.ee/vaiketuulikud/mis-on-vaiketuulik/>

