

PEIPSIÄÄRE VALLA

ÜLDPLANEERING



Asukoht (L-Est'97) X 6499828
Y 682127

Jaanuar 2022

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Peipsiääre valla üldplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Peipsiääre vald
TÖÖ EESMÄRK:	Üldplaneeringu koostamine Tartumaa Peipsiääre vallale
TÖÖ LIIK:	Üldplaneering
KOOSTAJA:	Peipsiääre Vallavalitsus Tartu mnt 4, Alatskivi alevik 60201 Peipsiääre vald Tartu maakond
Kontaktisik:	Raimond Võimre Ehitusspetsialist Tel 530 15887 raimond.voimre@peipsivald.ee
KONSULTANT:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Juhataja:	Urmas Uri Tel 730 0310, 565 9425 urmas@kobras.ee
Projektijuht/planeerija:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Kartograaf/planeerija:	Piia Kirsimäe - kartograaf-geoinformaatik, planeerija piia@kobras.ee
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Noela Kulm - keskkonnaekspert Erki Kõnd - projektijuht, projekteerija Priit Paalo - maastikuarhitekt-planeerija Silvia Türkson - planeerija assistent
Kontrollijad:	Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:

KMH0046 Urmas Uri;
KMH0159 Noeela Kulm.

2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid: Urmas Uri, Teele Nigola.

3. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:

Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektile asuv ehitis.

Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistöde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelvalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.

4. Kutsetunnistused:

- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
- Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
- Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola.

SISUKORD

1 PEIPSIÄÄRE VALLA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLDISED

PÕHIMÕTTED	7
1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLESANDED	7
1.2 TEOSTATUD UURINGUD JA ANALÜÜSID	7
1.3 PEIPSIÄÄRE VALLA RUUMILISE ARENGU ÜLDISED PÕHIMÕTTED	7
2 ALADE ÜLDISED KASUTAMIS- JA E HITUSTINGIMUSED	10
2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD	12
2.2 TIHEASUSTUSALAD JA KOMPAKTSE ASUSTUSEGA ALAD	14
2.3 HAJAASUSTUSALAD.....	14
2.4 MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED	15
2.4.1 ELAMU MAA-ALA.....	15
2.4.2 ÜHISKONDLIKE EHITISTE MAA-ALA	16
2.4.3 PUHKE- JA VIRGESTUSTEGEVUSE MAA-ALA.....	16
2.4.4 HALJASALA JA PARKMETS A MAA-ALA	17
2.4.5 LOODUSLIKU KASUTUSEGA MAA-ALA	17
2.4.6 SUPEL RANNA MAA-ALA	17
2.4.7 KALMISTU MAA-ALA	18
2.4.8 ÄRI MAA-ALA.....	18
2.4.9 TOOTMISE MAA-ALA	18
2.4.10 SEGAOTSTARBE GA MAA-ALA.....	20
2.4.11 ÄRI JA TOOTMISE MAA-ALA.....	20
2.4.12 SADAMA MAA-ALA	20
2.4.13 RIIGIKAITSE MAA-ALA	22
2.4.14 MÄE- JA TURBATÖÖSTUSE MAA-ALA	22
3 VEEKOGU KALDAALA KASUTAMIS- JA E HITUSTINGIMUSED	24
3.1 KALLASTE LINNA EHITUSJOON.....	26
3.2 JUURDEPÄÄS KALLASRAJALE	27
3.3 VÕIMALIKU ÜLEUJUTUSOHUGA ALAD.....	27
3.4 PEIPSI RANNAJOONE KAITSE	28
3.5 EHITUSKEELUVÕÖNDI VÄHENDAMINE.....	29
4 VÄÄRTUSED	35
4.1 VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD	35
4.2 VAATEKORIDOR JA ILUS TEELÕIK.....	37
4.3 MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD JA OBJEKTID	38
4.4 KULTUURVÄÄRTUSLIKUD OBJEKTID	39
4.4.1 LOODUSLIKU PÜHAPAIGAD	41
4.4.2 ÄRHEOLOOGIAPÄRNADIRIKKAD ALAD.....	42
4.5 VÄÄRTUSLIK PÖLLUMAJANDUSMAA.....	43
4.6 ROHEVÖRGUSTIK.....	43

4.7	KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID	46
4.8	KOHALIKU OMAVALITSUSE ÜKSUSE TASANDIL KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID	47
5	TARISTU	48
5.1	TRANSPORDIVÕRGUSTIK	48
5.1.1	TEED.....	48
5.1.2	KALLASTE LINNA KALDA TÄNAVA OSALINE SULGEMINE MOOTORSÕIDUKITELE	53
5.1.3	JALGRATTA- JA JALGTEED	54
5.1.4	PARKIMINE	56
5.1.5	TEEDE AVALIK KASUTAMINE	56
5.1.6	VEETEE	57
5.1.7	PAADIKANALID JA VEESKAMISKOHAD	57
5.1.8	MATKARAJAD.....	58
5.2	TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED	59
5.2.1	ELEKTRI PÕHIVÕRK JA VALGUSTUS.....	59
5.2.2	TAASTUVENERGIA	60
5.2.2.1	TUULEENERGIA.....	60
5.2.2.2	PÄIKESEENERGIA.....	61
5.2.2.3	MAASOOJUSSÜSTEEM.....	62
5.2.3	PÕHJAVESI, PINNAVESI JA KANALISATSIOON. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE	63
5.2.3.1	RIIGIMAADEL JA RIIGI RESERVMAADEL ASUV TEHNOEHTISE MAA JUHTOTSTARVE	65
5.2.3.2	TULETÕRJE VEEVÕTUKOHAD	65
5.2.3.3	SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE	66
5.2.4	SOOJAVARUSTUS.....	66
5.2.5	JÄÄTMEKÄITLUS.....	67
5.3	MAAPARANDUSSÜSTEEMIDE MAA-ALAD	67
6	OLULISE RUUMILISE MÕJUGA EHITIS	68
7	EHITAMINE KÕRGE RADOONIRISKIGA PIIRKONNAS	68
8	MÜRA NORMTASEMED	69
9	ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	70
10	TARTUMAA JA JÕGEVAMAA MAAKONNAPLANEERINGU AASTANI 2030+ TÄPSUSTAMINE	71
11	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	72

Mõisted

Arhitektuuri- ja planeeringuvõistlus	Arhitektuurivõistluse eesmärk on leida ehitisele parim võimalik arhitektuurne lahendus, millega minna edasi projekteerimisprotsessis. Planeeringuvõistlus korraldatakse enne või peale detailplaneeringu algatamist, et leida alale parim lahendus teedevõrgustiku, hoonete mahtude ja paiknemise ning haljastuse puhul.
Hajaasustus	Väljaspool tiheasustusala ja kompaktse asustusega ala paiknevad külad.
Jääkreostus	Jääkreostus on minevikus inimese tegevuse tagajärjel tekkinud maa ja veekeskonna (pinnase- või põhjavee) reostunud piirkond või keskkonda jäetud kasutuseta ohtlike ainete kogum, mis ohustab ümbruskonna elanike tervist ja elusloodust.
Kaitstav loodusobjekt	Vastavalt looduskaitseseadusele on kaitstavad loodusobjektid kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid.
Keskkonnahäiring	Inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sealhulgas keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.
Kompaktse asustusega ala	Hajaasustuses ruumiliselt kokku koondunud külakeskus.
Kõrge keskkonnariskiga ehitis	Ehitis, mille rajamisega ja opereerimisega/toimimisega kaasneb või mille rajamine põhjustab keskkonnariski või keskkonnaohtu.
Kõrghaljastus	Haljasala, mille moodustavad leht- ja okaspuud ning kõrged (üle 2,5 m) põõsad.
Oluline keskkonnamõju	Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.
Olulise ruumilise mõjuga ehitis	Oluline ruumiline mõju on mõju, mille tõttu muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine- või tööjõuvajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.
Päikesepargi	Päikesepargi moodustavad rohkem kui 50 kW võimsusega päikesepaneelid.
Reostusohhtlikud objektid ja tegevused	Sellised objektid ja tegevused, mis paiskavad keskkonda veeseaduses nimetatud ohtlike aineid. Veekeskonnale on kõige suuremaks ohuks vedelkütused, põlluväetised ja taimkaitsevahendid.
Tuulegeneraator	Üks tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav seade.
Veeskamiskoht	Veeskamiskoht on ujuv vahendite vettelaskmiseks ja veest väljatõmbamiseks sobilik koht.
Väiketootmine	Keskkonda mittehäiriv tootmistegevus, millega ei kaasne keskkonna häiringuid, sh olulist liikluskoormuse tõusu (nt õmblustöököda, väike kondiitri- ja pagartöököda, käsitöököda, väikeelektronika tootmine jmt).
Õueala	Elamut ja abihooneid ümbritsev ja neid teenindav maa-ala. Olemasoleva õueala ulatus on katastriüksuse plaanil fikseeritud ja maakatastris registreeritud.
Üldjuhul	Sõnakasutus „üldjuhul“ võimaldab vallal põhjendatud kaalutluse korral esitada teistsuguseid nõudeid.

1 Peipsiääre valla üldplaneeringu koostamise eesmärk ja üldised põhimõtted

1.1 Planeeringu koostamise eesmärk ja ülesanded

Peipsiääre Vallavolikogu algatas 22. augustil 2018 otsusega nr 65 Peipsiääre valla üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Peipsiääre valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk on kogu kohaliku omavalitsuse territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, maakasutuse ja ehitustingimuste (sh projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused) seadmine ja täpsustamine ning seeläbi Peipsiääre vallast atraktiivse elamis- ja ettevõtluspiirkonna kujundamine.

Üldplaneeringu koostamise ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses ja neid on täpsustatud lähteseisukohtadega.

1.2 Teostatud uuringud ja analüüsid

Üldplaneeringu koostamisega koos viiakse läbi planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat territooriumi. KSH tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses ning KSH aruanne on planeeringu juurde kuuluv lahutamatu lisa.

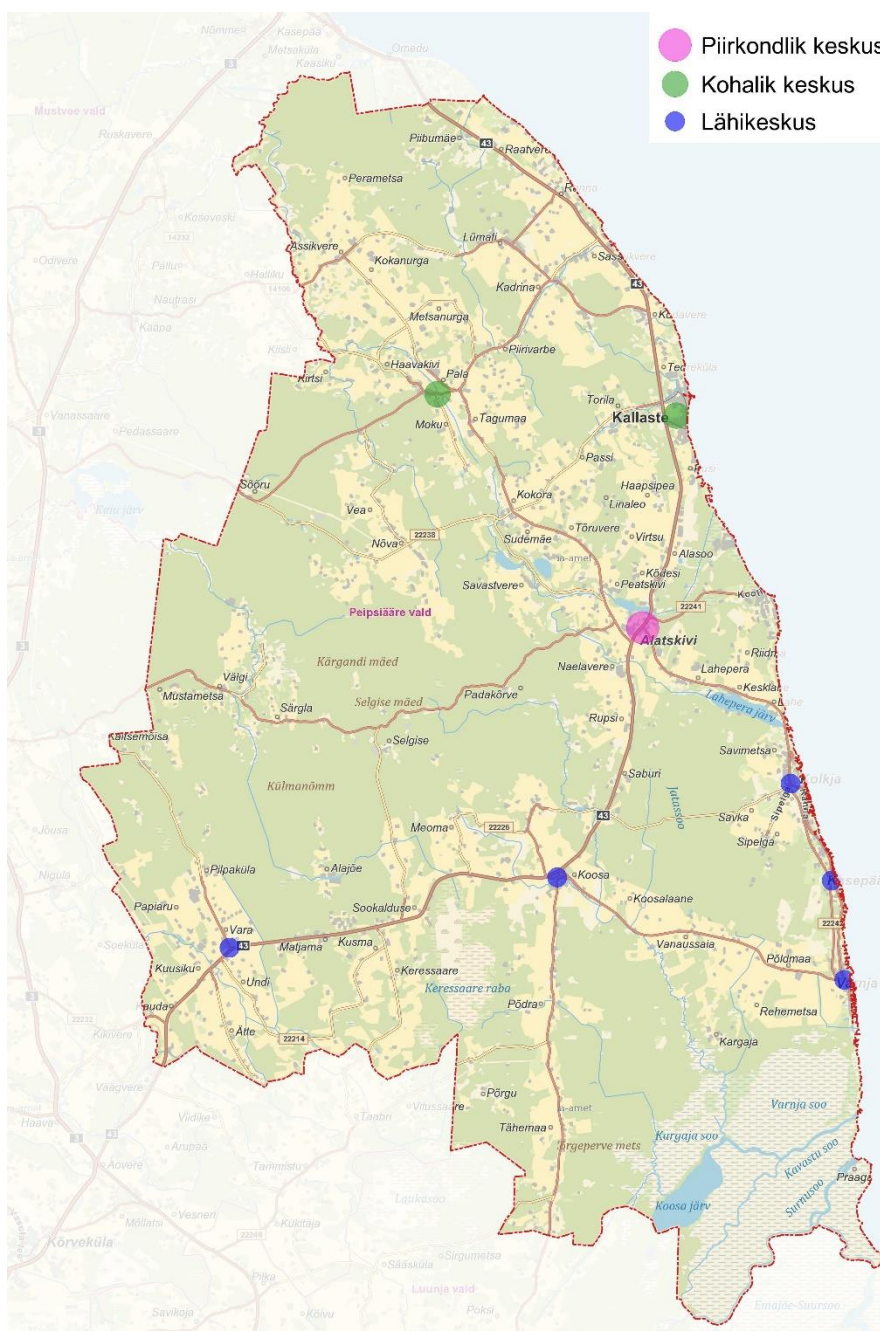
Üldplaneeringu põhilahenduse väljatöötamise käigus koostatakse alljärgnevad analüüsid või eksperthinnangud:

- rahvastikuproгноos asumite lõikes (lisa 1);
- ettevõtjatele suunatud küsitlus, sh ettevõtluse ja tööhõive analüüs (lisa 2);
- elanikkonnale suunatud küsitlus, mis võimaldab planeerida eluaseme ja taristute vajadust (lisa 3);
- keskkonnamõjude strateegiline hindamine (lisa 7).

1.3 Peipsiääre valla ruumilise arengu üldised põhimõtted

Ruumilise arengu üldised põhimõtted on kokkulepe, kuidas Peipsiääre valla territooriumi edasi arendada ning need on aluseks maa- ja veealade kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel.

Peipsiääre valla keskuseks on Alatskivi alevik, mis on maakonnaplaneeringus määratud piirkondlikuks keskuseks (skeem 1). Tartumaa ja Jõgevamaa maakonnaplaneeringus (Tartumaa maakonnaplaneering aastani 2030+ ja Jõgevamaa maakonnaplaneering aastani 2030+) on kohalikeks keskusteks määratud Pala küla ja Kallaste linn. Lähikeskusena on Tartu maakonnaplaneeringus ära toodud Koosa küla, Vara küla ning ühe terviku keskusena Kolkja, Kasepää ja Varnja (alevike asustusstruktuur on kokku kasvanud selliselt, et moodustavad peaaegu ühtse tänavküla). Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on järgitud maakonnaplaneeringus toodud keskuste võrgustikku.



Skeem 1. Maakonnaplaneeringu keskuste võrgustik.

Peipsiääre valla ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel arvestati nii valla ruumiliste vajaduste kui maakonna ruumilise arengu suundumustega, arvestades seejuures kohaliku omapära ja tuleviku väljavaateid.

Peipsiääre valla omapäraks on paiknemine Peipsi järve ääres ja väljakujunenud asustusstruktuur. Piirkonna asustuse kujunemisel olid suunavaks teguriks piirkonna looduslikud tingimused ning elanikkonna tegevusalad ja elulaad. Olulisel kohal olid järveäärsed ridakülad (näiteks Kolkja, Kasepää ja Varnja) ning Tartu lähialal paiknevad sumb- ja hajakülad. Tartumaa arengustrateegia 2040 põhjal on maakondlikult huvi Emajõe ja Peipsi järve reisilaevaliikluse arendamiseks ja Peipsi järve ääres Kallaste-Praaga kallasraja

taastamiseks. Üldplaneeringuga loodi Peipsi järve ääres piisav hulk võimalusi, kuidas pääseda randa või kus veesõidukeid järve lasta.

Peipsiääre valla tulevikuvision on, et vald hoiab ja arendab mitmekultuurilist kogukonda, eripärast elu- ja külastuskeskkonda, omanõulisi ja paindlikke teenuseid ning turismi- ja ettevõtlusvõrgustikke.

Üldplaneeringuga loodi eeldused turismisektori arenguks, kuid samas väärtustatakse ka kohalikke elanikke. Valla geograafiline asend, looduslikud tingimused, piirkonnas asuvad loodusobjektid ja vaatamisväärsused loovad suurepäraseid võimalusi puhkuseks ning vaba aja veetmiseks. Majutusettevõtete, toitlustuskohtade ja puhkealade arendamine ning tingimuste loomine aktiivse puhkuse veetmiseks on olulised piirkonna turismipotentsiaali kasutamiseks ja suurendamiseks ning sise- ja välituristi piirkonda meelitamiseks. Lisaks loodi tingimused avalike paadikanalite ja sadamate arendamiseks.

Eripärase elukeskkonna säilitamiseks pöörati tähelepanu kultuuriliselt eripäraste vanausuliste rannakülade säilimisele. Peipsiääre vallas hajaasustus on Eesti maapiirkondadele kohaselt koondunud teedevõrgu ümber. Väga selgelt on välja kujunenud Peipsi järve äärsed ridakülad nagu näiteks Sääritsa, Ranna, Kolkja, Kasepää ja Varnja. Suurem osa Peipsiääre valla küladest on aga hajakülad. Sumbküla näideteks võib pidada Koosa, Vara, Kokora, Assikvere ja Pala. Ahelküladeks on näiteks Sassukvere, Lümati, Matjama ja Savastvere. Haguküladena kerkivad esile Alasoo, Piirivarbe, Sookalduse ja Ätte. Väljakujunenud asustusstruktuurist tulenevalt tihendati ning vähesel määral laiendati olemasolevaid elamualasid. Soodustati väljakujunenud asustumustri säilimist.

Samas peeti silmas, et juba praegu töötab arvestatav osa valla elanikest väljaspool koduomavalitsust, mis tähendab, et head ühendused ning koostöö maakonna- ja regioonikeskuse Tartu linnaga on ka valla arengu seisukohast äärmiselt olulised. Uute elamualade planeerimisel lähtuti sellest, et need tekiks aladele, kus on optimaalsed võimalused teeninduseks ja olemasoleva infrastruktuuriga ühinemiseks. Sellest tulenevalt jäävad üldjuhul uued elamualad olemasolevate elamualade lähedusse.

Teenuste mitmekesistamiseks on oluline, et valda lisanduks aasta läbi teenuseid pakkuvaid ettevõtteid, mis võimaldab muuhulgas pakkuda teenuseid suurematele gruppidele. Kohapealse ettevõtluse arengu puhul on tähtsad eelkõige kohaliku ressursi väärindav väiketootmine, turism, kalandus ja põllumajandus (sh sibulakasvatus, köögiviljakasvatus). Paindlikkuse loomiseks on ettevõtluse arengu soodustamiseks üldplaneeringus näidatud nii äri- kui ka segaotstarbega maa-alad.

Tootmise maa-alade planeerimisel on arvestatud selle sobivusega keskkonda ning logistilise asukohaga (paiknemine teede ja trasside suhtes). Uute tootmisalade planeerimisel eelistati ühtsete komplekside tekkimist. Tootmisaladena eelistati alasid, mis paiknevad eemal senistest/planeeritavatest rekreatsiooni/elamualadest, et vältida inimesi häirida võivat müra ja õhusaastet ning visuaalset reostust.

Planeeringuga tagatakse Peipsiääre valla omapära säilimine, kuid samas võimaldatakse väärtuste otstarbekas kasutamine ja vastutustundlik arendamine. Selline lähenemine väärtustab kohaliku elukeskkonda ning identiteeti.

2 Alade üldised kasutamise- ja ehitustingimused

Maa- ja veealade üldised maakasutus- ja ehitustingimused on määratud lähtudes piirkonnale iseloomulike väärtuste säilitamise ja arendamise vajadustest.

Maakasutuse juhtotstarve

Üldplaneeringuga on määratud maa-aladele maakasutuse juhtotstarve, mis annab edaspidise maakasutuse põhisuuna. Maa-alale võib anda muu kõrvalotstarbe kuni 40% ulatuses. Tootmise maa-ala kõrvalotstarve on lubatud äri maa-alal, sadama maa-alal ja maatulunduse maa-alal.

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve ei anna täielikku ehitusõigust, kui seda ei luba muu õigusakt.

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbed ja ehitustingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel ja ehitusteatis kohustusega hoonete ehitamisel. Üldplaneeringuga määratud ehitustingimused kehtivad ka vaba ehitustegevuse (ehitusloakohustuseta ja ehitisteatis esitamise kohustuseta ehitiste ehitamise) korral.

Ehitised

Lähemale kui 5 m katastriüksuse piirist ei tohi ehitada hooneid (kaasa arvatud kuni 20 m² pindalaga hooned) välja arvatud naabri kirjaliku nõusoleku alusel.

Küttekoldega (korstnaga) hoone rajamisel tuleb esitada ehitisteatis (kaasa arvatud kuni 20 m² pindalaga hooned).

Hoonetele on lubatud rajada üks maa-alune korrus. Maa-alune korrus on korrus, mille põrand on maapinnast madalamal rohkem kui pool hoone esimese korruse siseruumi kõrgusest. Kui maapinna kalde tõttu on osa korrusest maa-aluse korruse tunnustega ja osa korrusest maapealse korruse tunnustega, loetakse korrus maapealseks korruseks.

Õhksoojuspumpasid ei ole lubatud paigaldada tänava-äärsele fassaadile, võimaluse korral paigutada need sisehoovi.

Uute hoonete rajamisel tuleb parkimine lahendada oma katastriüksusel, kas detailplaneeringu koostamise raames või taristu kavandamisel. Prügikonteinerid tuleb paigutada nõuete kohaselt ning kujunduslikult sobivalt (näiteks puitsõrestikhoone; alus, mis on hekiga ümbritsetud vms). Konteinerid tuleb paigutada oma katastriüksusele ning tagada hea ligipääsetavus. Alade arendamisel tuleb näha ette kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed – tänavavalgustus või õuedes kohtvalgustid.

Puhkealade ja turismi või puhkemajandusliku äritegevuse arendamisel tuleb detailplaneeringu või projekti koostamisel analüüsida võimalikke mõjusid ümbritsevatele elamu maa-aladele (müra, jäätmete tekke suurenemine, reovee käitlemine jne).

Suletud prügilate asukohas on ehitamine üldjuhul keelatud, vajadusel viiakse läbi maapinna püsivuse, inimese tervisele ja ohutusele avalduvate mõjude jm asjaolude hindamine ning kaalutletud otsusena võib vallavalitsus väljastada ehitusloa.

Üle 28 m kõrged ehitised ning mistahes kõrgusega tuulikud kogu valla territooriumil võivad mõjutada riigikaitse ehitise töövõimet. Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõigi mistahes kõrgusega tuulegeneraatorite ning üle 28 m kõrguste ehitiste planeeringud, projektid, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõud või ehitisteatised. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada võimalikult varases etapis.

Lagunenud ja kasutuskõlbmatud tootmishooned ja mittekasutatavad rajatised (siloaugud, sõnniku-, kütuse-, kemikaalihoidlad jne) tuleb likvideerida või korrastada. Uute elamualade kavandamisel endistele tööstusobjektidele, sh põllumajanduslike tööstusobjektide alale tuleb täpsustada jääkreostuse esinemist ning enne ehitustegevust näha ette tegevused, mis tagavad ehitisaluse pinnase vastavuse kehtivatele piirnormidele. Jääkreostuse likvideerimisel ei tohi halvendada naaberkatastriüksuse olemasolevat olukorda.

Keskkonnamõju hindamise kohustusega tegevuste kavandamisel tuleb alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus.

Soovitused:

Jõgede kaldaaladel on soovitatav hoonestuse paigutamisel silmas pidada jõe veetaseme võimalikku muutumist, sh kaldajoone taandumise võimalust pehme pinnasega aladel, samuti üleujutuste (sh erakorraliste) ohtu ja võimalikku ulatust madalatel kallastel ning arvestada võimalike kahjudega, mis võivad kaasneda ehitustegevusega sellistel aladel.

Piirded

Tihasasustusosal ja kompaktse asustusega alal on piirdeaedade maksimaalne kõrgus kuni 1,5 meetrit, tüübilt on eelistatud poolläbipaistvad piirdeaedad. Hajaasustuses ei seata nõudeid aedade kõrgusele. Tagada tuleb piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse asukohta, selleks koostatakse projekteerimisel analüüs lähiümbruse aedade materjalikasutuse ja stiili kohta ning lähtutakse aia kujunduses selle tulemusest. Peipsi järve ääres piirete rajamisel ei tohi takistada kallasraja kasutamist.

Veekogude kaldaaladel, vaatekohtades ja –koridorides ei tohi piirded (piirdeaed, hekid) ja muud ehitised sulgeda vaateid ja kahjustada maastiku vaadeldavust. Projekteerimisel tuleb koostada vaadete analüüs eraldi peatükina. Juhul kui katastriüksuse piir ulatub veekogu veepiirini, ei tohi piire takistada inimeste ja loomade liikumist kallasrajal. Kallasrajal liikumist ei tohi ka muul moel takistada (haljastus vms).

Haljastus

Peipsi järvega piirnevates külates¹ tuleb säilitada maksimaalselt kõrghaljastust, et säiliks järve looduslähedane ilme. Raiet tohib lubada üksnes ehitisealuse pinna ulatuses, selle vahetus ümbruses ning juurdepääsuteede ja parkimiskoha rajamiseks. Raiete plaan esitatakse kohalikule omavalitsusele kas detailplaneeringuga või projekteerimisel. Hoone juurde kuuluva taristu plaani lahendus peab olema

¹ Peipsi järvega piirnevate külade all on mõeldud Peipsiääre valla territooriumil neid külasid, mis piirnevad idast Peipsi järvega ehk Sääritsa küla, Ranna küla, Kodavere küla, Tedreküla, Pusi küla, Rootsiküla, Nina küla, Lahe küla, Savimetsa küla, Rehemetsa küla ja Praaga küla.

võimalikult optimaalne ning kõrghaljastust säästev. Maksimaalse kõrghaljastuse säilitamise tingimus kehtib vaid uute hoonete ja ehitiste rajamise kohta ning ei kehti maatulundusmaal metsa majandamisel.

Kõikjal vallas kehtib tingimus, et kui katastriüksusel puudub kõrghaljastus või seda on vähem kui 10%² katastriüksuse pindalast, tuleb rajada kõrghaljastus selliselt, et see kataks katastriüksust vähemalt 10% ulatuses. Kõrghaljastuse nõuet tuleb jälgida seni hoonestamata ja uute katastriüksuste puhul.

Kõrghaljastuse nõue tuleneb vajadusest arvestada kliimamuutuste tõttu suvise keskmise temperatuuri tõusu. Mitmekesine haljastus (eriliigilised puud, põõsad ja rohttaimed) parandab mikrokliimat pakkudes kõrvetava päikese eest varju ning reguleerides läbi oma elutegevuse õhu ja maapinna temperatuuri. Tulvavee korral toimivad puud ja vett läbilaskvad pinnad vooluhulkade vähendajana. Seetõttu tuleb ka planeeritud kõvakattega parklaid ja teisi ulatuslikke platse ja väljakuid liigendada mitmekesise haljastusega.

Kohaliku omavalitsuse põhjendatud kaalutusotsusel (näiteks lähtudes avalikust huvist, vaatekoridori paiknemisest vms) on lubatud konkreetsetel katastriüksustel haljastusele määratud tingimuste osas teha erandeid.

Katastriüksusele (v.a maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele) uute ehitiste rajamisel tuleb kõrghaljastuse likvideerimine määratleda detailplaneeringus või ehitusprojektis. Luba raieks antakse ehitusloaga.

Süsinikuvaru säilitamiseks ja suurendamiseks (st CO₂ emissioonide vältimiseks ja vähendamiseks) tuleb soodustada püsirohumaade, märgalade ja puhvervööndide säilitamist ja nende kujundamist. Põllumajanduses tuleb vähendada turvasmuldade harimist. Turvasmuldasid ei ole soovitatav kuivendada süsinikuvaru säilitamise eesmärgil (seda nii põllumajandusliku kasutusega turvasmuldade kui ka metsamaana kasutatavatel turbaaladel).

2.1 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on peamiselt üldplaneeringus kavandatu elluviimine ning planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

Planeerimisseadusest tulenevalt on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks Kallaste linn, Alatskivi, Kolkja, Kasepää ja Varnja alevikud, kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik planeerimisseaduses toodud juhtudel.

Juhud, millal detailplaneeringu koostamine on kohustuslik:

- korterelamute ehitamisel;
- puhke- ja virgestustegevuse maa-alal, kui hoone pinna suhe katastriüksuse kogupinda on suurem kui 15%;
- paadikanali rajamisel Peipsi järve rannale;
- Kaeviku (57601:002:0102), Kaldamäni (57601:002:0103), Piiri (57601:002:0104) ja Järvepiiri (57601:002:0105) katastriüksustele ehitamisel;

² 10% arvestatakse täiskasvanud puu võra pindala kaudu. Kõrghaljastuseks loetakse leht- ja okaspuid ning kõrged (üle 2,5 m) põõsaid.

Juhud, millal detailplaneeringu koostamine otsustatakse kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega või antakse projekteerimistingimused läbi avatud menetluse:

- olemasoleva katastriüksuse jagamisel enam kui kolmeks katastriüksuseks või kui ühele katastriüksusele ehitatakse rohkem kui kuus hoonet. Erand on võimalik omavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse (see sisaldab muuhulgas analüüsi selle kohta, kuidas tagatakse toimiv taristu uutele ning naaberkatastriüksustele) korral;
- üle 1 000 m² ehitisaluse pinnaga tootmis-, lao- või ärihoone ehitamisel. Erand on võimalik omavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse (see sisaldab muuhulgas analüüsi selle kohta, kuidas tagatakse toimiv taristu uutele ning naaberkatastriüksustele) korral;
- üldjuhul ridaelamu ehitamisel. Erand on võimalik omavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse korral ridaelamute kõrvale või vahele ehitades;
- päikesepargi rajamisel, mille võimsus ületab 500 kW. Erandina on võimalik anda välja projekteerimistingimused läbi avatud menetluse, kui päikesepark rajatakse isoleeritud paika, kus häiring teistele maakasutustele on miinimumi lähedal;
- miljööväärtuslikel hoonestusaladel. Erand on võimalik, kui valla kaalutusotsus sisaldab põhjendust, kuidas on miljööväärtused kaitstud ilma avalikkust kaasamata (oluline tuua välja kogukonna huvi väljakujunenud miljöo tajumisel ja info piirkonna kultuuri- ja ajalooäärtuste kohta, millega ehitustegevusel arvestatakse);
- mobiilsidemastide, vesiehitiste ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide kavandamisel väärtuslikele maastikele tuleb igal konkreetsel juhul lähtuda maastikuanalüüsist ja kohalikul omavalitsusel tuleb kaaluda kogutud informatsioonile tuginedes detailplaneeringu koostamise vajadust;
- jalgratta- ja jalgteede rajamisel tuleb viia läbi projekteerimistingimuste andmise menetlus avatud menetlusena. Riigiteedega külgnevatele aladele jalgratta- ja jalgteede kavandamisel tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet.

Kui konkreetse ehitussoovi korral on ette näha suuremat avalikkuse huvi või puudutatud isikute ringi, võimaldab kehtiv seadustik väljastada projekteerimistingimusi või ehitusluba läbi avatud menetluse. Kohalik omavalitsus võib olulise avaliku huvi olemasolul algatada detailplaneeringu ka alal või juhul, mida üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse kaalutlemisel tuleb lähtuda konkreetse juhtumi eripärast ja kontaktvõõndi iseloomust ning järgmistest põhimõtetest: oluline avalik huvi, kaasnevad häiringud naaberladele, kavandatava arendustegevuse asjakohane mõju kogu piirkonna arengule ja sellest tulenev vajadus avalikkusega konsulteerimise järele.

Avaliku huvi tuvastamiseks on vaja analüüsida rajatisest tuleneva mõju suurust, ulatust, intensiivsust ja kestust. Mõju pakub laiemale avalikkusele huvi eelkõige siis, kui mõju ulatub kinnistu piirist kaugemale ehk rajatis mõjutab laiemat ümbrust. Olulist avalikku huvi ei saa eeldada juhul, kui mõjutatud on ainult asukoha kinnisasi või naaberkinnisasjad. Mõjud võivad olla nii otsesed kui kaudsed.

Olulise avaliku huviga rajatiseks võib pidada selliseid rajatisi, mis pälvivad avalikkuse tähelepanu oma erakordsusega, näiteks ei ole selliseid ehitisi varem ehitatud või just vastupidi, neid on varem ehitatud ja on teada, et need on seetõttu avalikkuse huviorbiidis.

Põhjendatud juhul võib kohaliku omavalitsuse volikogu algatada detailplaneeringu, millega kavandatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmist. Sellise detailplaneeringu algatusotsus peab sisaldama kaalutlust, mis selgitab, kas taotletav tegevus muudab üldplaneeringu põhilahendust ulatuslikult või üksnes täpsustab seda. Kui kaalutluse käigus leitakse, et tegemist on ulatusliku muutmisega, siis tuleb detailplaneeringut menetleda üldplaneeringut muutvana.

Detailplaneeringu eritingimused koostatakse, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Eritingimuste koostamise kord on toodud kultuuriministri 24.04.2019 vastu võetud määruses nr 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“. Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult ei pea eritingimusi koostama juhul, kui kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimist ja vaadeldavust.

2.2 Tiheasustusalad ja kompaktsed asustusega alad

Üldplaneeringuga on määratud tiheasustusalad maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses.

Tiheasustusega ala ruumiline planeerimine järgib kompaktsel alale omaseid põhimõtteid - hooned rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnoorkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne.

Tiheasustusega aladeks on määratud **Kallaste linn, Kolkja, Varnja, Alatskivi** ja **Kasepää alevik**.

Kompaktsed asustusega aladeks on määratud **Rootsiküla, Nina, Koosa, Vara** ja **Pala küla** kompaktselt hoonestatud külakeskused. Kompaktsed asustusega alad ei ole maareformiseadusest ja looduskaitseadusest tulenevad tiheasustusalad.

2.3 Hajaasustusalad

Hajaasustusega ala on territoorium väljaspool tiheasustusalad ja kompaktsed asustusega ala, kus on iseloomulik hajus asustumuster. Hajaasustusalad hõlmab suurema osa valla territooriumist.

Üldjuhul hajaasustusega alal maakasutuse juhtotstarbeid ei määrata. Määratud on ainult mäe- ja turbatööstuse maa-alad vastavalt mäeeraldiste teenindusmaa piiridele, supelranna maa-alad ning tehnoehitise maa-alad.

Hajaasustusalal on võimalik kavandada erinevaid uusi maakasutuse juhtotstarbeid vastavalt ette nähtud tingimustele (ptk 2.4.2-2.4.14) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele (ptk 3-8). Sel juhul ei ole tegemist üldplaneeringut muutva lahendusega. Kui järgitud on peatükkides 2.4.2-2.4.14 etteantud maakasutus- ja ehitustingimusi ning tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega ala või juhuga, siis toimub arendustegevus projekteerimistingimuste alusel.

Hajaasustusalal on lubatud päikeseparkide rajamine, kui on järgitud peatükis 5.2.2.2 toodud tingimusi.

Hajaasustuslalal tuleb elamute püstitamisel arvestada järgmiste tingimustega:

- 1) uute moodustatavate katastriüksuste minimaalne suurus on üldjuhul 1 ha, vallavalitsus omab kaalutusõigust põhjendatud juhul lubada väiksemat katastriüksuse suurus;
- 2) katastriüksuste täisehituse protsendiks on maksimaalselt 20%;
- 3) hoonete arhitektuurne ilme peab sobima ümbruskonda;
 - väljakujunenud üldilme säilitamiseks tuleb elamute ja kõrvalhoonete paigutamisel järgida piirkonnale omaseid traditsioone, ehituslaadi ja maastikulist sobivust (näiteks järgmised kriteeriumid: õuealade suurus; õuealade kaugus üksteisest, kui külgneb hoonestatud katastriüksus(t)ega; kõrvalhoonete arv ning hoonestuse paigutus; hoone maht ning katusekalle, juhul kui uus või ümberehitatav hoone ei paikne üksikuna, vaid on hoonestatud külamiljões visuaalselt hästi nähtav);
- 4) uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb arendajal tagada nende varustus tehniliste infrastruktuuridega (sh juurdepääsuteedega) ja keskkonnanõuetele vastavus ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine. Reoveepuhastuse-, kütte- ja liikluslahenduse valikul tuleb eelistada minimaalsete keskkonnamõjudega lahendusi;
- 5) elamu maa-ala maakasutuse juhtotstarbega maal on lubatud katastriüksusele määrata äri maa-ala kõrvalotstarbe erandina 50% ulatuses, kui sellel asub olemasolev elamu. Kõrvalotstarbe väljaarendamine võib toimuda juhul, kui ärilise tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda, ei avalda olulist mõju looduskeskkonnale ning äritegevuseks kavandatud hoonete mahud vastavad eluhoonete mahtudele. Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine peab toimuma avatud menetluse kaudu piirinaabreid kaasates.

2.4 Maakasutuse juhtotstarbed**2.4.1 ELAMU MAA-ALA**

Elamu maa-ala on alaliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa. Elamu maa-ala on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Käesolevas üldplaneeringus on mõeldud elamute all ühepereelamuid, paariselamuid, ridaelamuid ning korterelamuid. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised ja rajatised (teed ja tehnovõrgud).

Tiheasustusega ja kompaktse asustusega alal elamu maa-alale seatud maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) katastriüksuste minimaalsuurus on 1 000 m². Erandina võib lubada väiksemale katastriüksusele ehitamist omavalitsuse kaalutusotsuse alusel lähtuvalt lähipiirkonnas kujunenud olemasolevast katastriüksuste struktuurist;
- 2) katastriüksuste täisehituse protsendiks on maksimaalselt 30%;
- 3) lisaks elamule on lubatud elamu maa-ala katastriüksusele ehitada maksimaalselt kaks kõrvalhoonet ning kuni kolm kuni 20 m² hoonet;

- 4) elamute (v.a korterelamute) suurim lubatud harjakõrgus on kuni 9 meetrit, kõrvalhoonel kuni 6 m. Lubatud on maapinna täitmine kuni 1 meetri ülejutusohuga aladel ning sel juhul on suurim lubatud harjakõrgus 8 meetrit;
- 5) korterelamute rajamine on võimalik üksnes detailplaneeringu alusel. Lubatud on rajada kuni 5-korruselisi korterelamuid. Korterelamute detailplaneering/ehitusprojekt peab sisaldama õuealade parkimis- ja valgustuslahendust;
- 6) uushoonestus peab arvestama mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonda, st tänava hoonestusjoont, lähiümbruses asuvate hoonete mahtu, katusekuju ning välisviimistlusmaterjale;
- 7) juurdeehituse kavandamisel tuleb lähtuda olemasoleva hoone või sarnaste naaberhoonete kujundusvõttest;
- 8) teedevõrgu planeerimisel tuleb üldjuhul arvestada, et läbi elamuala ei ole lubatud juurdepääsude viimine äri ja tootmise maa-alale;
- 9) puhkemajandusliku äritegevuse arendamiseks ja/või avaliku teenuse kättesaadavuse parandamiseks on lubatud elamu maa-alale määrata äri maa-ala või ühiskondlike ehitiste maa-ala kõrvalotstarve erandina kuni 50% ulatuses katastriüksuse pindalast. Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine peab toimuma avatud menetluse kaudu nii, et naabrid on kaasatud (muuhulgas on vajalik naabritega koostöös leppida kokku äritegevusega seotud kodukord, külastajate arvu suurus, sh telkimise, grillimise korraldus ja muud põhimõtted, et naabruskonnas säiliks elamisväärne õhkkond).

2.4.2 ÜHISKONDLIKE EHITISTE MAA-ALA

Ühiskondliku ehitiste maa-ala on kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaia ja botaanikaia maa.

Ühiskondliku ehitise maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) ühiskondlikule hoonele tuleb tagada kõikidele liiklejatele ohutu ja mugav juurdepääs;
- 2) arendus- ja ehitustegevusel tuleb arvestada erivajaduste ja puuetega inimestega;
- 3) ühiskondliku ehitise maa-alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme ja materjalikasutusega hooneid ja rajatisi.

Soovitused:

Ühiskondlike ehitiste maa-ala kõrvalotstarbe korral tuleb võimalusel üldkasutatavad ruumid eelistatult rajada hoonete esimestele korrustele, et säilitada avatud laialt kasutatav avalik ruum.

2.4.3 PUHKE- JA VIRGESTUSTEGEVUSE MAA-ALA

Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala on puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala.

Tegemist on aladega, kuhu on võimalik ehitada hooajalisi hooneid ja aastaringselt teenindavaid puhkeotstarbelisi hooneid, et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist jms. Avalike teenuste osutamiseks ja kogukonna kogunemiskohtade tekkeks on lubatud puhke- ja virgestustegevuse maa-alale rajada ka ühiskondlikke ehitisi.

Lubatud maksimaalne hoonete pinna suhe katastriüksuse kogupinda on 15% (detailplaneeringu koostamisel kuni 30%), kuid puhkerajatiste (mänguväljakud, palliplatsid jt spordi- ja puhkerajatised) pinna suhe katastriüksuse kogupinda võib olla kuni 90%.

Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) säilitada munitsipaalmaana kohalike elanike traditsioonilised kooskäimispaidad;
- 2) massiürituseks planeeritud aladel tuleb sündmuste organiseerimisel arvestada paiga taluvuskoormusega. Taluvuskoormuse korral analüüsida nii inimese häiringu kui ka looduse taastumisvõimet;
- 3) teede kaitsevööndis tuleb vajadusel rakendada negatiivset mõju (müra, tolm ja heitgaasid) leevendavaid meetmeid (nt hekid, puhveralad, müratõkke seinad) .

2.4.4 HALJASALA JA PARKMETSATA MAA-ALA

Haljasala ja parkmetsa maa-ala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik haljasala, park, poollooduslik metsala või muu vastav maa-ala, mis täidab eelkõige vabaõhu puhkeala funktsiooni. Lisaks kuuluvad nende alla eriomase koosseisu ja struktuuriga metsaalad või kõrghaljastusega ribad, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest.

Haljasala ja parkmetsa maa-ala üldised arendamise põhimõtted:

- 1) haljasala ja parkmetsa maa-alal ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvate ehitiste rajamine;
- 2) tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevaid põlispuid.

2.4.5 LOODUSLIKU KASUTUSEGA MAA-ALA

Loodusliku kasutusega maa-ala on tiheasutusaladel ja kompaktse hoonestusega aladel paiknev looduslikuna säiliv ala.

Loodusliku kasutusega maa-alade hoonestamine on keelatud. Alad peavad säilima looduslikena hõlmates haritavat maad, metsamaad, looduslikku rohumaad, lage alasid jm looduslikke alasid. Aladele on lubatud rajada piirkonda teenindavat infrastruktuuri (teed, tehnovõrgud jms).

2.4.6 SUPELRANNA MAA-ALA

Supelranna maa-ala on maa-ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse ja ujumise võimaldamine. Maa-ala käsitletakse üldplaneeringus looduskaitseaduse tähenduses.

Supelranna maa-alad on planeeritud Koosa paisjärve, Pala paisjärve, Alatskivi järve, Peipsi järve (Kallaste linnas, Nina külas, Rootsikülas, Savimetsa külas, Kolkja alevikus ning Kasepää alevikus) ja Savastvere järve (võimalik rajada peale järve puhastamist) äärde.

Erivajaduste ja puuetega inimestega tuleb vastavalt vajadusele arvestada supelranna maa-alale juurdepääsu kavandamisel (nt kald(laud)tee vms rajamine).

2.4.7 KALMISTU MAA-ALA

Kalmistu maa-ala on kalmistu ja matmisega seotud hoone (kabel, tavandihoone, krematoorium) maa-ala.

Peipsiääre vallas asub kümme kalmistut: Kallaste vana kalmistu, Kallaste uus kalmistu, Alatskivi kalmistu, Nina kalmistu, Varnja kalmistu, Kolkja kalmistu, Kasepää kalmistu, Vara kalmistu, Välgi kalmistu, Kodavere kalmistu.

Kalmistute rajamine, haldamine ja kasutamine on reguleeritud kalmistuseadusega ja looduskaitseadusega ning ajaloomälestistest kalmistute puhul ka muinsuskaitseadusega.

Keelatud on lehtpuude istutamine kalmistu maa-alale.

Elamualade planeerimisel on soovitatav jätta katastriüksuste ja kalmistu piiri vahele kõrghaljastusega vähemalt 50 m laiune puhverala, kui olemasolev ruum seda võimaldab.

2.4.8 ÄRI MAA-ALA

Äri maa-ala on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri maa-ala on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Valla asukohast ja ala iseloomust tulenevalt on soovitud teenindus- ja puhkemajanduslik ettevõtlus.

Äri maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) katastriüksuse moodustamisel on lubatud väikseim suurus 1 000 m²;
- 2) katastriüksuste täisehituse protsendiks on maksimaalselt 20%;
- 3) alade planeerimisel ei tohi äritegevusega kaasnevad võimalikud mõjud (nt liiklusvoogude suurenemine, müra, ebameeldiv lõhn, müra) avaldada elamualadele olulist negatiivset häiringut;
- 4) katastriüksuse piirist väljapoole olulist häiringut eeldatavalt põhjustava ettevõtlusala arendamisel (näiteks rekreatiivsed tegevused, mis põhjustavad müra), tuleb need eraldada elamu- ja puhkealadest, kalmistust või ühiskondlikest hoonetest mitmerindelise kõrghaljastatud puhveralaga (puu- ja põõsarinne, nii okas- kui lehtpuuliigid);
- 5) hoonestus peab sobima piirkonna arhitektuurse stiiliga (selleks tuleb projekteerimisel analüüsida lähiümbruses enam levinud hoonestust ning tuua projekteerimisel esile sellega harmoneeruv ühisosa).

2.4.9 TOOTMISE MAA-ALA

Tootmise maa-ala on tootmise eesmärgil kasutatav maa. Tootmise maa-ala on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa. Tootmise maa-ala hõlmab tootmis- ja

tööstusmaid, laohoone maid ning põllumajanduslikke tootmismaid (põllumajandusehitistega seotud maad).

Tootmise maa-alade arendusel tuleb eelistada olemasolevate tootmishoonete rekonstrueerimist või varasemalt tootmise maa-alana kasutuses olnud aladele ehitamist, sest seal on üldjuhul olemas infrastruktuur ning muud eeldused tootmise maa-ala arendamiseks. Samuti on olemasolevate maade arendamine oluline seal potentsiaalselt paikneva jääkreostuse tuvastamiseks ja likvideerimiseks.

Tootmise maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) olemasolevatel tiheasustusaladel ja kompaktsel aladel või nende vahetus läheduses tuleb eelistada väiketootmist;
- 2) tootmishoonete arendamisel (v.a väiketootmise) elamu- ja puhkealade või ühiskondlike hoonete lähedusse, tuleb need omavahel eraldada vähemalt 50 m laiuse kõrghaljastatud puhveralaga. Puhvertsoon tuleb rajada tootmise maa-ala katastriüksusele. Vajadusel rakendada võimalikke negatiivseid mõjusid leevendavaid meetmeid;
- 3) kõrge keskkonnamõjuga ehitiste (nt prügilad, sõjaväepolügoonid, jäätmevõimaldajad jne) rajamine eluhoonele või elamu maa-alale lähemal kui 500 m ei ole lubatud. Juhul kui esinevad hästi põhjendatud argumendid, mis tulenevad maastikulisest paiknemisest vms looduskeskkonnast tingitud aspektidest, mistõttu on vajadus eelnimetatud piirmäärast lähemale ehitada, siis tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta ja leevendada võimalikku negatiivset mõju;
- 4) juhul, kui tootmise maa-ala arendamine võib endaga kaasa tuua hoonest või katastriüksuselt väljuvat olulist negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga või projekteerimisega paralleelselt teostada keskkonnamõju hindamine;
- 5) tootmise maa-alade arendamisel tuleb arendajal jälgida keskkonnamõju kinnipidamist, et ei halveneks keskkonna (veekeskond, müra, õhusaaste) seisund;
 - tuleb arvestada piirkonnas joogiveeks kasutatavate põhjaveekihtide reostuskaitstusega ja rakendada meetmeid, millega tuleb tagada eelkõige joogiveehaardeks olevate põhjaveekogumite maksimaalne reostuskaitstus. Ettevõtete riskianalüüside koostamisel arvestada põhjavee reostuse riskiga;
 - välisõhu kvaliteeti negatiivselt mõjutava (sh lõhnahäiringut põhjustavat) tootmistegevuse jaoks uue tootmise maa-ala planeerimist tuleb üldjuhul vältida. Juhul, kui uue tootmise maa-ala arendamisega kaasnevad eeldatavalt negatiivsed keskkonnamõjud (sh mõju inimese tervisele ja heaolule), tuleb igakordselt hinnata kaasnevaid mõjusid eelhindamise ja vajadusel KMH käigus, pöörates eritähelepanu kumulatiivsetele mõjudele;
 - nii olemasolevatel kui ka uutel välisõhu kvaliteeti mõjutavatel tootmisaladel tuleb igati soosida parima võimaliku tehnoloogia ja leevendavate meetmete kasutuselevõttu heitekoguste vähendamiseks;
- 6) vähemalt 15% katastriüksuse pindalast tuleb haljastada. Vähemalt 10% planeeritud pindalast tuleb rajada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse nõue on vajalik nii töökeskkonna parandamiseks kui ka tootmisest tulenevate võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamiseks;

- 7) valla üldise arengu huvides ja põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib vähemalt 5 aastat kasutusest väljas olevale tootmise maa-alale määrata muu katastriüksuse sihtotstarve (üldplaneeringu muutmiseks seda ei loeta).

2.4.10 SEGAOTSTARBEGA MAA-ALA

Segaotstarbega maa-ala maakasutuse juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe funktsiooniga või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, transpordi maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala ja/või sadama maa-ala. Valla kaalutusotsusel on lubatud ka väiketootmine.

Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Konkreetse arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida vastava juhtotstarbega maa-ala maakasutus- ja ehitustingimusi. Näiteks kaupluse rajamise soovil äri maa-ala tingimusi, elamu rajamisel elamu maa-ala tingimusi jne.

2.4.11 ÄRI JA TOOTMISE MAA-ALA

Äri ja tootmise maa-ala maakasutuse juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe funktsiooniga või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: äri maa-ala ja/või tootmise maa-ala. Antud juhtfunktsioon annab paindlikkust kombineerida ja valida maakasutuste vahel. Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Konkreetse arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida vastava juhtotstarbega maa-ala maakasutus- ja ehitustingimusi peatükkides 2.4.8 või 2.4.9 toodule.

2.4.12 SADAMA MAA-ALA

Sadama maa-ala on sadamateenuse osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised.

Sadamaregistri (2019) andmetel on Peipsiääre vallas kaheksa sadamat (lisa 8).

Planeeritud sadamad:

- Kolkja alevikus (Pajuranna katastriüksus)- planeeritud sadama maa-alale on lubatud rajada väikepaatide sildumiskoht, slipp ja sadamat teenindav hoone;
- Praaga külas Liivanina sadam- alale arendada vastavalt kehtestatud detailplaneeringule;
- Praaga külas Praaga sildumiskoht- lubatud on rajada paadisild, käimla (tühjendatav, lekkekindel), prügikast ja pink. Alal tuleb arvestada üleujutustega, tormidega, kevadise jääminekuga jne. Üldplaneeringu maakasutusjoonisel on sadama maa-ala näidatud nii era- kui ka riigimaale, et jätta paindlikumad arendusvõimalused;
- Ranna külas- lubatud on rajada väikepaatide sildumiskoht, slipp ja sadamat teenindav hoone.

Laiendatavad sadama maa-alad:

- Sassukvere sadamas Ranna külas Sadama (57601:002:2230) katastriüksuse lõunaküljele on planeeritud rajada väikepaatide sildumiskoht ja slipp;
- Varnja sadamas Varnja alevikus Kesk tn 94 (58701:005:0056) katastriüksusel on planeeritud rajada sadamakai pikendus Peipsi järve poole. Kõrvalolevale Kesk tn 92 (58701:005:0057)

katastriüksusele on planeeritud rajada ujuvkai väikepaatidele ja sadamat teenindav hoone olemasoleva pooleldi lagunenu hoone asemele;

- Pusi sadamas Pusi külas Pusila (12601:001:0231) katastriüksusel on planeeritud muuli pikendamine ja olemasoleva muuli osaline kindlustamine ning rekonstrueerimine. Katastriüksusele on planeeritud rajada sadamat teenindav hoone. Sadama-ala on planeeritud setetest puhastada vastavalt kehtivatele keskkonnanõuetele.

Veeseaduse kohaselt on igasugune setendi eemaldamine süvendamine, millega tuleb arvestada keskkonnalubade ja KMH vajaduse üle otsustamisel.

Väikesadamate arendamisel on otstarbekas ühitada erinevad kasutuse eesmärgid (kalandus, turism, rekreatsioon jne). Tulenevalt turismipotentsiaalidest on eelnimetatud väikesadamate arenduse eesmärgiks pakkuda külalissadama teenusstandardit (Väikesadamate võrgustiku kontseptsioon 2014-2020, 2014). Oluline on tagada hea ligipääs nii veekogu poolt kui maismaalt. Väikesadamate arendamine ei tohi kahjustada Natura 2000 alade kaitstavaid loodusväärtusi.

Üldplaneering toetab Peipsiääre valla väikesadamate arengut, kuna toimiva sadamate võrgustikuga kaasneb positiivne mõju nii kohalikule majandusele kui ranna-asustuse püsimisele. Vastavalt valla arengukavale on oluline sadamate ja muu toetava taristu arendamine.

Sadama maa-ala kasutamise ja arendamise põhimõtted:

- 1) vastavalt looduskaitseadusele ei laiene kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitistele ja veeliiklusrajatistele kalda ehituskeeluvöönd;
- 2) parkimine tuleb lahendada sadama katastriüksusel ja vastavalt normidele, omavalitsuse kaalutusotsusel ja kirjaliku kokkuleppe alusel võib ka mujal;
- 3) sadamates peavad olema jäätmemahutid jäätmete liigiti kogumiseks;
- 4) uute sadamate planeerimisel ja olemasolevate laiendamisel tuleb läbi viia vähemalt keskkonnamõju eelhindamine, et analüüsida vee-elustikule ja/või kaldataimestikule ja/või linnustikule olulise negatiivse mõju avaldumise võimalikkust. Vajadusel tuleb algtada KSH (või ka hiljem KMH) mõjuala ulatuse ja mõju suuruse täpsustamiseks ja leevendusmeetmete väljatöötamiseks;
- 5) Peipsi järve kallastel ja Peipsisse suubuvate jõgede kallastel suudme lähedal tagada arheoloogiapärandi säilimine oma algsel asukohal. Sellel eesmärgil tuleb Peipsi järve äärsete sadamate arendus- ja süvendustöödel (ka olemasolevates väikesadamates) arendajal võtta kasutusele meetmed arheoloogiapärandi säilimiseks, teostada asjakohased uuringud ja mõjude hinnangud kultuuripärandile;
 - vastavalt muinsuskaitseadusele, kui kinnisasjal, kus Muinsuskaitseameti andmeil või ajaloolistele allikate põhjal leidub arheoloogilisi esemeid, inimluid või arheoloogiline kultuurikiht, tehakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses keskkonnamõju hindamise käigus arheoloogiline uuring;
- 6) uue sadama rajamisel tuleb Peipsi järve ökoloogilise seisundi ja veekvaliteedi kaitseks välistada reostusainete jõudmine järve nii kaldapiirkonna kui põhja- ja pinnavee kaudu. Seega on arendajal vajalik rakendada meetmeid pinnase ja põhjavee saastamise vältimiseks.

2.4.13 RIIGIKAITSE MAA-ALA

Riigikaitse maa-ala on riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatav maa, sealhulgas: piiriületuspunkti-, tollipunkti-, riigikaitse-, kinnipidamiskoha-, päästeteenistuse- ja korrakaitseehitiste maa; sisekaitse- ja kaitseväärajatiste maa; harjutusväljaku maa.

Peipsiääre vallas asuvad riigikaitse ehitistest sidemastid, radarvaatlustornid ja vaatlustornid. Valla territooriumile ei ulatu teistes kohalikes omavalitsustes asuvate riigikaitse ehitiste piiranguvööndid. Enim kasutatud taktikaalade asukohad on märgitud Tartu maakonnaplaneeringus ja Jõgeva maakonnaplaneeringus. Kaitsevägi ja Kaitseliit kasutavad metsaseaduse § 36 alusel metsaalasid riigikaitse väljaoõppe korraldamiseks. Väljaoõppe ajal tuleb ümbritsevate alade elanikel ja kasutajatel arvestada teatud müra leviku ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega.

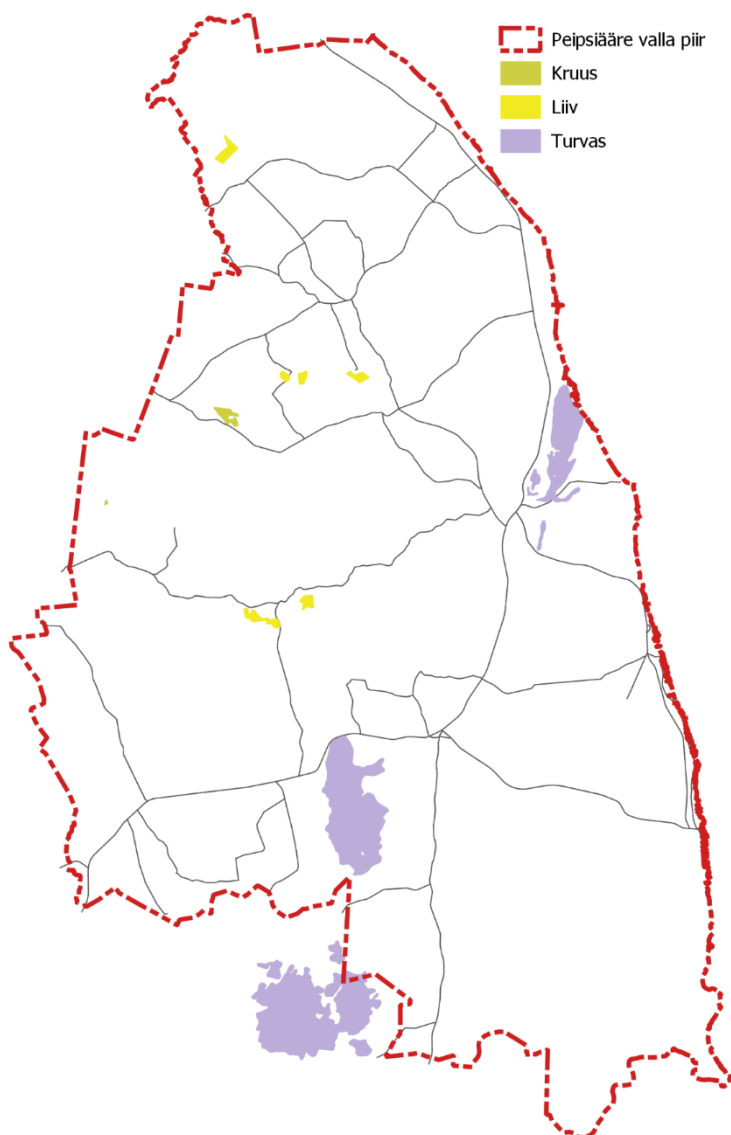
2.4.14 MÄE- JA TURBATÖÖSTUSE MAA-ALA

Mäetööstuse maa-ala on maavara, välja arvatud turba, kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav maa. Turbatööstuse maa-ala on turba kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatav maa.

Peipsiääre vald ei ole väga rikas maavarade poolest. Kõige suurema ala võtavad enda alla turbamaardlad (skeem 2). Vähesel määral on nii kruusa- kui ka liivamaardlaid.

Põhjalikum ülevaade maardlatest on leitav üldplaneeringu lisas 9.

Mäe- ja turbatööstuse maa-alale võib ehitada kaevandamiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi ning rajada tulekaitseribasid ja tuulekaitsevööndeid. Maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktidest sätestatud korras.



Skeem 2. Maavarad Peipsiääre vallas (*Andmed: Maa-amet, 2019*).

Alade, mis kattuvad maardlatega, kuid mida ei ole maavara väljamise (mäetööstusmaa) eesmärgil seni kasutusse võetud ning mida ei ole käesolevas planeeringus käsitletud kaevandamiseks perspektiivsena, määramine mäetööstusmaaks on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktidega sätestatud korras (tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas). Maardla aladel ei tohi planeerida tegevusi, mis välistavad edaspidi seal kaevandamise (eelkõige püsiva iseloomuga rajatised, nt planeerida uusi elamualasid).

Kaevandamistegevuse kohta omavalitsuse poolt esitatava arvamuse korral kaalutakse järgmisi põhimõtteid:

- 1) kasutusele võetud maardlates tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastamisprojekti kohaselt korrastada, et võimaldada nende edasist kasutamist;

- 2) väärtusliku maastiku ja roheline võrgustiku toimimise tagamisega tuleb arvestada maavara kaevandamise keskkonnaloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel lisada keskkonnaloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks. Leevendavate meetmete rakendamise vajadust hindab maavara kaevandamise keskkonnaloa keskkonnamõju hindamise läbiviija. Leevendavad meetmed antakse keskkonnamõju hindamise aruandes;
- 3) kaevandamisest mõjutatud alade maakasutuse otstarve pärast kaevandamist tuleb määrata maavara kaevandamise keskkonnaloas ja alad tuleb korrastada vastavalt Keskkonnaameti poolt väljastatud tingimustele;
- 4) maavarade kaevandamistegevusega tuleb avaldada võimalikult minimaalselt mõju maastiku ilmele, mullastikule ning puhkeotstarbelisele, metsanduslikule ja põllumajanduslikule kasutusele;
- 5) uue või laiendatava karjääri vahemaa elamutega peab olema vähemalt 150 m;
- 6) tähelepanu tuleb muuhulgas pöörata ka kaevandamisega seotud transpordiga kaasnevatele negatiivsetele mõjudele;
- 7) tähelepanu tuleb pöörata arheoloogiapärandirikastele aladele ning nendega tuleb arvestada.

Soovitused:

Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja rohelistel võrgustikul. Kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb hinnata ja kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele.

Turba kaevandamiseks tuleb võimalusel eelistada juba kuivendamiseiga rikutud alasid.

3 Veekogu kaldaala kasutamise- ja ehitustingimused

Peipsiääre valla pinnaveekogude võrgustiku moodustavad vooluveekogud - jõed, ojad ja kraavid ning seisuveekogud – järved. Vald piirneb idast Peipsi järvega.

Ülejäänud vooluveekogude puhul on tegemist ojade, peakraavide ning kraavidega (lisa 10). Vooluveekogud kuuluvad Ida-Eesti vesikonna Peipsi alamvesikonda. Seisuveekogudest jääb valla piiridesse lisaks Peipsi järvele ca 30 järve ning lisaks väiksemaid looduslikke veekogusid.

Seisu- ja vooluveekogude ning nende kallaste süvendus- ja kuivendustööde läbiviimisel ning uute veekogude rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja tegevus tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Arendustegevusega ei tohi halvendada ja kahjustada veekogude seisundit. Ehitustegevuse planeerimisel ja projekteerimisel, sh sadamate ja nende akvatooriumi kavandamisel tuleb vältida veekogu risustamist ja reostamist ehitusjäätmete, õlide, kütuse ja muude reoainetega.

Peipsiääre valla territooriumile jäävad mitmed püsivad navigatsioonimärgid:

Nr	Nimi
P10	Kallaste sihi alumine tulepaak
P11	Kallaste sihi ülemine tulepaak
P12	Ninaküla tulepaak
P16	Praaga sihi alumine tulepaak
P17	Praaga sihi ülemine tulepaak
P18	Kaevandu sihi alumine päevamärk
P19	Kaevandu sihi ülemine päevamärk

Vastavalt määrusele „Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas“ tuleb navigatsioonimärgi vahetus läheduses ja selle mõjupiirkonnas ehitustegevus kooskõlastada Transpordiametiga.

Ranna ja kalda piirangu- ning ehituskeeluvööndis kehtivad looduskaitseadusest tulenevad piirangud. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud looduskaitseaduses toodud erisustel. Veekaitsevööndis kehtivad veeseadusest tulenevad piirangud.

Vastavalt looduskaitseadusele on ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal:

- Peipsi järvel 100 meetrit;
- linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritleval kompaktsel asustusega alal (edaspidi tiheasustusala) 50 meetrit, välja arvatud looduskaitseaduses toodud erisuste korral;
- üle kümne hektari suurusel järvel ja tehisjärvel ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit;
- allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel ja ojal 25 meetrit;
- maaparandussüsteemil 10–25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga avatud eesvoolul 25 meetrit.

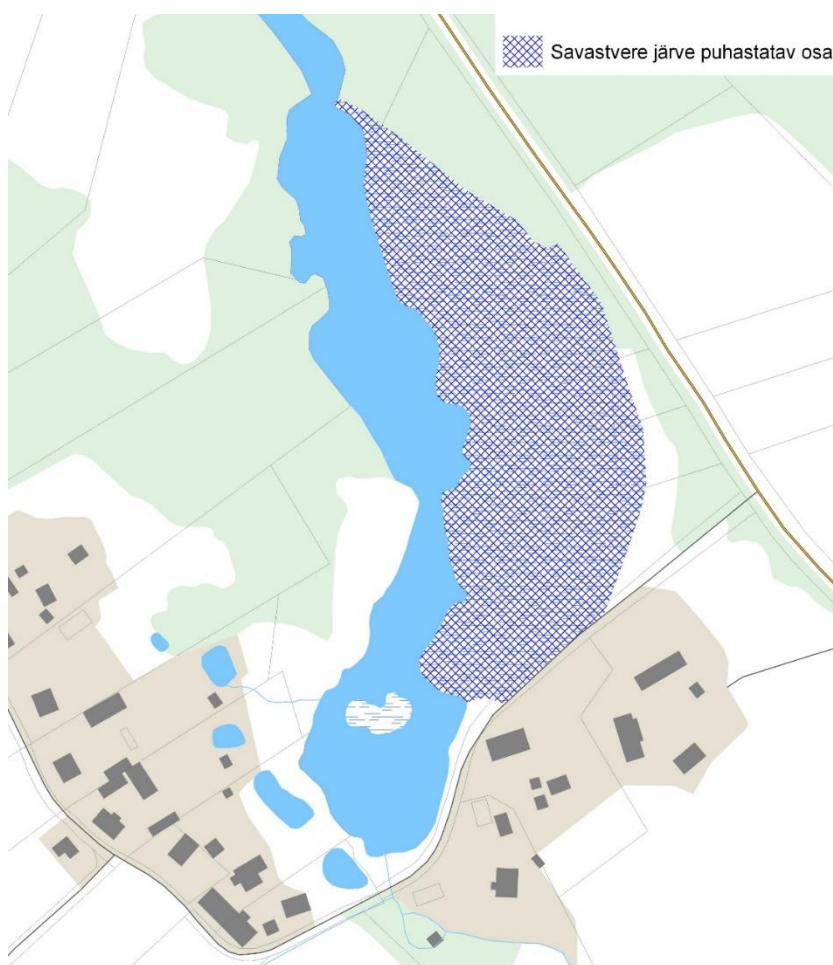
Üldplaneeringuga on planeeritud ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse rajada:

- 1) Koosa külas Paisjärve (86102:001:0371) katastriüksuse supelranna maale paadisild, mänguväljak, riietusabiin, istumis- ja grillimiskoht;
- 2) Alatskivi alevikus Tartu mnt 14 (58601:001:0055) katastriüksusele elektritrass järvele purskkaevu rajamiseks;
- 3) Alatskivi alevikus Hirveaia tänavast Turbasillani (Valgesillani) elektritrass valgustite rajamiseks.

Ehitamisel järve ja jõe piiranguvööndi ulatuses tuleb arvestada kaldal paikneva metsamaa ehituskeeluvööndi erisust vastavalt looduskaitseadusele, mille kohaselt laieneb nendel aladel ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini. Tiheasustusega ja kompaktsel asustusega alal ei laiene ehituskeeld väljakunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Samuti ei laiene ehituskeeld supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele. Ehituskeeld ei laiene üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele, tehnovõrkudele ja -rajatistele, avalikult kasutatavale teele ja teistele looduskaitseaduses toodud erisustele.

Savastvere järve puhastamine

Savastvere järve (registrikood: VEE2058900) - endise veskijärve jäänuki järvepõhi vajab puhastamist ja järv uuesti ülespaisutamist, mille tulemusel tekiks koos Mustjärve (registrikood: VEE2058700) ja Kuningvere järvega (registrikood: VEE2058800) puhkepiirkond. Tegemist on endise veskijärvega, mille kaldal on endise veski müürid, vana koolimaja ja külakeskus, mis on vaadeldav üle järve. Hetkel on järv kinni kasvamas. Vajalik on endine järvepõhi puhastada ning rajada uus pais (skeem 3). Peale järvepõhja puhastamist rajada ujumiskohaga puhkeala. Koos paisjärve puhastamisega muuta Mustjärve ja Savastvere järve vaheline Alatskivi jõe lõik läbitavaks sõudepaatide ja kanuudega.



Skeem 3. Savastvere järve puhastatav osa.

3.1 Kallaste linna ehitusjoon

Looduskaitseaduse § 38 p 4 lg 1¹ sätestab, et ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

Ehitusjoon nimetatud sätte mõistes saab kujuneda üksteisega lähestikku paiknevate õiguslikel alustel püstitatud hoonete baasil tiheasustusalal või kompakse asustusega alal. Antud sättest lähtuvalt on üldplaneeringuga määratud Kallaste linna ehitusjoon, mis on kujutatud taristu ja tehnovõrkude joonisel.

3.2 Juurdepääs kallasrajale

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse kohaselt on kallasrada avalikult kasutatava veekogu ääres olev kaldariba veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasrada peab olema avatud vähemalt sellises ulatuses, et seal on võimalik jalgsi liikuda. Sadama aladest peab olema kallasrada ümber juhitud.

Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 39 võib kallasrada sulgeda ülekaaluka avaliku huvi korral ning see otsustatakse üldplaneeringuga. Peipsiääre vallas on Peipsi järve kallasrada Kolkja, Kasepää ja Varnja alevike piires suletud ning suunatud Peipsi järve poolt esimesele avalikult kasutatavale teele. Antud piirkonnas on üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel näidatud juurdepääsud kaldale. Kallasrada on suletud antud piirkonnas paiknevate paadikanalite tõttu, mille pärast on kallasrajal liiklemine raskendatud.

Avalikult kasutatavate veekogude kallasrajale on juurdepääs tagatud riigiteede ja kohalike teede kaudu. Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel kajastuvad põhimõttelised juurdepääsu asukohad. Juurdepääsud kallasrajale (täpne asukoht) täpsustuvad (võivad muutuda või nihkuda) maaomanikega sõlmitavate kokkulepete käigus. Üldplaneeringu maakasutuse joonisel on ära toodud juurdepääsud Peipsi järve kallasrajale.

Edasisel planeerimisel ja ehitustegevuse korraldamisel tuleb täiendavalt määrata juurdepääs avalikult kasutatava veekogu kallasrajale olukorras, kus avaliku veekogu kaldale planeeritakse teenindushoonet, ühiskondlikku- või kultuurihoonet, puhke- ja majutusasutuse rajamist. Tiheasustusosal ja kompaktse asustusega alal uute elamu ja/või äri maa-ala katastriüksuste moodustamisel tuleb tagada avalikud juurdepääsuvõimalused avalike veekogude kallasrajale arvestades juba olemasolevate juurdepääsudega. Oluline on säilitada juurdepääsukoridorides looduslik keskkond võimalikult suures ulatuses, mis on sobilik puhketegevuseks ning on kogu ulatuses avalikuks kasutamiseks.

3.3 Võimaliku üleujutusohuga alad

Keskkonnaministri 28.05.2004 vastu võetud määruse nr 58 „Suurte üleujutusosaladega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ kohaselt on Peipsiääre vallas suurte üleujutustega siseveekogudeks: Kargoja/Kargaja jõgi Koosalaane külast Lagimuse jõeni ja Suur-Emajõgi. Antud piirkondades on üleujutusala piiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala piir veekogu veepiirist arvates. Tulenevalt looduskaitseadusest koosneb suurte üleujutustega siseveekogude piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd ülalnimetatud vooluveekogude puhul üleujutatavast alast ja looduskaitseaduses sätestatud kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndite laiusest.

Peipsi järv ei ole arvatud suurte üleujutusosaladega veekogude hulka, kuid võimaliku üleujutuseohu tõttu on kahjustuste (majanduslik kahju) ja veekogu reostumise vältimiseks üldplaneeringuga ette nähtud kaldaalale ehitatavate ühiskondlike hoonete, ärihoonete, tootmishoonete ja elamute minimaalne ± 0.00 absoluutkõrgus 31,78 m (1% üleujutustõenäosusega veetase). Soovitav on seda ehituskõrgust järgida ka teiste ehitiste ja rajatiste puhul. Madalam ehituskõrgus on lubatud funktsionaalselt vähem oluliste ehitiste ja mitteleuruumide (garaaž, hoiuruum, sissepääs jms) rajamiseks, kuid sel juhul tuleb arvesse võtta

üleujutusest tuleneda võivaid riske. Kui eelnimetatud tingimuste täitmine ei ole võimalik, tuleb edasistes planeerimis- ja projekteerimisetappides ning enne ehitustegevust läbi viia vajalikud uuringud ning välja töötada meetmed, mis tagavad Peipsi järve äärde ehitamisel nii ehitise püsivuse kui ka looduslike protsesside jätkumise.

Lisaks eeltoodule on võimaliku üleujutusohuga alade hulka arvatud ala, mida katab üleujutuse tunnustega mullastik. Väärtuste ja piirangute joonisele on kantud lammimullad (arvesse on võetud Maa-ameti mullakaardi andmeid). Lammimuldade areaalid on planeerimissetpanekul määratletud võimaliku üleujutusohuga aladena. Nimetatud alade osas tuleb detailplaneeringute lähteülesannete koostamisel ning projekteerimistingimuste väljastamisel kaaluda eksperthinnangu koostamist reaalse üleujutusohu väljaselgitamiseks. Kaalumisel tuleb lähtuda ala suhtelisest kõrgusest võrreldes veekogu veeseisuga, faktidest varasemate üleujutuste kohta ning taimestiku eripäradest.

Taristu ja tehnovõrkude joonisele on kantud EELIS andmete põhjal töötavad paisud. Paisu purunemisel on üleujutusohu allavoolu paiknevatele hoonetele ja teedele. Koosa paisjärve paisule on vaja koostada riskianalüüs seisundi hindamiseks.

Planeerimisel üleujutusohuga aladel tuleb kaasata Päästeameti Lõuna päästikeskus. Üleujutusohuga alale ehitamisel tuleb teadvustada üleujutusrisiki, mis kujutab ohtu inimese tervisele ja varale. Elektrivõrgud planeerida viisil, mis võimaldavad neid välja lülitada üleujutusala piires. Planeerida sademevee sulgemise süsteemid, et süsteem ei hakkaks tagurpidi tööle. Kanalisatsioonipumplatele tule rajada sõltumatu elektrivarustus, et kiirendada töövõime taastamist. Teede rajamisel arvestada üleujutuskõrgustega ning määrata tee minimaalne kõrgus sellest lähtuvalt. Hoonete tehnosüsteemid ei tohi üleujutuse korral vee alla jääda.

3.4 Peipsi rannajoone kaitse

Rannaastangu muutuste kohta täpsemad andmed puuduvad, kuid on näha, et teatud rannalõikudes on paljandi jalami kulutusest tingituna panga serv taganenud üle katastriüksuste piiride ja lähenemas ohtlikult ka mõnele astangul asuvale ehitisele.

Vastavalt looduskaitseadusele üle viie meetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul koosnevad ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja seaduse sätestatud vööndi laiuselt.

Kasutus ja ehitustingimused rannaastangul:

- 1) ei ole lubatud paljandi kinnikasvanud osadelt taimestiku ja pinnase eemaldamine, kuna see loob soodsad võimalused varisemisprotsessidele vihma ja tuule mõjul;
- 2) ei ole lubatud astangu jalami kaitseks lahenduste andmist üksikute rannalõikude detailplaneeringute ja projektide alusel;
- 3) ei ole lubatud ebaseaduslikku ehitustegevust rannakaitse rajatiste ehitamisel (maaomanike isetegevust);
- 4) vältida tuleb sademeveest tingitud erosiooni panga serval;

- 5) ei ole lubatud puude istutamine ja muud paljandit ohustavad tegevused paljandi ülaservale lähemale kui 5 meetrit;
- 6) perioodiliselt tuleb hooldada paljandite lagedel kuni 5 m laiust võõndit, et takistada suure juurdekasvuga taimede kasvu paljandi kohal ning aeg-ajalt eemaldada paljandi jalamile varisenud setted, et need ei varjaks paljandi seni avatud osi ning ei võimaldaks röövloomade ligipääsu pääsukeste pesadele;
- 7) ei ole lubatud rajada kaldaastangu kaudu lisajuurdepääse järve kallasrajale;
- 8) võib osutada otstarbekohaseks inseneritehniliste abinõude kasutusele võtmine astangu jalami kaitseks (näiteks kaitsemuuli rajamine), kuid majanduslikult ja looduskaitseliselt optimaalse rannakaitse rajatiste süsteemi kasuks saab otsustada alles pärast vastavate uuringute läbiviimist;
- 9) paljandi lõunaosaga külgneval kalmistul on paljandile lähimad hauaplatsid vaid 3 m kaugusel paljandi servast. Ei ole lubamatud kalmistu edasine laienemine lõuna suunas, mis seab ohtu paljandi stabiilsuse.

Soovitused:

Võimalusel tuleb inimasustus paljandi servalt kaugemale viia.

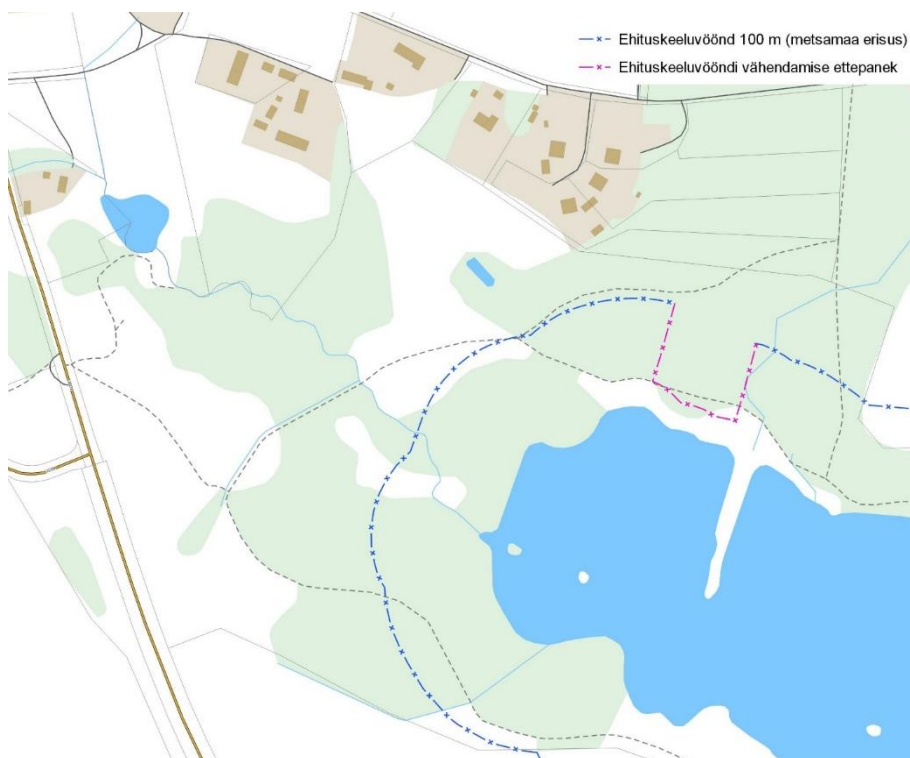
Soovitav on koostada uuringud Kallaste astangul, et selgitada välja optimaalsemad võimalused vähendamaks lainete ja rüüsi jää murrutuse mõju rannale.

3.5 Ehituskeeluvööndi vähendamine

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei anna automaatselt luba ehitamiseks kaitsealale või kaitsealuse üksikobjekti (nt Kalevipoja sild ehk Nina kivikülv (KLO4001039)) piiranguvööndisse. Nõusolekut kaitsealale või üksikobjekti piiranguvööndisse ehitamiseks tuleb eraldi küsida kaitseala valitsejalt.

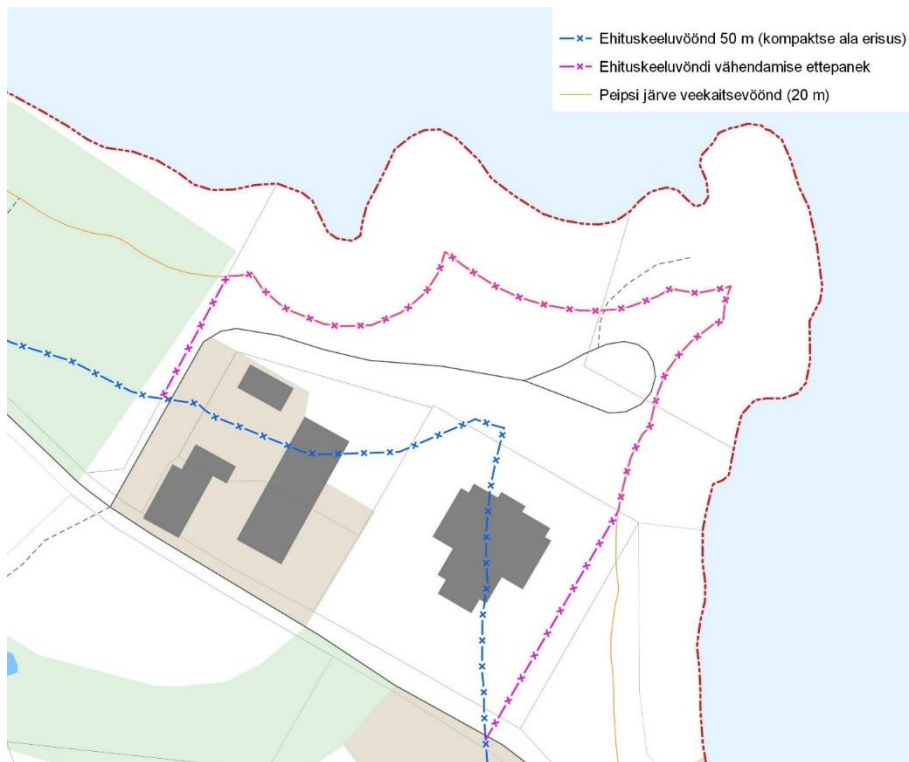
Üldplaneeringuga on ehituskeeluvööndit vähendatud vastavalt Keskkonnaameti 10.12.2021 kirjale nr 7-13/21/19287-4:

- 1) Alatskivi järve loodenurgas 25 meetrini veekogust (skeem 4). Alatskivi järve kaldal asub metsamaa, mistõttu tulenevalt looduskaitseseadusest (§ 38 lg 2) ulatub järve ehituskeeluvöönd kalda piiranguvööndi piirini (100 m). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik puhke- ja virgestustegevuse maa-ala arendamiseks. Antud alale on perspektiivis ette nähtud puhkeotstarbeline rajatis – paviljon (miljõesse sobitav väikesemõõtmeline). Seoses paviljoni rajamisega ei ole lubatud läbi viia raiet. Ehitise täpne paiknemine ning arhitektuurid ja ehituslikud iseärasused tuleb täpsustada ehitamisele eelnevalt kaitseala valitsejaga. Rajatav paviljon peab olema väikesemõõtmeline ning sobilik väikese seltskonna lühiajaliseks peatuspaigaks. Paviljoni rajamisel on oluline, et oleks tagatud ala heakorrastatus (sh tuleb tagada, et ala ei kujuneks laagri- ja lõkkeplatsiks).



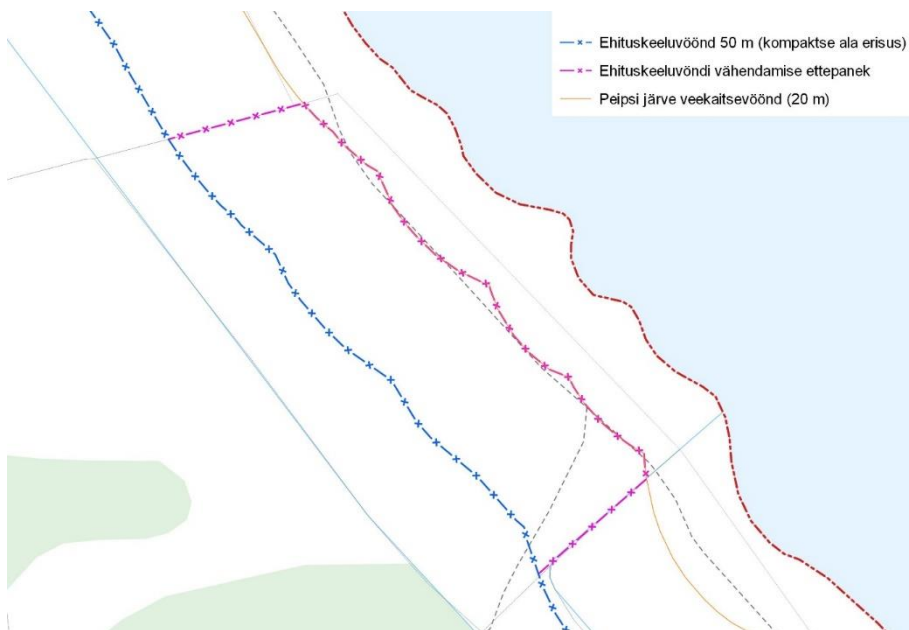
Skeem 4. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Alatskivi järve kaldal.

- 2) Peipsi järvel Nina külas Majaka (58601:001:0424) katastriüksusel veekaitsevööndi piirini (Peipsi järvel on veekaitsevöönd 20 m) (skeem 5). Peipsi järve ehituskeeluvöönd on looduskaitseadusest tulenevalt 100 m. Vastavalt looduskaitseaduse erisusele on kompaktse asustusega alal ehituskeeluvöönd 50 m, mis rakendub Nina küla Majaka katastriüksusel. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik puhke- ja virgestustegevuse maa-alale istumis- ning grillimiskoha arendamiseks. Istumis ja grillimiskohad tuleb rajada Nina kiriku aia ning Nina kiriku preestrimaja välispiirist vähemalt 20 meetri kaugusele, et vältida järsku üleminekut puhkerajatiste ning kultuurimälestiste vahel ning säilitada kultuurimälestiste ümbruses sobiv keskkond. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramiseks on vajalik istumis- ja grillimiskoha varustamine käimlate ja prügikastidega ning tagada ala heakord.



Skeem 5. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Peipsi järve kaldal Majaka katastriüksusel.

- 3) Nina küla kompaktse hoonestuse alal Puhkeala (12601:006:0095) katastriüksusel veekaitsevööndi piirini (skeem 6). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik Puhkeala katastriüksusele parkla, istumis- ja grillimiskoha, riietuskabiinide ja käimlate rajamiseks. Kõrval olevale segaotstarbega maa-alale (Männistiku 58601:001:0607) on plaanis rajada karavaniparkla, kämpingud, neid teenindav hoone ja juurdepääsutee.



Skeem 6. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Peipsi järve kaldal Puhkeala katastriüksusel.

- 4) Kirepi järvel Metsakivi külas Kirepi veehoidla (86102:001:0228) katastriüksusel veekaitsevööndi piirini (Kirepi järve veekaitsevöönd on 10 m) (skeem 7). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik puhke- ja virgestustegevuse maa-alale istumis- ja grillimiskoha ning riietuskabiini rajamiseks.



Skeem 7. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Kirepi järve kaldal Kirepi veehoidla katastriüksusel.

- 5) Alajõe paisjärvel Alajõe külas Paisjärve (86101:003:0046) katastriüksusel veekaitsevööndi piirini (Alajõe paisjärve veekaitsevöönd on 10 m) (skeem 8). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik puhke- ja virgestustegevuse maa-alale istumis- ja grillimiskoha, paadisilla ning riietuskabiini rajamiseks.



Skeem 8. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Alajõe paisjärve kaldal Paisjärve katastriüksusel.

- 6) Peipsi järvel Kodavere külas Kaeviku (57601:002:0102), Kaldamänni (57601:002:0103), Piiri (57601:002:0104) ja Järvepiiri (57601:002:0105) katastriüksustel 50 meetrini veekogust (skeem 9). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik igale katastriüksusele elamu ja ühe abihoone (kuni 20 m²) rajamiseks. Elamu tuleb rajada pikema küljega risti järvega. Lubatud maksimaalne kõrgus

üksikelamul on kuni 8 m ja abihoonel kuni 4 m. Lubatud ei ole kõrghaljastuse ja piirdeaedade rajamine, et säiliks vaatekoridor Peipsi järvele. Kaeviku (57601:002:0102), Kaldamäni (57601:002:0103), Piiri (57601:002:0104) ja Järvepiiri (57601:002:0105) katastriüksustele ehitamiseks tuleb koostada detailplaneering. Kaeviku, Kaldamäni, Piiri ja Järvepiiri katastriüksustel tuleb igasuguse arendus- ja ehitustegevuse käigus vältida looduslikult säilinud Peipsi järve rannaastangu kahjustamist.



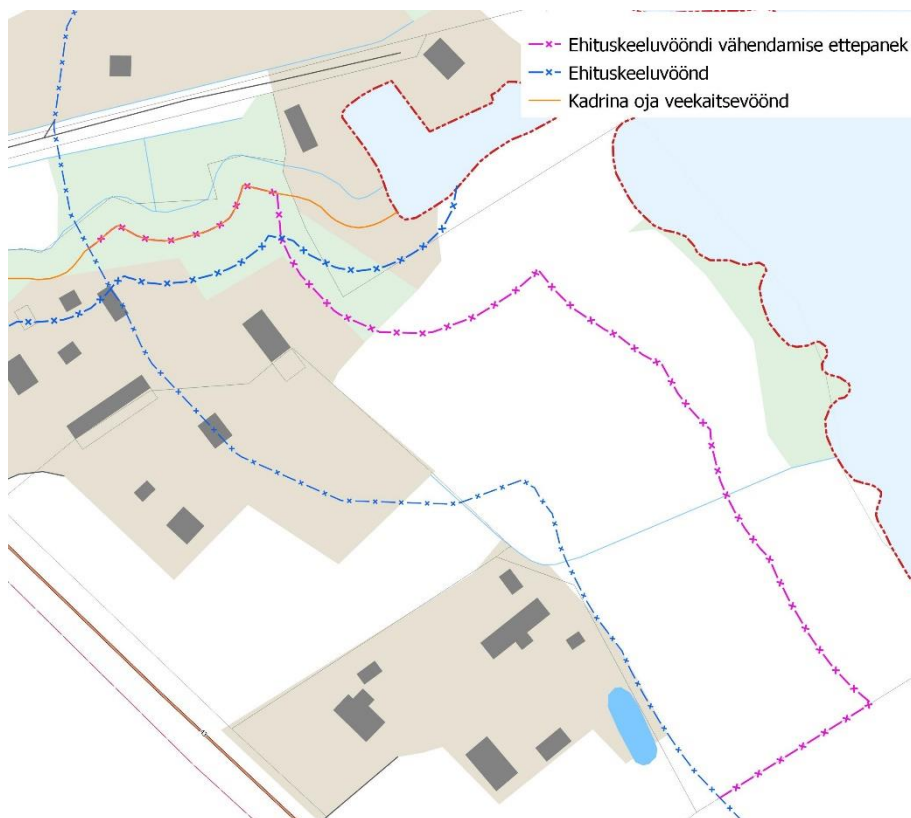
Skeem 9. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Peipsi järve kaldal Kaeviku, Kaldamäni, Piiri ja Järvepiiri katastriüksustel.

- 7) Emajõel Praaga külas Emajõe-Suursoo maastikukaitseala 7 (86102:004:0070) katastriüksusel põhikaardile kantud veepiirini (skeem 10). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik alale kahe paadi kinnitusvaia, infosildi, lõkkeaseme tulekindla aluse, telkimiskoha ja priimuse/väligrilli paigaldamise koha rajamiseks.



Skeem 10. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Emajõe kaldal Emajõe-Suursoo maastikukaitseala 7 katastriüksusel.

- 8) Peipsi järvel Ranna külas Tooma (57601:002:1600) katastriüksusel 40 meetrini veekogu piirist (skeem 11). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik katastriüksusele suvemajade ja kämpingute rajamiseks sooviga elavdada piirkonna majandustegevust.



Skeem 11. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Peipsi järve kaldal Tooma katastriüksusel.

4 Väärtused

4.1 Väärtuslikud maastikud

Peipsiääre valla väärtuslikud maastikud on määratletud vastavalt Jõgeva maakonnaplaneeringu lisale „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ja Tartu maakonnaplaneeringu lisale „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Maastike hindamisel ja määramisel võeti aluseks viis erinevat väärtust: kultuurilis-ajalooline, looduslik, esteetiline, rekreatiivne ja turismipotentsiaal ning identiteediväärtus. Üldplaneeringuga on väärtuslike maastike piire täpsustatud. Peipsiääre vallas asub seitse väärtuslikku maastikku (tabel 1).

Tabel 1. Peipsiääre vallas paiknevad väärtuslikud maastikud.

Väärtusliku maastiku nimetus	Tähtsus	Asukoht	Kaitseväärtus
Alatskivi	Rahvuslik	Alatskivi alevik	Väärtus on kultuurilis-ajalooline (Alatskivi loss ja park, kirik, kalmistu, linnamäed, kivid, tammed ja allikad, Kalevipojaga seotud paigad ja legendid, veskid ja kultuurilugu), esteetiline (liigestatud maastik, loss ja park, järv), looduslik (ürgorg, jõed, järved, park, looduskaitsealad ja objektid), identiteet (muistendid ja kultuurilugu) ja rekreatiivne ning turismipotentsiaal (Alatskivi loss ja park, kirik, kalmistu, linnamäed, kivid, tammed ja allikad, Kalevipojaga seotud paigad ja legendid, veskid, kultuurilugu).
Nina-Varnja-Kolkja	Rahvuslik	Peipsi järve äärne ala hõlmates Nina, Varnja ja Kolkja külasid	Väärtused on kultuurilis-ajalooline (vanausulistega seotud kultuur, Peipsiäärele iseloomulik asustus ja maakasutus, säilinud maastikustruktuur, muinaskalmed, Kalevipoja legend), esteetiline (omapärane tänavaküla, vaated Peipsile), looduslik (Peipsi, Lahepera järv, „Jäämäed“, Nina kivikülv), identiteet (oma kultuur ja traditsioonid ning Peipsi võimalused), rekreatiivne ja turismipotentsiaal (Peipsiääre külad ja kultuur, kalastamine).
Ranna, Kodavere	Maakondlik	Hõlmab Peipsi järve ja maantee vahelist ala alates Ranna mõisakompleksist Kodavere kirikukülani	Peipsi ranniku omapära ja väärtus seisneb eelkõige ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuuris ning järve ja ranniku tähtsuses loodusliku mitmekesisuse seisukohalt. Ala väärtus on kultuurilis-ajalooline, rekreatsiooniline ning identiteediväärtus. Väärtuslikud objektid alal on Püha Mihkli kirik, kalmistu, Tuhandeaastane tamm, II maailmasõjas hukkunute ühishaud, muinasaegsed asulakohad ja maa-alune kalmistu.
Välgi	Kohalik	Välgi küla ning lähiümbrus	Väärtus on kultuurilis-ajalooline (suhteliselt hästi säilinud maastikustruktuur, kirik), esteetiline (vaated inimtegevusest vähe mõjutatud, vahelduvailmeline reljeefne loodusmaastik), looduslik (metsatukkadega vaheldub kuppelmaastik, kaitsealad), identiteet (eraldatus ja säilinud elulaad), rekreatiivne ja turismipotentsiaal (kirik, võimalik maa- ja loodusturism, saagirikas ulatuslik riigimets).
Piibumäe	Kohalik	Hõlmab kahel pool õgvendamata külateed asuvat ala	Väärtus on kultuurilis-ajalooline, st säilinud on vana asustusstruktuur - ridaküla koos haritud põldudega.
Haavakivi - Kokanurga	Kohalik	Assikvere-Pala maantee ääres	Väärtus on kultuurilis-ajalooline, st säilinud on vana asustusstruktuur – hajaküla koos haritud põldudega. Säilinud on vana, nõukogude ajale eelnenud talumaastik. Väärtus pigem sisuline kui visuaalne.
Põdra-Tähemaa	Potentsiaalne	Põdra ja Tähemaa külad	Suhteliselt hästi säilinud talumaastiku struktuur, mis kahjuks võssa kasvanud. Külade hõre asustus paikneb

			<p>peamiselt maantee ääres. Tee on ühtlasi Peipsi-äärse madaliku ja lainjalt tasandikulise Kaugu-Eesti lavamaa piir, mis looduses astangute ja kaldavallide reana hästi jälgitav.</p> <p>Arvamine potentsiaalselt väärtuslikuks tuleneb maastiku tänasest ilmest, kus kultuurmaastikule iseloomulik maastikukasutus ja -hooldus on taandunud looduslike protsesside toimel.</p>
--	--	--	---

Väärtuslike maastike kaitse-, maakasutus- ja ehitustingimused

Üldine:

- 1) maastikuliste väärtuste säilimine tagatakse maastikuhoolduskavade koostamisega ja maastikuhooldustoetuste rakendamisega;
- 2) väärtuslikel maastikel kavandatav tegevus peab tagama nendele maastikele omaste kultuurilis-ajalooliste, esteetiliste, looduslike, rekreatsiooniliste ja identiteediväärtuste säilimise;
 - väärtuslikel maastikel tuleb säilitada traditsioonilist maakasutust (põllumaad hoida põllumajanduslikus tegevuses) ja maastikustruktuuri (ka asustusstruktuur ja teedevõrk);
- 3) väärtuslikel maastikel olevaid mõisakomplekse tuleb kaitsta, hoida võimalusel kasutuses ning võimalusel restaureerida;
- 4) lagunened ja kasutuskõlbmatud tootmishooned ja mittekasutatavad rajatised (silouaugud, sõnniku-, kütuse-, kemikaalihoidlad jne) tuleb likvideerida või korrastada. Elamiskõlbmatud hooned tuleb korrastada või lammutada;
- 5) säilitada põllumajandusmaastikulist avatust ja vaateid väärtuslikele elementidele, eriti üldkasutatavate teede ääres;
- 6) vältida luhtade ja põllumaade võsastumist;
- 7) säilitada kultuurmaastikus looduslikke alasid;
- 8) hooldada ja korraldada intensiivselt kasutatavaid puhkealasid nii, et nende väärtus külastajate suure arvu tõttu ei kannataks.

Ehitamine:

- 1) vältida ehitustegevuse ulatuslikku laienemist visuaalselt ja maastikuliselt esteetilistes ja/või tundlikes paikades;
 - ridakülas on lubatud uusehitiste rajamine olemasolevate hoonete vahele ja ridaküla lõppu, et säiliks traditsiooniline ridaküla ilme, sealjuures jälgides naaberhoonete ja kunagiste hoonete paigutust;
 - uute ulatuslike arendusalade (nn kinnisvaraarenduse) rajamine põllumajandus- ja metsamaadele on lubatud vaid tiheasustusaladel või kompaktse asustusega aladel;
 - hajaasustuses on uute hoonete ehitamine lubatud eelkõige endistele talukohtadele;
- 2) tootmistegevust võib arendada vaid vaateliselt mittehäirivates paikades. Tootmistegevuse arendamisega ei tohi kaasneda negatiivset mõju väärtusliku maastiku väärtustele ja vaadeldavusele;
- 3) mastide püstitamiskoha valikul arvestada maastikupilti sobivusega, vältides paiknemist maastikku väärtustavate kultuurilis-ajalooliste ja loodusobjektide foonil ning ilusate vaadete avanemissektoris;

- 4) vajadusel sobitada uusi objekte (hooneid, rajatise) ja kavandada maakasutust nii, et ei tekiks häirivat ebakõla olemasolevaga ning et ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi, mille pärast maastik välja valiti;
- 5) vanade hoonete renoveerimisel eelistatult kasutada traditsioonilisi materjale ning säilitada hoonete mahtu ja konstruktsioone;
- 6) mobiilsidemastide, vesiehitiste ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide (tuulegeneraatorid ja päikesepargid) kavandamisel väärtuslikele maastikele tuleb igal konkreetsel juhul lähtuda maastikuanalüüsist ja kaaluda detailplaneeringu koostamise vajadust.

4.2 Vaatekoridor ja ilus teelõik

Vaadete avamine on maastikupildi rikastamise seisukohast väga oluline. Vaadete avamiseks rannikumaastikule ja järve veepeeglile tuleb eemaldada vaadet sulgevad väheväärtuslikud puud ja põõsad (puistu väärtus tuleb hinnata vaadete avamise käigus), soovitatavalt 2/3 ulatuses vaatekoridorist. Raiudes võsa vaadete avamiseks võib alles jätta ilusamaid ja tugevamaid puid, mis ilmestavad ja rikastavad maastikku ja pakuvad elupaiku loomadele-lindudele ning on olulised kallaste erosiooni vältimiseks. Vaatekoridoride avamisel tuleb kindlasti säilitada vaatealal kasvavad põlispuud ning edasise võsastumise vältimiseks niita rohumaid vähemalt üle aasta või ala kasutada karjatamiseks.

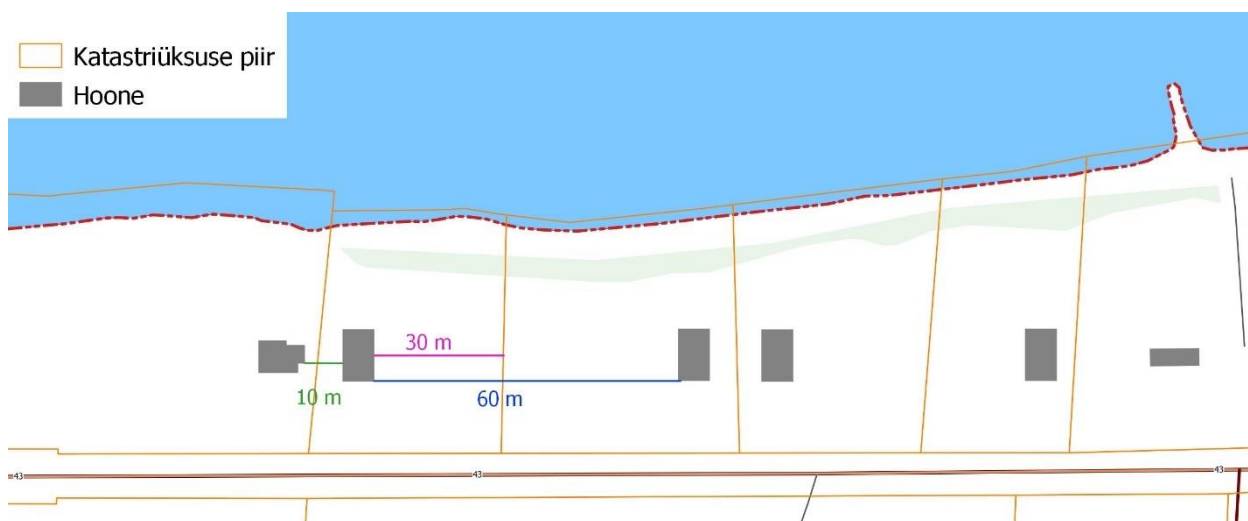
Ilus teelõik on teelõik, millelt vaadeldav maastik on kaunis ja vaheldusrikas. Antud teelõikude teeäärsed alad tuleb hoida võsast puhtana.

Tingimused vaatekoridoride säilitamiseks:

- 1) katastriüksuse omanikul tuleb säilitada ja avada vaatekoridorid;
- 2) säilitada vaated kirikutele ja teistele kultuuriväärtuslikele objektidele;
- 3) säilitada vaated miljööväärtuslikel aladel vastavalt miljööväärtuslike alade tingimustele;
- 4) vaatekoridori on lubatud ehitada ainult juhul, kui ühe katastriüksuse piires säilib vähemalt 30 m ulatuses avatud vaatekoridor. Kahe erineva kinnistu hoonete grupi vaheline kaugus peab olema vähemalt 10 m. Hoonete lühem külg peab paiknema paralleelselt teega (skeem 9);
 - kui vaatekoridor hõlmab rohkem kui ühte katastriüksust, peavad katastriüksuste hooned moodustama grupi (skeem 12);
- 5) lubatud on ehitada üks ühekorruseline maksimaalselt 6 meetri kõrgune elamu ning üks maksimaalselt 4 meetri kõrgune abihoone;
- 6) vaatekoridori ei ole lubatud kõrgemaks kui 1 m kasvavate puittaimede lausaline istutamine, lubatud on istutada üksikuid puid (eelistatult harilikud männid);
- 7) maastikul domineerivaid objekte mitte rajada planeeringuga määratud vaatekoridoridesse;
- 8) soodustada karjatamist rannikul.

Soovitused:

Võimalusel arendada osa vaatekoridoridest puhkekohtadeks ja avaliku kasutusega aladeks. Rajada vajadusel nende juurde sobiv taristu (pingid, prügikastid jne) ja juurdepääsuteed.



Skeem 12. Võimalik hoonete paiknemine vaatekoridoris paikneval hoonestusalal.

4.3 Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja objektid

Miljööväärtuslikud hoonestusalad on määratud selleks, et tagada miljööväärtuslike hoonestusalade kui ajalooliselt väljakujunenud ehituslike tervikute ja neid kujundavate ehitiste, krundistruktuuri, maastikuelementide, miljöö eripära ning avanevate kaug- ja sisevaadete säilimine, seejuures mitte takistades arenguid ja ehitustegevust, vaid säilitades ajaloolise ja omanäolise linnaruumi.

Täpsem miljööväärtuslike hoonestusalade ja objektide loetelu ning kirjeldus on leitav lisas 12.

Miljööväärtuslike hoonestusalade ja objektide kaitse- ja kasutustingimused:

- 1) miljööväärtusega hoonestusalal ehitiste planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda ehitiste sobivusest ajaloolisse keskkonda. Ehitustegevuses tuleb järgida hoonestus- ja ehitustavasid (algne krundistruktuur, kinnistute suurus, tänavavõrgustik, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, haljastustavad, katastriüksuse tänavapoolsed piirded jms) ning soodustada hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist. Selle jälgimiseks on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist nimetatud alal;
- 2) järgida kontaktvööndi hoonete mastaape, katusekaldeid ja fassaadiavauste suurust;
- 3) ehitise laiendamine, ümberehitamine ja remont peab olema teostatud ehitise arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust arvestades;
- 4) renoveerimisel kasutada olemasolevatega sarnaseid ehitusmaterjale. Algupärast matkivate materjalide (näiteks vooderplast, teraskivi, trapetsprofiilplekk seinas vms) ja ajaloolise miljööga sobimatute ehitus- ja viimistlusmaterjalide kasutamine miljööväärtusega hoonestusalal ei ole lubatud;
- 5) miljööväärtuslikele objektidele tuleb tagada avalik juurdepääs ja vaade;
- 6) Kallaste linna Võidu tänaval tuleb vältida plekist aiapiirete rajamist. Lubamatu on uushoonestuse ehitamine tänavajoonest eemale;
- 7) Kallaste linna vanas osas on oluline püüda muuta atraktiivsemaks teekonda kesklinnast vanalinna – nii tavakodanikule kui turistile – tutvustada miljööväärtuslikku vanalinna kui vaatamisväärsust.

Selle eesmärgi teostamiseks on vaja luua vanalinna kesklinnaga ühendavatesse tänavatesse kutsuvaid ning vanalinna tutvustavaid elemente. Teekonda võib elavdada lisatavate huvipakkuvate tegevuste ja valdkondadega: hooajalised sündmused, kohvikud, kalaturg. Vajalik on ka toimiva viidasüsteemi väljatöötamine. Ka valgustatud aknad ning fassaadide valgustus parandab ümbruse kuvandit ning toob sinna inimesi, mis omakorda muudab ümbruse pimedal ajal turvalisemaks. Miljööväärtust parandavad munakiviga kaetud tänavad;

- 8) Kallaste linna keskväljakul ja Oja tänaval tuleb säilitada avarad perspektiivvaated nii keskväljakult kui piki Oja tänavat;
- 9) Kodavere kirikukülas tuleb uute elamute ehitusel järgida ridaküla struktuuri, õuede paiknemine ja plaanilahendus võib olla praegust plaanstruktuuri järgivalt kas külatee ääres või kaugemal. Uut hoonestust on soovitatav rajada külateest lääne poole ning vältida ühe suure hoone ehitamist, võimalusel ehitada mitu väiksemat hoonet. Uute hoonete rajamisega ei tohi rikkuda vaadet kirikule;
- 10) kollase nartsissi kasvukohas tuleb regulaarselt puhastada truupe ja kraave, et vältida ala üleujutust ning tagada optimaalsed kasvutingimused nartsissidele.

Soovitused:

Soovitav ei ole paigaldada elektrikilpe, antenne ja muid tehnilisi seadmeid (sh õhksoojuspumbad, päikesepaneelid) ja juhtmeid hoone tänavapoolsele fassaadile, nende ette ning tänavaruumist hoone vaadet kahjustavale kohale katusel.

Soovituslik on kasutada piirkonnale omast traditsioonilist ehitusmaterjali nagu tahutud ristpalki, laudisvoodrit, kivi. Välisviimistluses on soovitatav kasutada traditsioonilisi värvilahendusi ja looduslikke viimistlusmaterjale (linaõlivärv, lubikrohv jms). Kasutada ei tohi naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastikvooder, plekkfassaadimaterjal jne).

4.4 Kultuurväärtuslikud objektid

Kultuurimälestised on riikliku kaitse all olevad kinnis- või vallasasjad või nende osad või asjade kogumid või terviklikud ehitised, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mis on aluseks nende tunnistamisel mälestisena. Kinnismälestiste kaitset ja kasutamistingimusi reguleerib muinsuskaitseeadus. Peipsiääre vallas paiknevad riiklikud kultuurimälestised on toodud lisas 12 ja arheoloogiamälestis on täpsemalt käsitletud lisas 20.

Lisa 20 tabelis on ära toodud maakasutusega seotud soovitatavad tegevused arheoloogiamälestistel ja meetmed maakasutuse negatiivse mõju leevendamiseks. Mälestistel ja nende kaitsevööndites tegutsemisel tuleb lähtuda muinsuskaitseeadusest ning töid kavandades küsida tingimusi Muinsuskaitseametilt. Lisa 20 tabelis esitatud tegevused ja leevendusmeetmed on soovituslikud, kuid neid järgides on kõige paremini tagatud mälestiste säilimine maastiku ajalise mitmekihilisuse näitajana ning arheoloogilise kultuurikihi teabemahukus ajalooallikana.

Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mille mõte on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas, vältida mälestist ja ümbritsevat

keskkonda kahjustavaid tegevusi. Kui kinnismälestisele või selle kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb kavandatav tegevus muinsuskaitseametiga kooskõlastada.

Mälestistel ja kaitsevööndites ei ole maa senine sihtotstarbeline kasutus üldjuhul keelatud, kuid neil aladel tuleb arvestada seadusest tulenevate kitsendustega. Maakasutuse piirangud sõltuvad mälestise olemusest ja tüübist, arheoloogiamälestistel on kitsendused seotud kaeve- ja muude pinnasetöödega, samuti raietetöödega, sest nende tegevuste käigus on oht kahjustada mälestise arheoloogilist kultuurikihti (pinnast) või mälestisele omast keskkonda. Reeglina on suurema ulatusega mälestistel (nt asulakohad) võimalik maa aktiivsem kasutus (nt maaharimine), väiksematel objektidel (kivikalmed, kääpad, kivid, kalmistud) passiivsem kasutus (heinamaa, karjamaa, metsamaa). Lisaks muinsuskaitse väärtustele võimaldavad arheoloogiamälestised aktiivse põllumajanduse piirkondades tagada suurte põllumassiivide liigendatust, mis on oluline ökoloogilise mitmekesisuse ja elurikkuse säilimiseks.

Kinnismälestised on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele kultuurimälestiste riikliku registri alusel.

Eelistada kultuurimälestiste (ehitismälestiste) kasutusel hoidmist ja vajaliku funktsiooniga sobitamist uute hoonete kavandamisele.

Suuremate maastikku muutvate rajatiste, sh teede, karjäärde vms kavandamiseks tuleb tegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga eesmärgiga tagada arheoloogiapärandi säilimine, kuna mälestiste kaitse alla võtmise ettepanekute (teadete) kontrollimine ja kaitse alla võtmise menetlemine on aeganõudev tegevus.

Juhul kui detailplaneeringuga kavandatakse uusi ehitisi Alatskivi aleviku Puiestee tn 2a (58601:001:0922) katastriüksusest 150 m ulatuses loode suunas, tuleb skeemil 13 näidatud ala ulatuses detailplaneeringus eraldi peatükina koostada muinsuskaitse teemasid käsitlev analüüs muinsuskaitseameti pädevustunnistust omava spetsialisti poolt. Analüüsi eesmärk on tagada Alatskivi mõisa pargi ring-allee säilimine sellele sobivas keskkonnas. Analüüsi tulemustes tuleb määrata kavandatavate ehitiste tihedus ning paigutus tulenevalt piirkonna muinsuskaitse väärtustest. Selleks, et tagada mõisapargi allee vaadeldavus on skeemi 13 määratletud alale lubatud püstitada ainult kuni 6 m kõrguseid ehitisi.



Skeem 13. Kohustusliku muinsuskaitse analüüsi piirkond.

4.4.1 LOODUSLIKU PÜHAPAIGAD

Looduslikud pühapaigad on olulise inimõjuta rahvapärismuse ohverdamise, pühakspidamise, ravimise, usulise või rituaalse tegevusega seotud paigad või asjad. Need on olulised rahvapärismuskultuuri ning kohaliku identiteedi kandjad. Tegemist on erimeelsete objektidega, milleks võivad olla metsad või puuderühmad, üksikud puud, kivid, allikad, jõed, ojad, koopad või erinevad maastikuvormid nagu künkad, orud või lohud. Ajaloolise loodusliku pühapaiga peamiseks tunnuseks on suulise rahvapärismuse olemasolu, mis kõneleb pühakspidamisest, ohvrite toomisest, palvetamisest ja ravitsemisest.

Looduslikud pühapaigad on riikliku kaitse all muinsuskaitse või looduskaitse objektidena. Peipsiääre vallas asuvad loodusliku pühapaigad:

- ohverdamiskoht "Hiitemägi" (mälestis nr 9255)
- ohvritamm (mälestis nr 9264, looduskaitseobjekt KLO4000852)
- ohvriallikas "Punane allikas" (mälestis nr 12768)
- liite mänd (looduskaitseobjekt KLO4000414)
- Mäkaste ohvrikivi (Looduskaitseobjekt KLO4000598)

- Vara ohvritamm (looduskaitseobjekt KLO4000853)

Looduslikud pühapaigad säilivad kõige paremini oma traditsioonilises keskkonnas ja üldiselt tuleb nendes paikades minimeerida inimõju – v.a paikade traditsiooniline kasutamine või nende külastatavuse parandamine. Mälestisteks olevate looduslike pühapaikade ümber on tavapäraselt 50 meetri laiune kaitsetsoon, et säilitada neid oma loomulikus keskkonnas ja miljös. Kohalik kaitse **pühade puude** puhul peaks tähendama lisaks konkreetse puu/puude kaitsele ka nende lähiümbruse kaitset, näiteks on oluline, et puud ei muutuks tormituultele avatuks. Pühaks peetud **kivisid** ohustab kõige enam maaparandus ja muud maastikku tugevalt mõjutavad tegurid (ehitus, karjäärid). **Allikate** kaitse puhul tuleb vältida otsest kahju objektile (metsa majandamine, mis rikub pinnast, ehitustegevus jm), kuid lisaks tuleb arvestada, et inimtegevusest tingitud veerežiimi muutused allikate ümbruses neid ei kuivendaks. **Hiiemägede** puhul tuleb kaitsta piirkonna loomulikku traditsioonilist keskkonda. Kultuurimaastikul paiknevate objektide puhul sobib piirkonna edasine kasutamine karja- või heinamaana. Looduslikud pühapaigad omavad lisaks kohaliku identiteedi hoidmisele ka turismipotentsiaali – seetõttu võib kaaluda looduslike pühapaikade laiemat tutvustamist ja tähistamist infotahvlite ja/või teeviitadega.

4.4.2 ARHEOLOOGIAPÄRNADIRIKKAD ALAD

Peipsi järve tänastel ja endistel kallastel ning jõgede suudmete läheduses on olnud väga tihe asustus alates kiviajast, mis erinevatel põhjustel paikneb osaliselt vee ja liivasetete all. Seega tuleb tagada Peipsi rannal ja Peipsisse suubuvate jõgede kallastel suudme lähedal arheoloogiapärandi säilimine oma algsel asukohal. Sellel eesmärgil tuleb Peipsi järve äärsete sadamate arendus-ja süvendustöödel (ka juba olemasolevates väikesadamates) võtta kasutusele meetmed uppunud arheoloogiapärandi säilimiseks, teostada asjakohased uuringud ja mõjude hinnangud kultuuripärandile. Täpsemat teavet veealuse arheoloogiapärandi kohta saab Muinsuskaitseameti allveearheoloogia nõunikult.

Üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele on kantud 45 suuremat või väiksemat arheoloogiapärandirikast ala, kus muistsete elupaikade, matmiskohtade, tööpaikade (muistsed põllud, rauatootmise ja –töötlemise kohad jms) ja pühapaikade avastamise tõenäosus on väga suur.

Muinsuskaitseameti poolt koostatud arheoloogiapärandirikaste alade analüüsi abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski, kuid arvestada tuleb sellega, et seni avastamata ja prognoosimata muistiseid võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiatundlikke alasid. Seetõttu tuleb:

- 1) KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) tuleb alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus (MuKSi § 31 lg 3);
- 2) arheoloogiapärandirikastel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
 - algatatakse detailplaneeringut;
 - ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m².

Lisaks tuleb nii üldplaneeringus esitatud arheoloogiatundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseaduses ette nähtud tegevused (vt § 31).

4.5 Väärtuslik põllumajandusmaa

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja maade kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurs on väärtus, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks Põllumajandusuuringute Keskuse poolt 16.02.2019 väljastatud kaardikiht, mida on üldplaneeringu koostamise käigus täpsustatud. Väärtuslike põllumajandusmaade hulka on lisatud haritavad maad, mis on hetkel põllumajanduslikus kasutuses ja mida tuleb säilitada põllumajandusmaadena.

Koostamisel on väärtusliku põllumajandusmaa määratluse aluseid ja kasutamistingimusi reguleeriv seaduse eelnõu, millest tuleb peale seaduse kehtestamist planeerimis- ja ehitustegevusel juhinduda.

Väärtusliku põllumajandusmaa kasutus ja arendamise põhimõtted:

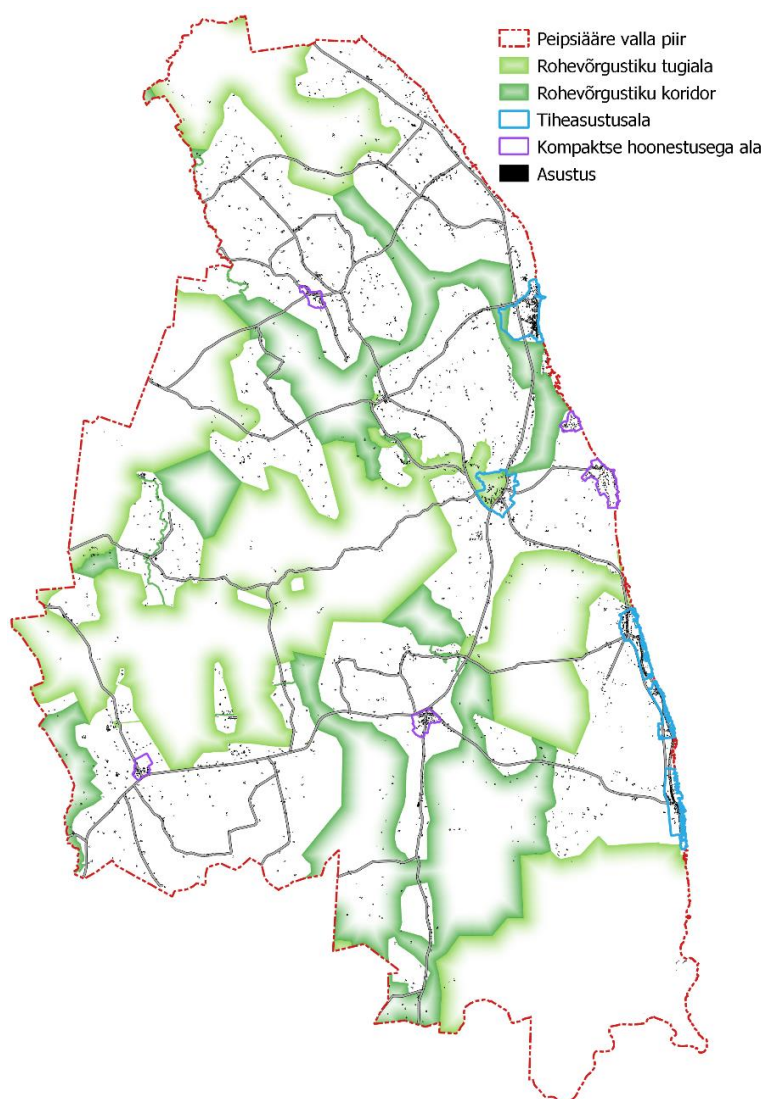
- 1) väärtuslikku põllumajandusmaad kasutada eelkõige põllumajanduslikuks tegevuseks;
- 2) tervikliku põllumassiivi säilimisel on lubatud väärtuslikule põllumajandusmaale üksiku elamu rajamine õuealaga kuni 10% katastriüksuse pindalast, aga mitte suurem kui 0,6 ha;
- 3) väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole üldjuhul lubatud rajada elektrituulikuid;
- 4) väärtuslikule põllumajandusmaale ei ole lubatud rajada päikeseparke. Lubatud on paigaldada oma majapidamise tarbeks päikesepaneele (võimsusega kuni 50 kW) ja kuni 28 m kõrguseid tuulikuid;
- 5) väärtusliku põllumajandusmaa kasutuselevõtt mittepõllumajanduslikul otstarbel on lubatud vaid avalikes huvides või kogukonna huvides (näiteks teede rajamiseks), kui vastavaid tegevusi ei saa ellu viia muul viisil. Mittepõllumajanduslikuks otstarbeks ei arvata maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike ehitiste püstitamist.

4.6 Rohevõrgustik

Rohevõrgustiku eesmärgiks on väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ning taastamine, säästlikkuse printsiibi jälgimine looduskasutusel, bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, kliimamuutuste leevendamine, sellega kohanemine ja stabiilse keskkonnaseisundi tagamine.

Rohevõrgustik koosneb tugialadest ja koridoridest. Rohevõrgustik moodustab funktsioneeriva terviku, mille toimimine toetub tugialadele, mis moodustuvad kaitse alla võetud kõrgema loodusväärtusega aladest ja metsamassiividest ning mille sidususe tagavad koridorid.

Tartumaa ja Jõgevamaa rohevõrgustik on määratud maakonnaplaneeringutega. Üldplaneeringuga on Peipsiääre valla territooriumi rohevõrgustiku piire (skeem 14) ja kasutustingimusi täpsustatud.



Skeem 14. Peipsiääre valla rohevõrgustiku tugialad ja koridorid (*Andmed: Maa-amet, 2019*).

Rohevõrgustiku toimimist tagavad tingimused ja kitsendused:

Üldine:

- 1) rohevõrgustiku eesmärk on säilitada maastikuline ja bioloogiline mitmekesisus – metsakooslused, poollooduslikud ja looduslikud niidud ja neid ühendavad koridorid. Võimalusel tuleb säilitada maastikulist mitmekesisust suurendavad põlluservad, puude grupid ja puittaimestiku ribad ning väikesepinnalised biotoobid (kivikuhjad ja metsatukad põldude vahel);
- 2) ei tohi halvendada veekogude seisundit, et tagada bioloogiliselt mitmekesise ökotoni olemasolu ja säiliks seis- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena;
 - vältida paisude rajamist rohekoridori staatuses olevatele sinikorridoridele (vooluveekogudele), kui see halvendab rohekoridori toimimist ja kui see ei ole planeeritud üldplaneeringuga.

Arendustegevus ja ehitamine:

- 1) sõltuvalt arendustegevuse iseloomust ja mahust võib omavalitsus nõuda eelnevalt täpsustava uuringu (võib olla ka eksperthinnang või -arvamus) koostamist piirangute väljatöötamiseks ala väärtuste tagamise eesmärgil. Uuringu tellib vallavalitsus asjast huvitatud isiku poolt rahastatuna. Nimetatud uuringu tulemustest lähtuvalt võib omavalitsus keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või vastuvõtmisest, kui ilmneb, et kavandatud tegevus ohustab rohevõrgustiku toimimist;
- 2) **suured arendusalad tuleb planeerida üldjuhul väljaspoole rohevõrgustiku ala.** Põhjendatud erandi korral tuleb silmas pidada, et arendustegevus ei tohi läbi lõigata rohevõrgustiku koridore ega tugialasid selliselt, et see kahjustab oluliselt ulukite liikumist. Ehitusalade valikul ei tohi seada ohtu rohevõrgustiku säilimist ja toimimist;
- 3) rohevõrgustiku tugialal hajaasustuses on elamute rajamine lubatud tingimusel, et õuealade või aedade vaheline kaugus on vähemalt **100 m**. Põhjendatud juhtudel on lubatud erisused, nt kui piirkonnas välja kujunenud külavorm (hoonete paiknemise struktuur) seda toetab;
- 4) hajaasustuses detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal ei anta ehitusõigust **1 ha väiksemale katastriüksusele**;
- 5) hajaasustuses ei tohi õuemaa moodustada **enam kui 10%** moodustatavast katastriüksusest;
- 6) **piirete** kohta rohevõrgustiku alal pidada silmas järgmist:
 - üldjuhul ei ole lubatud katastriüksuste tarastamine hajaasustusega rohevõrgustiku alal;
 - kui tarastamine on põhjendatult vajalik, siis ei tohi aiaga piiratud õueala suurus ületada **0,4 ha**, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest ja selle kaitse vajadusest vms;
 - rohevõrgustiku koridoris peab jääma mistahes tarastamise või muu barjääri loomise korral ulukitele vaba liikumise võimalus, koridori alaga risti suunas peab jääma vähemalt **50 m** laiune koridori riba katkematuks;
- 7) üldjuhul tuleb vältida **suurte tehnilise taristu** või muude **riigi toimimiseks vajalike objektide** rajamist rohevõrgustiku alale. Kui see osutub vajalikuks, on oluline rohekoridore lõikavate, tõkestavate või killustavate arenduste ning taristute vältimine. Kui see pole võimalik, tuleb vajadusel leida võimalused ökoduktide vms leevendavate meetmete rajamiseks;
 - teede projekteerimise käigus tuleb arvestada loomade rännuteedega. Väiksemate loomade rännuteed üle põhimaantee on võimalik tagada truupide kaudu teetammis. Suurulukid pääsevad üle põhimaantee, tee ääres võib nende liikumist suunata (nt aedadega). Uute teede planeerimisel ja projekteerimisel või olemasolevate teede rekonstrueerimise projekteerimisel ette näha toimivad lahendused konfliktide leevendamiseks, kasutades vastavalt vajadusele tee-ehituslikke, liikluskorralduslikke (liikluspiirangud, hoiatusmärgid) jm asjakohaseid meetmeid;
 - juhul, kui uus infrastruktuur (nt elektriliinid, mastid, jäätmehoidlad) kavandatakse rohevõrgustiku alale ja selle rajamiseks on vajalik koostada KSH või KMH (tulenevalt KeHJS-st), tuleb hindamisel kaaluda infrastruktuuri alternatiivseid asukohti (eriti uute

maanteede puhul) arvestades rohevõrgustiku koridori eesmärgi ning ette näha leevendavaid tingimusi rohevõrgustiku toimimiseks;

- 8) **detailplaneeringu** koostamisel peab kaasnema maakasutust tasakaalustav maastikukaitselisi abinõusid kavandav ruumiline planeerimine;
- 9) rohevõrgustikus ei ole lubatud **päikese- ja tuuleparkide** rajamine.

Kaevandamine (mäe- ja turbatööstuse maa-alad):

- 1) karjäärade, freesturbaalade ja olulise ruumilise mõjuga objektide rajamisel ja laienemisel rohevõrgustiku aladele tuleb hinnata kaasnevat mõju rohevõrgustiku toimimisele ja negatiivse mõju ilmnemisel kavandada leevendusmeetmeid. Võimalusel vältida nende teket rohevõrgustikus;
- 2) rohevõrgustiku alal kavandatava tegevuse puhul tuleb igal juhul arvestada, et rohevõrgustik jääks toimima ning tagatud on loomade liikumiskoridorid;
- 3) maavarade kaevandamisel tuleb tugiala ulatuse säilimine tagada korrastamise kaudu;
- 4) pärast karjäärade korrastamist ei tohi karjäärade nõlvad olla takistuseks suurulukite liikumisele.

Korrastamist tagavad eritingimused fikseeritakse maavara kaevandamise keskkonnaloas.

4.7 Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on vastavalt looduskaitseadusele: kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Objektid ja alad on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele ning toodud lisas 13.

Kaitsealadel, püsielupaikades ja kaitstava looduse üksikobjektide puhul lähtub kaitsekord kaitse-eeskirjast. Hoiualade, püsielupaikade ja kaitsealuste liikide leiu- ja kasvu-kohtade kaitse lähtub looduskaitseaduses sätestatud tingimustest ning piirangutest. Kohaliku kaitse alla võetud maa-alal rakendatakse looduskaitseaduse §-s 31 sätestatud kaitsekorda (piiranguvööndi režiim), mida võib kaitse-eeskirjaga või planeeringuga leevendada. Maastiku üksikelemendi ümber moodustatakse 50 meetri kaugusele ulatuv kaitsevöönd, kui kaitse alla võtmisel ei sätestata selle väiksemat ulatust.

Ehitustegevust kaitstaval loodusobjektile reguleerib vastavalt kaitstavale loodusobjektile looduskaitseadus või kaitse-eeskiri. Ehitada saab ainult neid ehitisi ja teha saab ainult neid maakorraldustoiminguid, mida kaitse-eeskiri või looduskaitseadus võimaldab. Kaitstavatel loodusobjektidel on vaja küsida ehitustegevuseks, sh vaba ehitustegevuse korral, kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaameti) nõusolekut. Kui looduskaitsealusel alal soovitakse maa-ala kruntida arenduse eesmärgil, tuleb hoonete parema asukoha leidmise eesmärgil eelnevalt teostada ala ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt (eksperthinnang). See vähendab võimalust kaitstavate liikide kasvukohtade juhuslikuks kahjustamiseks ning võimaldab ehitiste asukohavalikut nii, et säilitatakse väärtuslikud kooslused.

Kui kaitstaval loodusobjektile (kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas, kaitsealuste liikide leiu-, kasvu- ja elupaikades) kavandatakse puhkeala väljaarendamisel püstitada rajatise (nt mänguväljakud, staadion) või ehitise (nt majutus-, toitlustus-, teenindushooneid), tuleb koostada KMH/KSH eelhindamine selgitamaks,

kas ehitustegevusega kaasnevad mõjud kaitseväärtustele. Kui eelhindamise tulemusel selgub, et olulist negatiivset mõju ei ole võimalik vältida, tuleb algatada KMH/KSH.

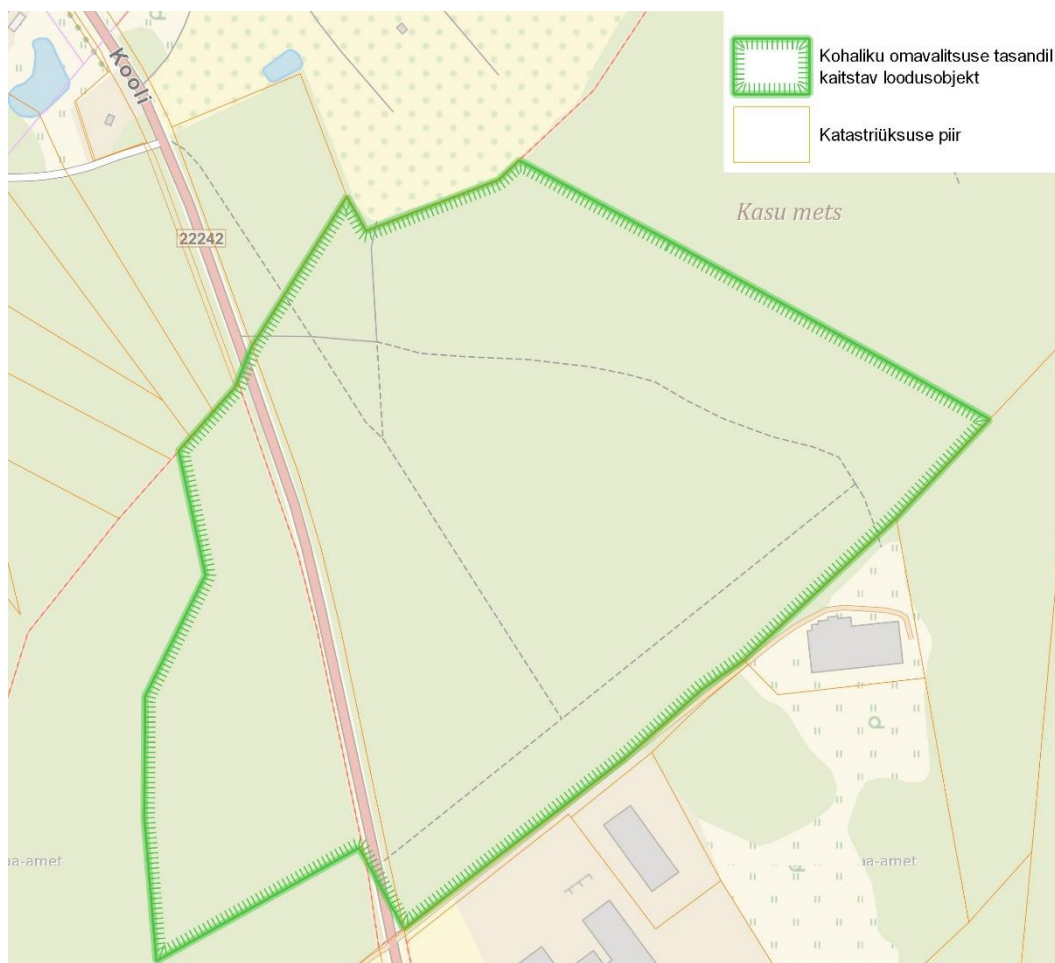
4.8 Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavad loodusobjektid

Kohaliku omavalitsuse tasandil võib kaitstavaks loodusobjektiks olla maastik, väärtuslik põllumajandusmaa, väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement, mis ei ole kaitse alla võetud kaitstava looduse üksikobjektina ega paikne kaitsealal.

Keskonnaregistri andmetel ei asu Peipsiääre vallas ühtegi kohaliku kaitse objekti.

Üldplaneeringuga on tehtud ettepanek võtta kohaliku kaitse alla:

- Torukülasse ja Lahepera külasse jääv Kasu mets, mis asub osaliselt Alatskivi metskond 44 (12601:004:0406) ja Alatskivi metskond 16 (12601:004:0405) katastriüksustel (skeem 15). Ala puistuid kasutavad Alatskivi kool ja lasteaed juba aastaid õppetundide läbiviimiseks. Alatskivi aleviku inimesed kasutavad vaadeldavat metsa looduses liikumiseks. Alal kasvav mets eraldab Alatskivi alevikku ja Kasumetsa sigalat. Lisaks asuvad alal hõbehaigru ja hallhaigru pesitsuskolooniad. Soovitav on alal piirata intensiivset metsamajandust ja keelata lageraie.



Skeem 15. Kohaliku omavalitsuse tasandi kaitstava loodusobjekti kaitse alla võtmise ettepanek.

Kasu metsa ei võeta kaitse alla üldplaneeringuga, vaid tehakse selleks ettepanek. Kaitse alla võtmise protsess viiakse läbi peale üldplaneeringu kehtestamist ning siis määratakse kaitse eesmärk ja seatakse kaitsekord.

5 Taristu

5.1 Transpordivõrgustik

Transpordi maa-ala on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga. Lubatud on tänavate, bussipeatuste koos ootepaviljonidega, üldkasutatavate parklate, jalgteede ja ohutusribade rajamine.

5.1.1 TEED

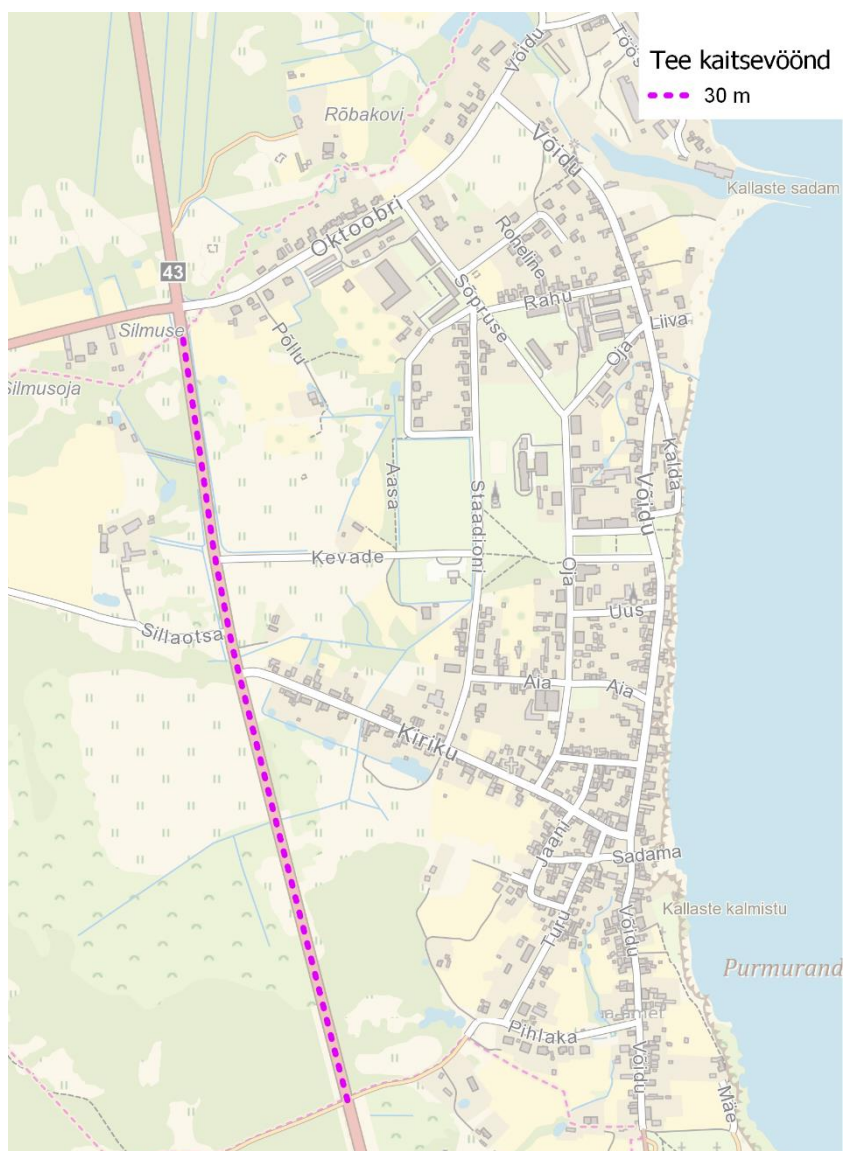
Valda läbivad mitmed riigiteed (lisa 14), neist suurima liiklussagedusega on tugimaantee nr 43 Aovere - Kallaste - Omedu. Tugimaantee ühendab Peipsiääre valda Tartu suunal ning põhimaanteega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga (E264).

Peipsiääre vallas on Transpordiameti andmetel (seisuga 12.02.2019) maanteid kokku 391 km, millest tugimaanteid 67 km ja kõrvalmaanteid 324 km. Teedevõrk (riigiteed ja kohalikud teed) on suhteliselt hästi välja kujunenud, asustusega hõlmatud alasid kattev. Riigiteede parandamine toimub vastavalt kehtivale riigiteede teehoiukavale. Kohalikke teid on Transpordiameti andmetel Peipsiääre vallas 457 km.

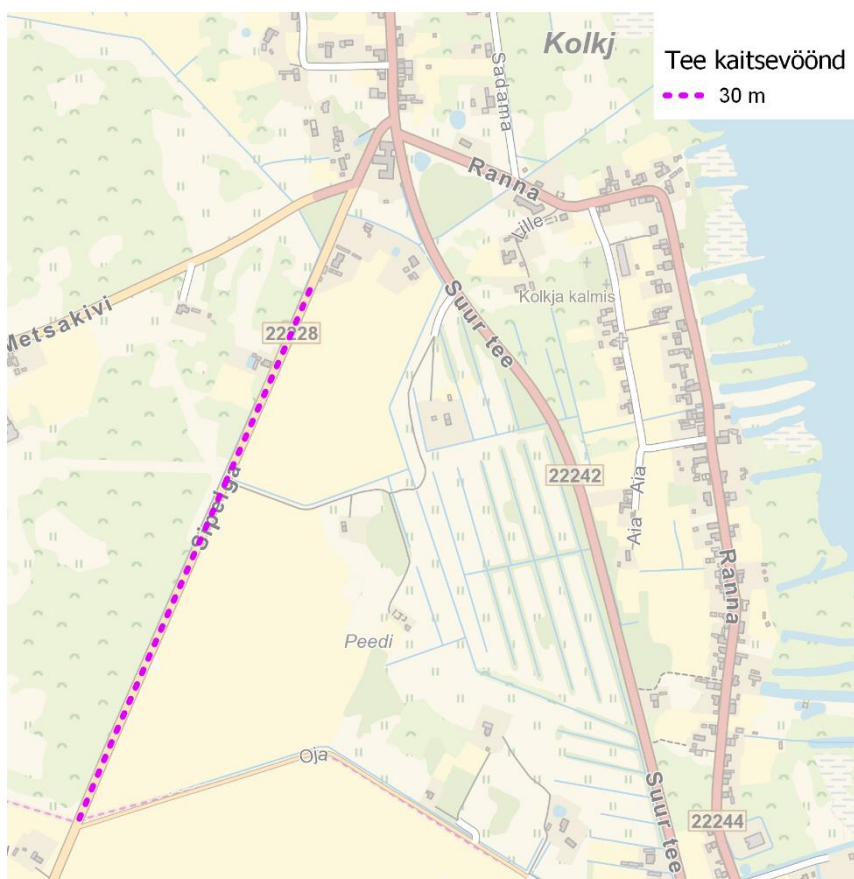
Kõigi arendatavate alade arendamisel ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada riigiteede teekaitsevööndi ulatusega. Ehitusseadustiku kohaselt on maanteede kaitsevööndi laius mõlemale poole äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit. Tänavade kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit.

Alljärgnevatel riigiteedel on määratud kaitsevööndi laiuseks 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast:

- riigitee nr 43 Aovere-Kallaste-Omedu km 36,095-35,414 Kallaste linna piires (skeem 16);
- riigitee nr 22228 Metsakivi-Sipelga km 0,000-1,180 Kolkja aleviku piires (skeem 17);
- riigitee nr 43 Aovere-Kallaste-Omedu km 28,990 - 29,414 Alatskivi aleviku piires (skeem 18);
- riigitee nr 22242 Alatskivi-Varnja km 8,276 - 15,105 Kolkja-Varnja vaheline lõik (skeem 19).



Skeem 16. Riigitee nr 43 Kallaste linnas, mille osas on tee kaitsevööndi ulatus käesoleva üldplaneeringuga määratud 30 m.



Skeem 17. Riigitee nr 22228 Kolkja alevikus, mille osas on tee kaitsevööndi ulatus käesoleva üldplaneeringuga määratud 30 m.



Skeem 18. Riigitee nr 43 Alatskivi alevikus, mille osas on tee kaitsevööndi ulatus käesoleva üldplaneeringuga määratud 30 m.



Skeem 19. Riigitee nr 22242 Kolkja-Varnja vaheline lõik ja riigitee nr 22228 Kolkja alevikus, mille osas on tee kaitsevööndi ulatus käesoleva üldplaneeringuga määratud 30 m.

Teede tolmuva katte alla viimisel on prioriteetsed suurema liikluskoormusega teedõigud, arvestades majapidamiste ja ettevõtete paiknemist, jalgratta- ja jalgteede paiknemist, ühistranspordi marsruute.

Riigiteede arendamine, säilitamine ja liiklusohlike kohtade likvideerimine toimub vastavalt riigiteede teehoiukavale.

Riigimaanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast tiheasustusel ja kompaktse asustusega alal on määratud 10 m, välja arvatud Kallaste linnas (skeem 16), Kolkja alevikus (skeem 17 ja 19) ja Alatskivi alevikus (skeem 18) toodud juhtudel.

Üldplaneeringuga on ette nähtud Kolkja tee nr 22244 pikendamine ja parendamine kuni valla piirini, mille kaudu on võimalik juurde pääseda perspektiivsele Liivanina paadisadamale.

Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

- 1) tiheasustusala ja kompaktse asustusega ala avalik ruum (tänav) peab olema võrdselt mugav jalakäijale, ratturile ja mootorsõiduki juhile ning tagama nende ohutuse ja juurdepääsu eriotstarbelistele sõidukitele;
- 2) planeeringute koostamisel lähtuda maanteede projekteerimise normidest ja nõuetest;
- 3) teede lähedusse rajatiste kavandamisel, mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt tuulikud, mobiilimastid), tuleb lähtuda põhimõttest, et rajatis ei asuks teele lähemal kui rajatise kogukõrgus. Maanteega lõikumisel peab side- või elektriliini posti või maantee läheduses ükskõik mis otstarbega masti (nt mobiilimast, tuulik) kaugus tee muldkeha servast olema vähemalt võrdsel kaugusel selle posti või masti kõrgusega. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus;
- 4) tee/tänavaaluse maa-ala määramisel tuleb arvestada kergliiklusteede rajamise võimaldamisega ning asjaoluga, et tehnovõrgud peavad mahtuma tee/tänav maa-alale, soovitatavalt mitte sõidutee alla. Tehnovõrkude rajamine avalike teede sõidutee alla on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse nõusolekul ja riigiteede puhul on vajalik Transpordiameti nõusolek;
- 5) elamualade tänavatel tuleb detailplaneeringus ja projekteerimisel rakendada liikluse rahustamise põhimõtteid (sirge lõigu pikkus ei ületa 40-80 m, sõidutee laius 3-5 m, looklevad tänavad). Detailplaneeringut koostades või hajaasustuses katastriüksust jagades tuleb tagada juurdepääs naabermaaüksusele. Kui naabermaa-ala on kavandatud üldplaneeringus kompaktse asustusega alaks või tiheasustusel, siis tuleb luua võimalus naabermaa-ala planeeritava tänavavõrgu ühendamiseks planeerimisel oleva alaga. Kompaktse asustusega alal ja tiheasustusel peavad olema kõik teed avalikud;
- 6) katastriüksuste maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs tagada seni katastriüksust teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt;
- 7) teedevõrk peab moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee korral peab tee lõpus olema ümberpööramise võimalus;
- 8) avalik juurdepääs tuleb tagada supluskohale ja kallasrajale igal juhul olukorras, kui avaliku veekogu rannal ja/või avalikult kasutatava veekogu kaldal planeeritakse kaubandus- ja teenindushoonet, ühiskondlikku- või kultuurihoonet, puhke- ja/või majutusasutust. Planeeritud avalikud juurdepääsud on näidatud üldplaneeringu maakasutuse joonisel;
- 9) uute juurdepääsuteede rajamine toimub kooskõlastatuna tee omanikuga (kohalik omavalitsus, Transpordiamet, Riigimetsa Majandamise Keskus, eratee omanik jne);

- 10) arendusalade juurdepääsud tuleb lahendada läbi kogujateede, mis on ühendatud riigiteega ühise ristumiskoha kaudu või kasutades juurdepääsuks kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega;
- 11) riigiteedega külgneval alal peavad piirded (sh hekid) paiknema väljaspool riigiteede vaba ruumi³ (aluseks majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi Normid) tabel 2.17), kõrgusega kuni 1,1 m sõidutee pinnast. Kõrgemate piirete rajamise vajadusel tuleb teha koostööd Transpordiametiga;
- 12) teede kaitsevööndisse müra- ja saastetundlikke hooneid üldjuhul ei kavandata, kui pole saadud detailplaneeringule või muule ehitamise aluseks olevale dokumendile muu sisuga Transpordiameti ja vallavalitsuse nõusolekut;
 - juhul, kui teega külgneval alal on planeeritud müra- ja saastetundlikke alasid, tuleb arendajal tarvitusele võtta ning finantseerida liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõju leevendavad meetmed. Säilitada müraallikate ja elamute vahel võimalikult laiad maa-ala ribad kaitsehaljastuse või vajadusel müratõkkebarjääride rajamiseks. Hoonete teepoolsel fassaadil tuleb vajadusel nii olemasolevate kui planeeritavate hoonete puhul rakendada eelkõige ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoonete siseruumides. Atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevalt peab planeeringust huvitatud isik tagama, et müra sihtväärtust ei ületata;
- 13) vibratsioonimõjude vältimiseks on oluline eelkõige teede korrashoid ning raskeveokitele kiiruspiirangute, kindlate liikumiskoridoride ning liiklemiskellaegade määramine;
- 14) riigitee püsivuse tagamiseks ei tohi sademevett juhtida riigitee muldesse ja veeviimartesse;
- 15) Transpordiamet ei võta arendustegevuse vajadustest tingitud uute teelõikude rajamise ja riigiteede ümberehitamise kohustust;
- 16) turvalisuse tagamiseks rajada tiheasustusaladel ja kompaktse asustusega aladel tänavavalgustus.

5.1.2 KALLASTE LINNA KALDA TÄNAVA OSALINE SULGEMINE MOOTORSÕIDUKITELE

Kalda tänav paikneb osaliselt Peipsi järve äärsel kaldaastangul, mis on paljandi jalami kulutustest tingituna aastate jooksul taganenud tänavale aina lähemale. Astangu serv on tänaseks päevaks liikunud ohtlikult lähedale teele ning muutnud selle mootorsõidukiga liiklemiseks liiga kitsaks ja ebastabiilseks. Sellest tulenevalt suletakse Kallaste linna Kalda tänav skeemil 20 näidatud ulatuses mootorsõidukitega liiklemiseks. Tänav antud osale tuleb paigaldada mootorsõidukite liiklemist piiravad märgid ning takistavad rajatised (nt tõkkepuu, betoonblokid).

Kindlustada tuleb juurdepääs Kalda tänava äärsetele elamutele. Selleks peab avatuna säiliv Kalda tänav olema piisavalt lai (vajalik arvestada piirdeaedade jms rajamisel) nii sõiduautoga kui ka päästetehnikaga (nt kiirabiauto) liiklemiseks. Keelatud on avatuna säilival Kalda tänava osal liiklemist blokeerida mootorsõidukite või muude rajatistega (nt piirded).

³ Vaba ruum- ohutuse tagamiseks liiklevate sõidukite ja ristprofiilis paiknevate ehitiste ning seadmete vahele jääv ruum (*Maanteede projekteerimismid, 2015*).



Skeem 20. Kallaste linna Kalda tänava suletav osa.

5.1.3 JALGRATTA- JA JALGTEED

Jalgratta- ja jalgteed on jalgrattaga, tasakaaluliikuri, robotliikuri ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või tee osa, mis on asjakohaste liiklusmärkidega tähistatud. Sõiduteega teede ristmikul on jalgratta- ja jalgteed tee osa. Jalgratta- ja jalgteed on keskkonnasäästliku, kõikidele vanusegruppidele sobiva liikumisviisi harrastamiseks ning on oluline ohutute lähiliikumiste võimaldamiseks.

Planeeringualal on neli olemasolevat jalgratta- ja jalgteed lõiku: Alatskivi alevikus, Pala ja Vara külas.

Jalgratta- ja jalgteed on kavandatud järgmistel suundadel:

- piki Aovere-Kallaste-Omedu teed;
- Kallaste linnas pikki Oktoobri, Sõpruse ja Oja tänavat;
- Sõpruse tänavast kuni perspektiivse Pihlaka tänava lõigu ristumiseni Aovere-Kallaste-Omedu teega;
- Kallaste linnas Kevade tänaval kuni Keskväljakuni;

- Kodaverest Ranna mõisani;
- piki Assikvere-Pala teed;
- piki Saare-Pala-Kodavere teed.

Üldplaneeringuga ei lahendata kavandatavate jalgratta- ja jalgteede täpset paiknemist ja asukohta. Üldplaneeringuga on näidatud üksnes maanteed ja tänavad, mille äärde jalgratta- ja jalgteede rajamine on vajalik ja oluline. Asukohad tuleb täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojektis. Jalgratta- ja jalgteede valgustamise vajadus tuleb määrata teede projekteerimise etapis lähtuvalt kasutusintensiivsusest ja ohutusest.

Jalgratta- ja jalgteede arendamise põhimõtted:

- 1) jalgratta- ja jalgteede kavandamisel tuleb anda projekteerimistingimused tee rajamiseks läbi avatud menetluse;
- 2) tee peab algama ja lõppema loogilises kohas, milleks on olemasolev tee, kool, kauplus, bussipeatus vms. Tee alguse, lõpu ja üleminekute lahendused peavad tagama ohutu ülemineku teistsuguse liikluskorraldusega teele;
 - jalgratta- ja jalgtee lõikumiskohal tee või tänavaga tuleb rajada sujuv, astmeta üleminek teetasapindade vahel;
- 3) reeglina tuleb jalgratta- ja jalgtee paigutada väljapoole riigimaantee teemaad ja eraldada riigiteest normidekohase eraldusribaga;
 - kitsastes oludes, kus ei ole võimalik jalg- ja jalgrattateede vahele kavandada eraldusriba, tuleb liiklusohutuse tagamiseks leida muu leevendav meede, mis vähendab võimalikku mootorsõidukite liiklusest tulenevat ohtu;
- 4) jalgratta- ja jalgtee laiuse määramisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja normidest. Üldjuhul võib lähtuda lähtetasemest „rahuldav“, erandlikult kitsad lahendused võib kavandada lühikestel lõikudel ruumipuuduse korral. Silmas tuleb pidada, et kui jalgratta- ja jalgteed ääristab kõrge piire (ratta juhtrauani või kõrgemale ulatuv sein, müür, hekk vmt), on ratturite ruumivajadus tavapärasest suurem;
- 5) sõidutee lähedal kulgev jalgratta- ja jalgtee tuleb rajada sarnase või parema kattega kui on sõidutee;
- 6) kavandatavad jalg- ja jalgrattateed peavad tagama sujuva liikumise ning olema võimalikult pikkadel lõikudel ühel pool maanteed või tänavat. Tagada piisav nähtavus ja liiklusohutus ning vältida põhjendamatu ristumisi maanteega;
- 7) sildade ja viaduktide ületamisel tuleb tagada katkematu ja ohutu liiklus, sildade ja viaduktide rekonstrueerimisel tuleb arvestada vajaliku ruumiga jalgsi ja jalgrattaga liikujatele;
- 8) riigitee kaitsevööndisse planeeritud jalg- ja jalgrattateede planeeringutele tuleb küsida Transpordiametilt eelnevalt tehnilised tingimused.

Soovitused:

Tervisespordiga tegelemist võimaldavate ja vaatamisväärsusi ühendavate jalgratta- ja jalgteede juurde võimalusel kavandada autoparklad.

5.1.4 PARKIMINE

Peipsiääre vallas on 14 suuremat avalikku parklat, mille kvaliteet on valdavalt hea. Üldplaneering näeb ette avalike parkimiskohtade säilimise. Üldplaneering näeb ette avalike parklate välja ehitamist, et tagada erinevatele sihtgruppidele teenuste parem kättesaadavus.

Parkimiskohad tuleb tagada uute äripindade, puhkealade ning üldkasutatavate hoonete ja territooriumite planeerimisel vastavalt kehtivatele normidele.

Tulenevalt Kallaste linna, Kolkja, Kasepää ja Varnja alevike kitsastest tänavatest ning suurest hoonestustihedusest on parkimiskohtade arv suhteliselt limiteeritud, ning seda eelkõige suvisel ajal, mil suureneb turistide vool Peipsi järve äärsetele aladele. Uute vaba aja veetmise võimaluste lisandumisega suureneb ka külastatavus, mis omakorda mõjutab parkimist ja liiklust.

Parkimisalade arendamise põhimõtted:

- 1) hoonele vajalik parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt kehtivatele EVS parkimisnormidele;
- 2) liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Arendusalade, sh avaliku kasutusega alade, planeerimisel (puhkealad, supuskohad jm) kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljapool riigiteed ja alaga samal teepoolel;
- 3) autokaravani parklad varustada vajaliku infrastruktuuriga (vesi, elekter, WC tühjendamise võimalus);
- 4) uute parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle. Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel võiks soovitatavalt olla üks puu iga 10 parkimiskoha kohta. Puude kasvu soodustamiseks rajada parklates vähemalt 2,5 m laiused eraldusribad, kus spetsiaalset kasumulda on vähemalt 90 cm sügavuselt. Parklate haljastuseks sobivad soolatamisele vastupidavad liigid ja sordid. Parklates ja ristmikel ei tohi nähtavuse huvides põõsaste kõrgus ületada 0,5 m. Põõsad tuleb sõidutee servast istutada vähemalt 0,7 m kaugusele, et talvised lumevallid neid ei kahjustaks, autoparklates vähemalt 1 m kaugusele;
- 5) vähem koormatud parklad tuleb katta vett läbi laskva sillutisega. Suuremate parkimisalade puhul rakendada rohkem ühesuunalist liiklemist ridade vahel, nurga all parkimist ja osadeks jaotatud parkimist.

Soovitused:

Soovitav on parklatesse rajada elektriautode laadimiskohad ja jalgrattaparklad.

5.1.5 TEEDE AVALIK KASUTAMINE

Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Eratee omanikuga tuleb sõlmida asjaõigusleping eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta või seada sundvaldus või sundvõrandada.

Üldplaneering teeb ettepanekud teede avalikuks kasutuseks määramiseks (eratee omanikuga sõlmitakse isikliku kasutusõiguse leping eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta või seatakse sundvaldus või sundvõõrandatakse väljaspool üldplaneeringut). Avaliku kasutuse ettepanekuga teed on kantud taristu ja tehnovõrkude joonisele. Avaliku kasutuse ettepanekuga teed on määratud kohtades, kus tee teenindab vähemalt kahte katastriüksust. Planeeringu kehtestamise järel saab teid määrata avaliku kasutusega teedeks ka muul mõjuval põhjusel ja avaliku huvi korral (nt juurdepääsu tagamine kallasrajale, matkarajale, looduse õpperajale, suusarajale, vaatamisväärsusele või muule avalikule objektile).

Lisaks on taristu ja tehnovõrkude joonisel näidatud äri ja tootmise maa-alade ning segafunktsiooniga maa-alade perspektiivsed mahasõidud riigiteelt.

Üldjuhul tuleb avalik transpordimaa katastriüksus moodustada uutel arendustel alates juurdepääsuvajadusest vähemalt kolmele elumumaa sihtotstarbega katastriüksusele või muu avaliku huvi korral.

Vastavalt looduskaitseadusele on kaitseala sihtkaitse- ja piiranguvööndis või hoiualal olevad või kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile.

Üldplaneeringuga on kavandatud avalikud juurdepääsuvõimalused Peipsi järve kallasrajale. Säilitada ning rajada uued avalikult kasutatavad juurdepääsuteed tiheasustusaladel, kompaktsel ja hajaasustusega aladel veekogude kallastel vastavalt üldplaneeringus näidatud kohtades.

Kaldaäärsete maa-alade detailplaneeringute koostamisel tuleb näha ette avalikult teelt kaldani viivad avalikult kasutatavad teemaad. Kaldaäärsetel reformimata riigimaal tuleb katastriüksuse moodustamisel ette näha eraldi transpordimaa katastriüksused olemasolevate veekogudeni viivatel teedel.

5.1.6 VEETEE

Veetee on laevatatav veela Eesti laevatatavatel sisevetel.

Emajõe täies pikkuses laevatatavuse tõttu on Võrtsjärve-Emajõe-Peipsi järve veeteel eeldused kasutamiseks veeturismiks, veepuhkuseks ja harrastuslikuks veesõiduks ning kalapüügiks. Veetee eelnimetatud kasutuseks tuleb ehitada ja rekonstrueerida sadamaid ja väikesadamaid ning veeskamiskohti. Võimalike kasutajate arvust tulevalt on oluline avalikult kasutatavate sildumisrajatiste väljaehitamine.

Veetee ohutu kasutuse huvides tuleb Emajõel kaldaga püsivalt ühendatud või ühendamata ehitised paigutada nii, et ei takistata veeliiklust laevateel.

Veetee kasutamine ja arendamine ei tohi kahjustada Natura 2000 alade ja looduskaitseala kaitstavaid loodusväärtusi.

5.1.7 PAADIKANALID JA VEESKAMISKOHAD

Juurdepääsukanalit ja paadisilda ning muid eraomandis olevaid veeliiklusrajatise tohib rannale või kaldale rajada, kui tegevus on kooskõlas õigusaktidega. Peipsi järve äärde on üldjuhul keelatud uute

veeskamiskohtade rajamine, võimalik vaid omavalitsuse kaalutusotsusega. Uue kanali rajamine Peipsi järve äärde võib toimuda üksnes detailplaneeringu alusel. Uute kanalite rajamisel tuleb läbi viia vähemalt keskkonnamõtjude strateegiline eelhindamine.

Üldplaneeringuga on planeeritud:

- Kolkja aleviku Põhjaranna (58601:001:0378) katastriüksuse olemasolevasse paadikanalisse rajada paatide hoidmise ja vettelaskmise koht (nt slipp). Kaldale on lubatud rajada rannakohvik;
- Varnja aleviku Kirikuranna (58601:001:0225) katastriüksuse olemasolevasse paadikanalisse rajada paatide hoidmise ja vettelaskmise koht (nt slipp). Kaldale on planeeritud rajada parkla;
- Rootsiküla Lahe (12601:004:0187) katastriüksusele rajada parkla ning paatide vettelaskmise koht Peipsi järve rannale;
- Praaga küla Emajõe-Suursoo maastikukaitseala 7 (86102:004:0070) katastriüksusele rajada kaks paadi kinnitusvaia, infosilt, tulekindlal alusel üks lõkkease ja priimuse/väligrilli paigaldamise koht.

Üldplaneeringu ja „Peipsi, Pihkva ja Lämmijärve, Emajõe ning seotud jõgede kalda- ja veealade kasutamise uuringu“ raames analüüsiti Peipsiääre vallas paiknevaid paadikanaleid. Seaduslikud kanalid on enne 01.04.1995⁴. aastat rajatud ning Peipsiääre üldplaneeringuga (kehtestatud Peipsiääre Vallavolikogu määrusega nr 1) planeeritud kanalid. Seaduslikud kanalid on markeeritud taristu ja tehnovõrkude joonisel sinise ringiga. Peale Keskkonnaministeeriumi 11.12.2013 kirja nr 1-9/13/8022-2, kus esitati tõlgendus paadikanali ja veeliiklusrajatise kohta, saab paadikanaleid rajada vaid ehituskeeluvööndit vähendades. **Üldplaneeringuga seadustatakse tagasiulatuvalt vahemikus aastatel 1995-2014 rajatud paadikanalid. Seadustatavad kanalid on markeeritud taristu ja tehnovõrkude joonisel roosa ringiga. Sellest tulenevalt loetakse kuni 2014. aastani rajatud paadikanalid käesoleva üldplaneeringuga seaduslikeks. Peale 2014. aastat rajatud kanalid, mis on ilma ehitusloata ja ehituskeeluvööndit vähendamata, on ebaseaduslikud.** Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrgu joonisel on ebaseaduslikud paadikanalid markeeritud punase ristikesega.

Ebaseaduslikke paadikanaleid ei ole lubatud kasutada ning süvendada. Nende kanalite suudme ajab omanik kinni või keelatakse edasine kasutus ning loodusliku protsessi tulemusel kasvab kanal kinni või moodustub kanali rannapoolsele osale tiik.

Paadikanalid loetakse seaduslikeks ja ebaseaduslikeks looduskaitseaduse kohaselt ja seadustamine toimub looduskaitseaduse tähenduses. Seaduslikud paadikanalid tuleb omaniku poolt kanda ehitisena ehitisregistrisse.

5.1.8 MATKARAJAD

Turismi ja puhkemajanduse arendamiseks tuleb tagada olemasoleva väljakujunenud turismitaristu ja selle rajatiste korrashoidmine ja säilitamine. Turismiobjektide kättesaadavuse tagamiseks tuleb rajada uusi turismitaristu objekte.

⁴ 01.04.1995 jõustus ranna ja kalda kaitse seadus, millega kehtestati piirangud ehitustegevusele veekogu kaldal, sh ehituskeeluvöönd.

Matkaradade kavandamisel on vaja raja planeerimisel või enne rajamist kõigi katastriüksuste omanike kirjalikku nõusolekut/lepingut ning kaitsealal Keskkonnaameti kooskõlastust.

Üldplaneeringuga on kavandatud viis matkarada:

- 1) Kõdesi küla matkarada – metsa vahel paiknev matkarada, mis ühendub olemasoleva Alatskivi järve matkarajaga;
- 2) Kolkja aleviku matkarada – rada kulgeb mööda Peipsi järve äärt;
- 3) Peatskivi küla matkarada – kulgeb mööda looduskaunist metsaala ning ühendub Alatskivi järve matkarajaga;
- 4) Nina küla ja Rootsiküla matkarada – paikneb kahe küla vahel ning osaliselt kulgeb mööda Peipsi järve äärt. Peipsi järve äärt mööda kulgeval matkaraja osal on lubatud läbitavuse tagamiseks teha pinnasetoid ja hooldusraiet veekaitsevööndis (olemas Keskkonnaameti nõusolek);
- 5) Sookalduse küla matkarada – kulgeb mööda metsateed Pollikivini (kaitsealune looduse üksikobjekt).

5.2 Tehnovõrgud ja -rajatised

Tehnoehitiste maa-ala all mõeldakse inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluvat maad. Siia kuuluvad kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ning sideehitise maa-ala.

5.2.1 ELEKTRI PÕHIVÕRK JA VALGUSTUS

Eesti elektrisüsteemi kui terviku toimimise eest vastutab Elering AS. Põhiliini osas on ette nähtud osalist olemasoleva liinikordori rekonstrueerimist. Jaotusvõrguliinide ja alajaamade areng lähtub tegelikust tarbimisest ja see kavandatakse konkreetsete rajatiste kaupa. Lokaalse elektrivarustuse võib lahendada taastuenergiaallikate baasil.

Peipsiääre vallas on üks piirkonna 110 kV alajaam (Alatskivi) ja kaks kõrgepinge õhuliini: 110 kV (Anne-Alatskivi) ja 330 kV (Viru-Tsirguliina). Elering AS rekonstrueerib 330 kV Viru-Tsirguliina õhuliini olemasolevas liinikoridoris. Eeldatavalt lõppevad rekonstrueerimistööd 2025. aasta detsembris.

Elektripaigaldiste lähialal tuleb arendustegevusel arvestada õhuliinide ja maakaabelliinide kaitsevöönditega. Kaitsevöönd on erinevaid elektripaigaldisi ümbritsev maa-ala ja õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamiseks on kitsendatud selle ala kasutamisevõimalusi, kusjuures kaitsevööndi ulatus sõltub elektripaigaldise pingest. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on:

- 35 kV (kaasa arvatud) kuni 110 kV nimipingega liinide korral 25 meetrit;
- 220 kV kuni 330 kV nimipingega liinide korral 40 meetrit.

Samaaegselt jalgratta- ja jalgteede võrgustiku väljaarendamisega on otstarbekas tihedamalt asustatud külakeskustes suuremate teede/tänavate ääres lahendada ka tänavavalgustuse rajamine. Kohtvalgustite paigaldamisel peab järgima põhimõtet, et valgustatud on eelkõige bussipeatused, ühiskondlike hoonete

lähiümbrus, avalikult kasutatavad pargid ja spordiväljakud, olemasolevad ja kavandatavad tiheasustusalad ja kompaktse asustusega alad ning enamkasutatavad puhkealad.

Elektrivarustuse ja valgustuse arendamise tingimused ja põhimõtted:

- 1) tänavavalgustuse rajamisel ja lisavalgustite paigaldamisel lähtuda funktsionaalsusest;
- 2) riigiteede kaitsevööndis tuleb vältida liiklejate pimestamist vm häirivat mõju. Riigitee valgustamise nõuded esitab Transpordiamet;
- 3) tagada kohtvalgustite olemasolu eelkõige ühiskondlike hoonete lähiümbruses ja enamkasutatavatel puhkealadel;
- 4) kasutada energiasäästlikke valgusteid.

Soovitused:

Uute elektriliinide rajamine lahendada võimalusel maakaabliga.

5.2.2 TAASTUVENERGIA

Taastuvenergeetika seisukohast on Peipsiääre vallas perspektiiv arendada kohalikele ressursidele baseeruvat elektri- ja soojusetootmist.

Energia tootmise kavandamisel eelistada vähem väärtuslikke alasid (väljaspool rohelist võrgustikku, väärtuslikke maastikke ja väärtuslikku põllumajandusmaad).

Hüdroelektrijaamade või vesiveskite taastamise soovil tuleb viia läbi keskkonnamõju hindamine, sh tagada hoiualadeks olevate veekogude liikide kaitse.

5.2.2.1 Tuuleenergia

Käesoleva üldplaneeringuga ei nähta Peipsiääre valda ette tuulikuparke, samas ei saa välistada põhjendatud juhul ja sobivate tingimuste esinemisel üksikute tuulegeneraatorite püstitamist.

Tuuleenergia arendamise tingimused:

- 1) maismaal võib tuulegeneraatori rajamiseks kasutada näiteks ammendatud karjäärialasid, muid aktiivsest inimkasutusest väljapoole jäävaid alasid ja kohti, mis võimaldavad tuuleenergia kasutamist integreeritud lahendustes. Vältida tuleb tuuleenergeetika arendamist aktiivses metsamajanduslikus kasutuses olevatel aladel, kuna põline metsamaa peab jääma metsa kasvatamiseks, ja väärtuslike põllumaade aladele;
- 2) elamute, ühiskondlike ja ärihoonete lähedusse tuulegeneraatori kavandamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et rajatis ei asuks hoonele lähemal kui rajatise kogukõrgus. Tuulegeneraatori kogukõrgus on tuuliku masti kõrgus, millele on lisatud tiiviku laba pikkus;
- 3) tuulegeneraatorite teede lähedusse kavandamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et tuulegeneraator ei asuks riigiteele lähemal kui rajatise kogukõrgus. Tuulegeneraatori kogukõrgus on tuuliku masti kõrgus, millele on lisatud tiiviku laba pikkus;

- 4) tuulegeneraatorite kui maastikul domineerivate objektide kavandamisel lähtuda maastikuväärtuste säilimisest;
- 5) väärtuslikel maastikel ja Natura 2000 linnualadel ja nende läheduses tuleb vältida tuulegeneraatorite rajamist. Vältimatul vajadusel tuleb Natura linnualale ja selle lähedusse tuulikute kavandamisel läbi viia Natura eelhindamine. Väärtuslikel maastikel tuleb läbi viia ekspertiis, kus tuleb hinnata mõju väärtusliku maastiku väärtustele;
- 6) mistahes kõrgusega tuulegeneraatorid kogu valla territooriumil võivad mõjutada riigikaitse ehitise töövõimet. Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõigi mistahes kõrgusega tuulegeneraatorite planeeringud, projektid, projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõud või ehitusteatised. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada võimalikult varases etapis;
- 7) vastavalt lennundusseadusele tuleb kõigi tuulegeneraatorite detailplaneeringud ning ehitusprojektid kooskõlastada Transpordiameti ning Politsei- ja Piirivalveametiga;
- 8) tuulegeneraatorite kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata mürahäiringu vältimisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele.

5.2.2.2 Päikeseenergia

Päikeseenergia tootmisel on eristatud oma katastriüksuse tarbeks paigaldatud paneelid (maapinnale võimsusega kuni 50 kW ja hoone katusel või seintel vastavalt hoone mahule) ja suurtootmiseks mõeldud päikesepargid.

Üldplaneeringuga päikesepaneelide parkide rajamiseks eelistatud alasid Peipsiääre valda ei planeerita, samas ei välistata põhjendatud juhul sobivate tingimuste esinemisel nende rajamist ja arendamist.

Maapinnale paigaldatud päikesepaneelide ja päikeseparkide hooldamisel on keelatud kasutada taimemürke.

Päikeseelektrijaamad (sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid) peavad vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele. Elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele mittevastavad päikeseelektrijaamad (sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid) võivad vähendada riigikaitse ehitise töövõimet.

Oma katastriüksuse tarbeks päikesepaneelide kavandamise tingimused:

- 1) oma katastriüksuse tarbeks on lubatud päikesepaneelide kasutuselevõtmine maapinnale võimsusega kuni 50 kW ja hoone katusel või seintel selleks kohase pinna ulatuses;
- 2) tiheasustusalal ja kompaktse asustusega alal katastriüksuse piires üldjuhul mitte paigaldada paneele katastriüksuse tänavapoolsele alale;
- 3) tiheasustusaladel ja kompaktse asustusega aladel tänavapoolsel küljel paigaldada päikesepaneelid katusele/fassaadile arvestades hoone arhitektuuri ning sobitades selle stiiliga;
- 4) kaitstavatel loodusobjektidel on lubatud päikesepaneelid paigaldada hoone katusele/fassaadile või maastikus varjatud kohale. Kaitsealal paiknevale maastikule rajatavate päikeseparkide osas on vajalik küsida eelnevalt ka Keskkonnaameti nõusolekut;

- 5) väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel, kus on levinud katusetüübiks viilkatus, tuleb päikesepaneelid paigutada paralleelselt katuse kaldega, kusjuures lubatud on uute tehnoloogiate kasutamine (päikese energiat salvestavad katusekivid, värvid jms) kui on arvesse võetud hoone arhitektuuriga sobivust ning tänavaruumi ilme säilimist.

Soovitused:

Korterelamute rõdudele paigaldatavad päikesepaneelid lahendada soovituslikult kogu hoonele terviklikult ja hoone arhitektuuriga sobivalt.

Päikseparkide rajamise tingimused:

- 1) päikesepargi rajamist tuleb menetleda avalikkust kaasates, välja arvatud juhul, kui park rajatakse kasutusest välja langenud tööstusalale või karjääri, parke kavandatakse alale, kus elamud ei paikne naabruses (lagedal alal 1 km kaugusel või vähemalt 500 m laiuse metsakõlvikuga eraldatud alal);
- 2) päikesepargi rajamisel, mille võimsus ületab 500 kW, tuleb koostada detailplaneering (põhjendatud juhul võib vallavalitsus planeeringu koostamise asemel anda välja projekteerimistingimused läbi avatud menetluse);
- 3) päikesepargi rajamisel põllumaale ei tohi koorida pinnast enam, kui on vajalik vundamendi rajamiseks ning ei tohi kasutada keemilisi vahendeid haljasmassi hävitamiseks;
- 4) põllumaale päikesepargi kavandamisel tuleb hinnata põllumaa boniteeti ja analüüsida põllumaa väärtust. Otsus rajamiseks tuleb teha vallavalitsuse kaalutusotsusena;
- 5) väärtuslikule põllumajandusmaale päikesepargi rajamine ei ole lubatud;
- 6) päikeseparkide rajamine ei ole üldjuhul väärtuslikele maastikele lubatud. Erandkorras sellises asukohas pargi rajamist kavandades tuleb arendajal koostada maastikuväärtuste säilimise analüüs, mis peab hõlmama ka visuaalse mõju hindamist;
- 7) kaitstavatel loodusobjektidel tuleb valdavalt vältida päikeseparkide rajamist. Kaitsealal paiknevale maastikule rajatavate päikeseparkide osas on vajalik küsida eelnevalt ka Keskkonnaameti nõusolekut;
- 8) päikeseparkide rajamisel eelistada olemasolevate tootmisalade lähedal paiknevaid alasid, väheväärtuslikke maastikke, jäätmaad, kasutusest väljalangenud tööstusalasid, karjääre jne. Karjäärade aladele päikeseparkide rajamise eelduseks on, et maavara peab olema antud alal ammendatud;
- 9) päikeseelektriijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele.

5.2.2.3 Maasoojussüsteem

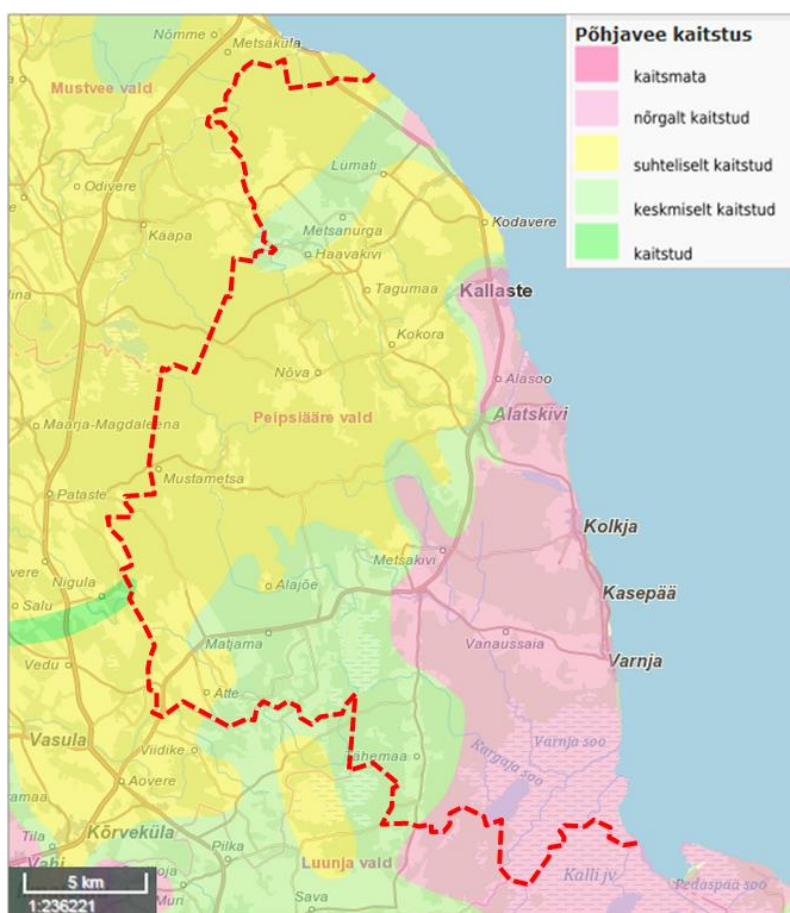
Peipsiääre valla aladel eelistada kasutamiseks kinniseid maasoojussüsteeme. Horisontaalne maakütte süsteem on lubatud kavandada ainult juhul, kui on tagatud üldplaneeringu tingimuste kohane kõrghaljastuse osakaal. Maasoojussüsteemide soojuskandevedelikus võib kasutada keskkonnaohutuid aineid.

Soojuspuuraugu kaugus katastriüksuse piirist peab olema vähemalt 10 m. Puurkaevu sanitaarkaitsealasse ja hooldusalasse ei ole lubatud rajada maasoojussüsteeme. Iga kaitstava loodusobjekti alal tuleb seal maasoojuse kasutamiseks küsida looduskaitseala valitsejalt nõusolek.

Maasoojussüsteemi rajamiseks tuleb esitada vähemalt ehitisteatis. Maasoojussüsteemi rajamist käsitlevas dokumendis (detailplaneering, hoone projekt, ehitusluba, ehitisteatis) on vaja näidata maasoojussüsteemi rajamise tüüp (kinnise kontuuriga horisontaalne, vertikaalsete loogete või spiraalina). Detailplaneeringus või projektis peab olema näidatud maasoojussüsteemi kontuuride paiknemise ala. Hoonevälise soojuspuuraugu projektis tuleb ette näha soojuspuuraugu hooldusala (soovituslikult vähemalt raadiusega 3 m, kuna peab võimaldama tehnika juurdepääsu). Hoonealustel nn vaia tüüpi soojuspuuraukudel (kohtvai) puudub hooldusala väljaspool hoonekontuuri.

5.2.3 PÕHJAVESI, PINNAVESI JA KANALISATSIOON. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Peipsiääre vald kuulub Ida-Eesti vesikonna Peipsi alamvesikonda. Peipsiääre valla põhjavee kaitstus on valla territooriumi piires muutlik (skeem 21). Lõunaosas on maapinnalt esimene aluspõhjaline veekiht maapinnalt lähtuva reostuse eest nõrgalt kaitstud. Põhjaosas on maapinnalt esimene aluspõhjaline veekiht suhteliselt kaitstud. Kohati on valla edelaosas ja põhjaosas (Lümati ja Metsanurga küla ümbruses) põhjavesi keskmiselt kaitstud.



Skeem 21. Peipsiääre valla esimese aluspõhjalise veekihi kaitstus maapinnalt lähtuva reostusohu eest (Andmed: Veeveeb, 2019).

Põhjavee kaitse ja kvaliteedi seisukohast on oluline pöörata erilist tähelepanu põhjaveeressursi kaitsele ja tagada täielik arvestus põhjavee tarbimise üle, tagada toimiv kaasaegne veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemi lahendus koos töökorras puhastusseadmetega. Puhastusseadmete korrasolekut saab kontrollida järjepideva heitvee veekvaliteedi seire raames, mis määratakse kindlaks vee erikasutusloas.

Vastavalt veeseadusele peab reoveekogumisalal ja väljaspool reoveekogumisala sellisel alal, kus puudub ühiskanalisatsioon, reovee tekitaja koguma reovee lekkekindlasse kogumismahutisse ning korraldama selle veo kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas määratud puhastamisõlme. Väljaspool reoveekogumisala, kus puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid. Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestab, et heitvett võib hajutatult pinnasesse immutada kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist. Heitvett võib hajutatult pinnasesse immutada kuni 5 m³ ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee mehaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmereovett, mis ei sisalda vesikäimlast pärit reovett.

Likvideerida ja mitte rajada uusi reostusohtrikke objekte nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel. Nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega alale ehitamisel ja majandustegevuse arendamisel kasutada täiendavaid abinõusid põhjavee reostuse vältimiseks. Nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel uute elumupiirkondade kavandamisel eelistada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist iseseisvatele lokaalsetele lahendustele.

Järgida tuleb veekaitsealuste veekvaliteedi hoidmiseks ja parandamiseks ning Ida-Eesti vesikonna veemajanduskavas seatud/seatavaid eesmärke ning meetmeid. Tagada põhja- ja pinnavee kaitse ohtlike ainetega reostamise eest.

Peipsiääre valla vee- ja kanalisatsioonivõrk on lahendatud Peipsiääre valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas. Kava kohaselt asub ühisveevärk ja -kanalisatsioon Alatskivi alevikus, Kallaste linnas, Vara, Koosa ja Pala külas. Planeeritud on Kolkja, Kasepää ja Varnja piirkonda laiendada vee- ja kanalisatsioonivõrku. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi arendamise üldiseks eesmärgiks on tiheasustusaladel ja kompaktsel asustusega aladel tagada tarbijate puhta joogiveega varustamine, reovee kogumine ja nõutud tasemel puhastamine. Olemasolevad ja perspektiivsed ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid on toodud Peipsiääre valla kehtivates ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavades⁵.

Hajaasustuses on soovitatav uute elamute planeerimisel eelistada joogivee võtmiseks puurkaevusid. Peipsiääre valla puurkaevude Kesk-Devoni veekihtidest võetud veeproovidest on leitud piirnормi ületavat arseeni kontsentratsiooni. Uued rajatavad puurkaevud peaksid soovitatavalt ulatuma kas Ülem- või Alamdevoni kihtidesse või vältima Devoni kihte sootuks.

⁵ Koostamisel on uus ühtne kogu Peipsiääre valda hõlmav ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava.

5.2.3.1 Riigimaadel ja riigi reservmaadel asuv tehnoehitise maa-ala maakasutuse juhtotstarve

Peipsiääre valla piires on riigimaadele ja riigi reservmaadele näidatud tehnoehitise maa-ala maakasutuse juhtotstarve järgmistes kohtades:

- Rootsiküla Tulika kinnistul (12601:004:0179)- ala on planeeritud kasutusele võtta ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni jaoks puurkaevu ja puhasti rajamiseks;
- Kallaste linnas riigi reservmaa piiriettepanekuga AT1603080039 alal- ala on planeeritud kasutusele võtta ühiskanaliseerimise jaoks puhasti ja/või puhastuskoha rajamiseks;
- Varnja alevikus riigi reservmaa piiriettepanekuga AT1803150002 alal- ala on planeeritud kasutusele võtta ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni jaoks puurkaevu ja puhasti rajamiseks;
- Kasepää alevikus riigi reservmaa piiriettepanekuga AT1503090013 alal- ala on planeeritud kasutusele võtta ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni jaoks puurkaevu ja puhasti rajamiseks.

5.2.3.2 Tuletõrje veevõtukohtad

Peipsiääre valla tuletõrje veevarustus on lahendatud tehnilike ja looduslike veevõtukohtade baasil. Ülevaade vallas asuvatest tuletõrje veevõtukohtade asukohtadest on leitav taristu ja tehnovõrkude joonisel ning seletuskirja lisa 17.

Peipsiääre valla tuletõrje veevõtukohtade võrk on suuremas osas looduslike veevõtukohtade baasil ning 2/3 neist on ka aastaringiselt kasutatavad. Tehnilikke veevõtukohti on väga vähe ning paiknevad nad Kallaste linnas ning suuremates tootmisõuedes. Valla territooriumil peavad olema välja ehitatud avalikult kasutatavad ja tuletõrjevee võtmiseks ette nähtud kohad, kus on tagatud tuletõrje veevõtukohtadele esitatud nõuete täitmine. Veevõtukohtad peavad võimaldama tuletõrjeautoga aastaringset juurdepääsu ning kasutamist ja tagatud peab olema tuletõrjeauto ringipööramise võimalus. Enne veevõtukohta lõplikku väljaehitamist on vajalik konsulteerida Päästametiga.

Tuletõrjeveevarustuse tagamiseks on oluline, et igas alevikus asuks hajutatult kaks veevõtukohta, mis on aastaringiselt kasutatavad. Veevõtukohtas peab vähemalt kaks tuletõrjeautot kõrvuti mahtuma. Suuremates külakeskustes peab olema vähemalt üks aastaringiselt kasutatav veevõtukoht.

Tuletõrje veevõtukohtade arendamise põhimõtted:

- 1) uue hoonestuse rajamisel tuleb ette näha nende alade kohta koostatavates detailplaneeringutes tuletõrje veevõtukohtad;
- 2) koos ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rekonstrueerimise või rajamisega ehitada välja tuletõrjevee hüdrantisüsteemid;
- 3) korrastada hajaasustuses olevad tuletõrje veevõtukohtad;
- 4) looduslikele veekogudele rajatud tuletõrje veevõtukohtadele tuleb tagada juurdepääs aastaringiselt;
- 5) tuletõrje veevõtukohtadesse ja hüdrantide juurde tuleb tagada päästeteenistuse transpordi juurdepääs.

5.2.3.3 Sademevee ärajuhtimine

Planeerimis- ja ehitustegevusega ei tohi halvendada naabermaaüksuste olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvee juhtimine naabermaaüksustele ei ole lubatud). Sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires või juhtida lähedal asuvasse suublasse halvendamata naabermaaüksuse olemasolevat olukorda. Äri- ja tootmisaladel tuleks soodustada sademevee immutamise lahendusi pinnasesse, kus esinevad selleks soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilise tingimused. Uutel ja rekonstrueeritavatel tootmisaladel võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagada sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-bensiini-liivapüüdurid vm).

Naftasaaduste hoidmisehitise mahutid ja seadmed peavad olema lekkekindlad. Hoidmisehitise sademevesi tuleb juhtida läbi kohtreoveepuhasti (õlipüünis ja siibrikaev) suublasse või kanalisatsiooni kaudu reoveepuhastisse.

Sademevee juhtimisel veekogudesse tuleb tagada veekvaliteedi vastavus kehtivates õigusaktides sätestatule. Detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb täpsemalt käsitleda sademevee ärajuhtimise võimalusi ja lahendusi.

Sademevett ei tohi juhtida reoveekanaliseerimisele.

Kliimamuutused avalduvad muuhulgas sademete jaotuse muutumisega. Kliimamuutuste tulemusel sagenevad ja intensiivistuvad äkksajud ja nendest põhjustatud üleujutused. Sademete hulga kasvu (Eestis hinnanguliselt aasta keskmisena ca 20% rohkem) ja intensiivsete vihmahoogude (suureneb tõenäosus (eriti suvekuudel), et ühes ööpäevas sajab suur hulk sademeid (>30 mm)) tõttu on oluline tähelepanu pöörata sademevee käitlusele ning seda eelkõige kõvakattega pindade kavandamisel. Kasutusele tuleb võtta tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkkoormuse vähendamine eesvooludele (sademevee vahemahutid, annusmahutid, looduslikud lahendused).

5.2.4 SOOJARAVARUSTUS

Vastavalt kaugkütteseadusele määrab kohalik omavalitsus üldplaneeringuga kindlaks maa-ala, millel asuvate tarbijapalgaldiste varustamiseks soojusega tuleb kasutada kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojavarustus.

Kaugkütte piirkond hõlmab Vara küla. Kallaste linnas puudub tsentraalne küttesüsteem ning kõik linna hooned kasutavad lokaalset küttesüsteemi. Kuigi varasemalt on Kallastel olnud keskkatlamaja, siis hetkeseisuga on selle tegutsemine lõppenud. Lõiguti on säilinud osa kunagi kasutuses olnud maa-alustest kütetrassidest, kuid nende täpne seisukord on teadmata, kuid eelduslikult on säilinud kütetrassi osad täiesti amortiseerunud.

Väljaspool kaugkütte piirkonda tuleb soojavarustus lahendada üldjuhul individuaalkütte baasil.

Soovitused:

Soovitav on eelistada taastuvaid kütteliike (puit, biomass, päikeseenergia, maaküte jne) ja vältida kütteõlide ning kivisöe kasutamist.

Olemasolevad korterelamud tuleb võimalusel liita kaugküttepiirkonnaga ja võimalikud uued saasteallikad tuleb projekteerida selliselt, et saasteainete väljumiskõrgusel on tagatud nende hajumine maapinnalähedases õhukihis.

5.2.5 JÄÄTMEKÄITLUS

Peipsiääre vallas asub jäätmekogumiskoht Vara külas, komposteerimisväljak Põrda külas ning jäätmejaam Alatskivi alevikus. Üldplaneeringuga uusi jäätmejaamasid ja jäätmekäitluskeskusi ei kavandata.

Jäätmemajanduse arendamise põhimõtted:

- 1) elanikkonna kaasamine ja teadlikkuse tõstmine;
- 2) jäätmete liigiti kogumine, selleks võimaluste loomine;
- 3) vastavalt veeseadusele ja selle alusel kehtestatud õigusaktidele heitvee puhastamiseks sätestatud nõuete kohaselt tuleb ette näha meetmed jäätmekäitluse maal tekkiva nõrgvee kogumiseks ja puhastamiseks kohapeal või juhtimiseks lähimasse sobivasse reoveepuhastisse juhul, kui Keskkonnaamet ei sätesta teisiti;
- 4) järgida valla jäätmekavas ja jäätmehoolduseeskirjas sätestatud;
- 5) jäätmekäitluse maa-ala kavandamisel ei tohi jäätmehoidlast tulenevad piirangud ulatuda naabermaaüksusele ilma (naaber)maaomanike nõusolekuta.

5.3 Maaparandussüsteemide maa-alad

Maaparandussüsteemide kogupindala Peipsiääre vallas on 313 km². Ülevaade maaparandussüsteemidest on leitav seletuskirja lisan 18.

Maaparandussüsteemi maa-ala maaparandusseaduse tähenduses on maa-ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks.

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule.

Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ning ühiseesvoolu reguleerimine või ühiseesvoolu kaitselõigu veetaseme reguleerimise kavatsus tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga. Katastriüksusel asuvad kraavid tuleb katastriüksuse omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada. Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid, registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb katastriüksuse omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga.

Maaparandushoiukavade koostamisel on oluline arvestada kliimamuutustest tulenevate võimalike riskidega (vooluhulkade suurenemine ja maapinnalähedase põhjaveekihi veetaseme tõus, külmumata ja

liigniiske metsamaa, mis piirab raievõimalusi, puistute koosseisu ja kvaliteedi vähenemine ning puidu kättesaadavuse raskenemine liigniisketest metsadest).

Arvestada prognoositud lumikatte vähenemisest tingitud praegusest väiksemate ja aasta jooksul ühtlasemalt jaotunud maksimaalsete äravoolude ja seega ka väiksemate maksimaalsete veetasemetega, kuna siseveekogude tase on seotud jõgede äravooluga. Tuleb arvestada, et suvise miinimumäravoolu perioodi pikemaks muutumise tõttu suureneb võimalus väikeste ojade ja jõgede ülemjooksude kuivamiseks.

6 Olulise ruumilise mõjuga ehitis

Peipsiääre vallas ei asu teadaolevaid olulise ruumilise mõjuga objekte ning käesoleva üldplaneeringuga ei kavandata uusi olulise ruumilise mõjuga objekte. Kui selliseid objekte kavandatakse, on vajalik kohaliku omavalitsuse või riigi eriplaneeringu läbiviimine.

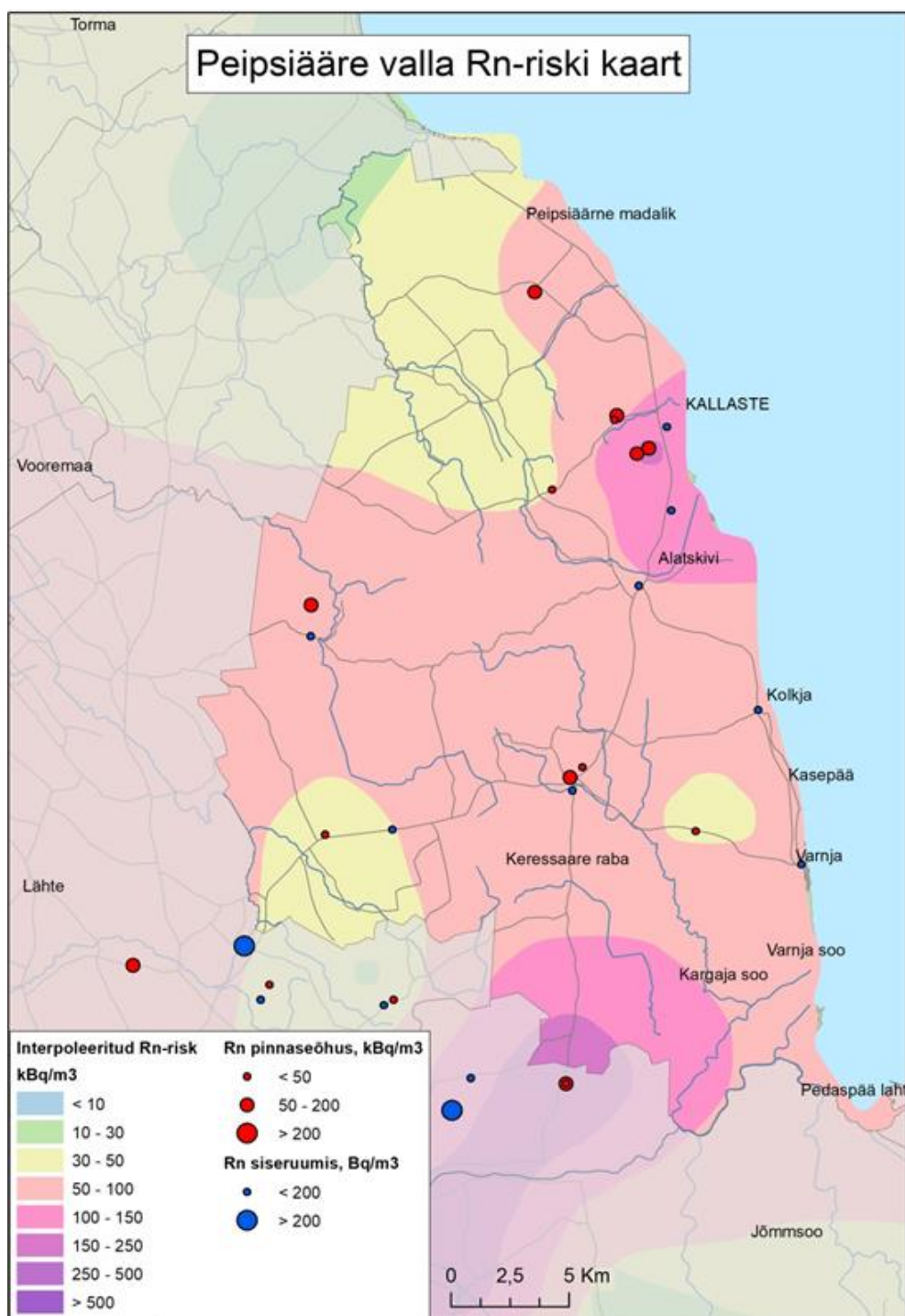
7 Ehitamine kõrge radooniriskiga piirkonnas

Eesti Geoloogiateenistuse andmete kohaselt jääb Peipsiääre vallas radoonitase pinnaseõhus suuremas osas 50-100 kBq/m³ vahele (skeem 22). Valla põhjaosas ja läänes Vara küla piirkonnas on pinnaseõhu radoonitase madal (0–10 kBq/m³) kuni normaalne (10–50 kBq/m³). Valla rannikualal Kallaste ja Alatskivi piirkonnas ning edelas Tähemaa küla ümbruskonnas on radooniohutase kõrge (50–250 kBq/m³). Luunja vallaga piirnevas osas ulatub radoonisisaldus pinnaseõhus 150-250 kBq/m³.

Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 "Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadele" lisas on välja toodud Eesti kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelu haldusüksuste kaupa. Vastavalt nimetatud määruse lisale kuulub Peipsiääre vald kõrgendatud radooniriskiga maa-alade hulka.

Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määruse nr 131 "Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule" § 9 lg 4 kohaselt ning Vabariigi Valitsuse 30.05.2013 määruse nr 84 "Tervisekaitsenõuded koolidele" § 12 lg 4 kohaselt peab koolieelse lasteasutuse ja koolide ruumide siseõhu aasta keskmine radoonisisaldus olema väiksem kui 200 bekerelli kuupmeetris (Bq/m³).

Koolieelsete lasteasutuste ja koolide kavandamisel tuleb igakordselt teostada radoonitaseme mõõtmisi maapinnas. Mõõtmistulemused annavad olulist infot, kas radooni tõrjemeetmete rakendamine on üldse vajalik ja kui on, siis millised konkreetsed võtted oleksid vajalikud. Asjakohane on igakordselt radoonitaseme mõõtmisi teostada ka teiste ühiskondlike hoonete puhul, kus on ette näha inimeste pikemaajalist viibimist.



Skeem 22. Radooniriski levilad Peipsiääre vallas (Kaart: Eesti Geoloogiateenistus, 2019).

8 Müra normtasemed

Eestis on keskkonnamüra normtasemed kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele on järgmised:

Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi.

Võimalike vastuolude puhul lähtutakse: üldplaneeringu ja õigusakti vastuolu puhul õigusaktist; enne üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringu puhul kehtivast detailplaneeringust, väljastatud projekteerimistingimustest ja/või teatise- ja loamenetlustest.

Arendustegevuse kavandamine ja elluviimine vastavuses üldplaneeringu tingimustega on võimalik juhul, kui arvestatud on õigusaktidega sätestatud piiranguid ja nõudeid (looduskaitseks piirangud, tuleohutuskujad, nõuded kommunikatsioonide paigutamisel ja kujadele vms).

Detailplaneeringujärgsete teede ja tänavate väljaehitamise ja nende avalikku kasutusse määramise kohta sõlmib kohalik omavalitsus maa-ala arendajaga vastava kokkuleppe.

Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala heaks toimimise eelduseks on ala varustamine sobivais kohtades vajalike elementidega: lõkkekohad, varjualused, prügiurnid, pingid, viidad ja antud koha kasutamise reeglid.

Puhkealade arendamisel kalda- ja rannaaladel tuleb tööde käigus tekkiv praht ja muud jäätmed käidelda vastavalt kehtivatele nõuetele. Kogu ehituspraht tuleb kokku korjata ja ära vedada konteinerites või muul kindlal transpordivahendil selleks ettenähtud kohta. Ehitusjäätmete matmine või põletamine on rangelt keelatud. Vee saastatuse vältimiseks tuleb välistada ehitusaegselt ehitusprahi ja -materjalide sattumine veekogudesse. Ehitusaegsed ajutised kontorid, laod, asfalditehased, töökojad, kütuse ja bituumeni hoidmise alad ning tee-ehitusmasinate parkimiskohad ei tohi olla rajatud lähemale kui 50 meetrit veepiirist. Prognoositud suurte sademete korral ei tohi asfalteerimistöid teha, kui on oht bituumeni(emulsiooni) välja leostumiseks, sest bituumen ei jõua kõvastuda.

Supelranna maa-alal ja supluskohtades tuleb tagada päästerõnga ja supluskohta puudutava info olemasolu. Lisaks on soovitatav alale paigutada prügikast. Oluline on tagada avalikuks kasutuseks vajalikud tingimused, sh avalik juurdepääs. Kohalikul omavalitsusel tuleb teha koostööd naaberkatastriüksuse omanikuga juurdepääsu tagamiseks läbi servituudi seadmisega või määrata tee avalikku kasutusse läbi sundvalduse või sundvõõrandamise.

Väärtuslikel maastikel soosida Peipsi järve äärsetele küladele iseloomuliku peenraviljeluse jätkamist. Lisaks on soovitatav teostada liiva- ja kliburannal kinnikasvamise tõrjet.

Rohevõrgustiku toimimise ning inimeste ohutuse tagamiseks tuleks Aovere–Kallaste–Omedu tugimaanteede konfliktikohtades kehtestada kiiruspiirang või kasutada hoiatusmärki 178 „Metsloomad“.

Vältida soode edasist kuivendamist ning juba kuivendatud turbaaladel taastada võimaluse korral looduslähedane veerežiim või vältida alade edasist degradeerumist. Veerežiimi reguleerimisel arvestada majanduslikku otstarbekust ning nende alade jätkuva kasutuse võimaldamist rohumaana, näiteks hoides veetaset kevadise suurvee ajal kõrgena, kuid lastes selle alla heinatöö ajaks.

10 Tartumaa ja Jõgevamaa maakonnaplaneeringute aastani 2030+ täpsustamine

Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ ja Jõgeva maakonnaplaneering 2030+ on üldplaneeringu koostamise alus. Üldplaneeringu ülesannete lahendamisel on mitmeid teemavaldkondi täpsustatud.

Üldplaneeringuga täpsustati maakonnaplaneeringuid järgmiste teemade osas:

1. **Tehnoloogiline võõnd-** üldplaneeringus ei kajastata tee tehnoloogilist võõndit, sest tee kaitsevõõndist eraldiseisvalt täiendava piirangu sätestamine üldplaneeringus ei ole põhjendatud ja vajalik. Tehnoloogiline võõnd kattub tee kaitsevõõndiga ning tegevusi tee kaitsevõõndis reguleerib ehitusseadustik.
2. **Rohevõrgustiku struktuurielementide paiknemine ja kasutustingimused-** arvestatud on maastiku iseloomu, korrigeerides rohevõrgustiku tugialade ja rohekoridoride piire selliselt, et rohevõrgustiku alad ühtiksid paremini looduslike aladega ning kattuksid vähem asustusaladega. Võrgustiku tugevdamiseks lisati rohevõrgustiku koosseisu sinivõrgustik. Rohevõrgustiku korrigeerimisel lähtuti rohevõrgustiku planeerimisjuhendist.
3. **Väärtuslike maastike paiknemine ja kasutustingimused-** täpsustatud on Nina-Varnja-Kolkja väärtusliku maastiku piire ning piiridesse on liidetud ka Rootsiküla, mis ühtib väärtusliku maastiku kaitseväärtustega. Väärtuslike maastike piire on täpsustatud arvestades maastiku iseloomu ja üldplaneeringu täpsusastet.
4. **Tiheasumid ja linnaline asula-** maakonnaplaneeringus määratud tiheasumid ja linnaline asula on üldplaneeringus tiheasustusalade ja kompaktse asutusega alade määramisel teatud osas aluseks võetud, kuid päris otsest seost nende piirkondade osas ei ole. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega alad määratud erineva meetodikaga üldplaneeringust. Alade piire on üldplaneeringuga täpsustatud, et paremini lähtuda valla vajadustest.

11 Kooskõlastuste kokkuvõte

Kokkuvõtte planeeringu kooskõlastustest on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused.

Kuupäev	Asutuse nimetus	Seisukoht
17.11.2020	Päästeamet	Kooskõlastab e-kirjaga
18.11.20250	Mustvee Vallavalitsus	Kooskõlastab kirjaga nr 7-4/20/2627-2
03.12.2020	Maanteeamet	Kooskõlastab märkustega kirjaga nr 15-2/20/8822-7
04.12.2020	Kaitseministeerium	Kooskõlastab kirjaga nr 12-1/20/3697
08.12.2020	Keskonnaministeerium	Kooskõlastab märkustega kirjaga nr 7-15/19/1473-15
30.12.2020	Terviseamet	Kooskõlastab kirjaga nr 9.3-1/20/9961-3
22.02.2021	Politsei- ja Piirivalveamet	Kooskõlastab kirjaga nr 2.1-3/5592-3

05.03.2021	Transpordiamet (Veeteede Ameti osas)	Kooskõlastab e-kirjaga
08.03.2021	Põllumajandus- ja Toiduamet	Kooskõlastab kirjaga nr 6.2-1/1727-1
14.04.2021	Maa-amet	Kooskõlastab märkustega kirjaga nr 6-3/20/2493-11
16.04.2021	Keskkonnaamet	Kooskõlastab kirjaga nr 6-5/21/6044-2
09.06.2021	RMK (Keskkonnaministeeriumi volitused)	Kooskõlastab kirjaga nr 3-1.1/1082
14.06.2021	Muinsuskaitseamet	Kooskõlastamise alus 25.05.2021 Muinsuskaitseameti menetluskomisjoni protokoll nr 454
17.12.2021	Muinsuskaitseamet	Kooskõlastab kirjaga nr 4.1-5/2205-1
14.01.2022	Maaeluministeerium	Kooskõlastab kirjaga nr 4.1-5/2205-3