

**Töö number**

**2019-0057**

**Tellija**

**Setomaa Vallavalitsus**

Pikk 12, 64001 Värska alevik

Tel: 796 4733/ e-post: vald@setomaa.ee

Registrikood: 75025041

www.setomaa.kovtp.ee

**Konsultant**

**Skepast&Puhkim OÜ**

Laki põik 2, 12915 Tallinn

Tel: +372 664 5808 / e-post: info@skpk.ee

Registrikood: 11255795

www.skpk.ee

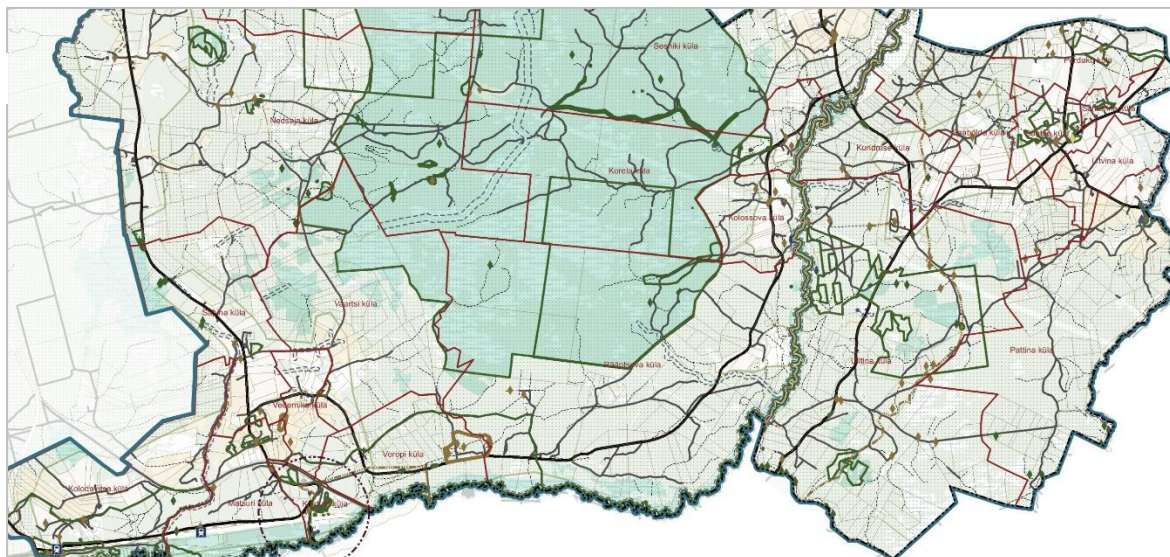
**Kuupäev**

6.10.2020

**Seisund**

Eskiislahendus

## Setomaa valla üldplaneering



**Algatamine**

**27. september 2018**

**Lähteseisukohad**

**2. september 2019**

Töörühmad

09.2019 – 05.2020

Mõttenope

1. november - 8. detsember 2019

Eskiisi avalik väljapanek

Eskiisi avalikud arutelud

Kooskõlastamine

**Vastuvõtmine**

Avalik väljapanek

Avalikud arutelud

**Kehtestamine**

## Sisukord

|           |                                                         |           |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>SISSEJUHATUS.....</b>                                | <b>6</b>  |
| <b>2.</b> | <b>VISIOON JA ARENGU EESMÄRGID .....</b>                | <b>7</b>  |
| <b>3.</b> | <b>MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED.....</b>             | <b>9</b>  |
| 3.1.      | Tiheasustusala .....                                    | 9         |
| 3.2.      | Hajaasustusala .....                                    | 10        |
| 3.3.      | Detailplaneeringu koostamise kohustus.....              | 10        |
| 3.4.      | Avatud menetlusega projekteerimistingimuste juhud ..... | 11        |
| 3.5.      | Vaba ehitustegevuse nõuded .....                        | 12        |
| 3.6.      | Piirkondlikud eluhoonete ehitustingimused .....         | 12        |
| 3.7.      | Arhitektuurivõistlus .....                              | 14        |
| 3.8.      | Maakasutus .....                                        | 14        |
| 3.8.1.    | Elamu maa-ala .....                                     | 17        |
| 3.8.2.    | Äri maa-ala ja tootmise maa-ala .....                   | 18        |
| 3.8.3.    | Ühiskondliku hoone maa-ala.....                         | 19        |
| 3.8.4.    | Puhke ja looduslik maa-ala.....                         | 20        |
| 3.8.5.    | Aianduse maa-ala .....                                  | 21        |
| 3.8.6.    | Supelranna maa-ala .....                                | 21        |
| 3.8.7.    | Riigikaitse maa-ala.....                                | 21        |
| 3.8.8.    | Kalmistu maa-ala.....                                   | 21        |
| 3.8.9.    | Mäetööstuse maa-ala .....                               | 22        |
| <b>4.</b> | <b>VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA PIIRANGUD .....</b>             | <b>23</b> |
| 4.1.      | Kultuurimälestis.....                                   | 24        |
| 4.2.      | XX sajandi arhitektuuripärand.....                      | 24        |
| 4.3.      | Maaehituspärand.....                                    | 24        |
| 4.4.      | Militaarpärand .....                                    | 24        |
| 4.5.      | Miljööväärtuslik ala.....                               | 25        |
| 4.6.      | Pärandkultuuri objekt .....                             | 36        |
| 4.7.      | Kultuuriväärtuslik objekt .....                         | 36        |
| 4.8.      | Vaated.....                                             | 37        |
| 4.9.      | Kaitstav loodusobjekt ja Natura ala .....               | 37        |
| 4.9.1.    | Kärneri kaasiku kohaliku kaitse alla võtmine.....       | 38        |
| 4.10.     | Vääriselupaik.....                                      | 40        |
| 4.11.     | Matka- ja terviserada.....                              | 40        |
| 4.12.     | Rohevõrgustik .....                                     | 40        |
| 4.13.     | Väärtuslik maastik.....                                 | 42        |
| 4.14.     | Väärtuslik puhkeala .....                               | 43        |
| 4.15.     | Väärtuslik põllumajandusmaa .....                       | 44        |
| 4.16.     | Veeala .....                                            | 46        |
| 4.17.     | Kalda ehituskeeluvöönd .....                            | 47        |
| 4.18.     | Mets .....                                              | 50        |
| <b>5.</b> | <b>TEHNILINE TARISTU .....</b>                          | <b>52</b> |
| 5.1.      | Liikuvus ja transport.....                              | 52        |
| 5.1.1.    | Tee kaitsevöönd.....                                    | 52        |
| 5.1.2.    | Sõiduteed .....                                         | 53        |
| 5.1.3.    | Avaliku kasutusega erateed .....                        | 54        |
| 5.1.4.    | Jalg- ja jalgrattateed .....                            | 55        |
| 5.1.5.    | Ühistransport.....                                      | 55        |
| 5.1.6.    | Parklad .....                                           | 56        |

|            |                                                              |           |
|------------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1.7.     | Raudtee.....                                                 | 56        |
| 5.1.8.     | Veeskamiskoht ja veeliiklusrajatis .....                     | 57        |
| 5.2.       | Tehnovõrgud .....                                            | 57        |
| 5.2.1.     | Elektrivarustus.....                                         | 57        |
| 5.2.2.     | Veevarustus ja –kanalisatsioon .....                         | 58        |
| 5.2.3.     | Sademevesi.....                                              | 59        |
| 5.2.4.     | Maaparandussüsteemid .....                                   | 59        |
| 5.2.5.     | Tuletõrje veevarustus .....                                  | 60        |
| 5.2.6.     | Sidevarustus .....                                           | 60        |
| 5.2.7.     | Soojavarustus .....                                          | 60        |
| 5.2.8.     | Maagaasivarustus .....                                       | 61        |
| 5.2.9.     | Taastuvenergeetika .....                                     | 61        |
| 5.2.10.    | Jäätmemajandus.....                                          | 64        |
| <b>6.</b>  | <b>LISATEEMAD .....</b>                                      | <b>65</b> |
| 6.1.       | Kliimamuutustega arvestamine .....                           | 65        |
| 6.2.       | Radoon .....                                                 | 65        |
| 6.3.       | Valgusreostus .....                                          | 65        |
| 6.4.       | Müra ja välisõhk.....                                        | 66        |
| 6.5.       | Vibratsioon.....                                             | 67        |
| 6.6.       | Ohtlikud ettevõtted .....                                    | 68        |
| 6.7.       | Riigikaitseliste ehitiste töövõimet mõjutavad objektid ..... | 68        |
| 6.8.       | Seosed maakonnaplaneeringuga ja selle täpsustamine .....     | 68        |
| <b>7.</b>  | <b>ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE .....</b>                      | <b>70</b> |
| <b>8.</b>  | <b>JÄTKUTEGEVUSED .....</b>                                  | <b>71</b> |
| <b>9.</b>  | <b>OLULISE KESKKONNAMÕJU SEIRE .....</b>                     | <b>72</b> |
| <b>10.</b> | <b>MÕISTED .....</b>                                         | <b>74</b> |

## JOONISED

1. Maakasutus
2. Piirkondlikud ehitustingimused
3. Tehniline taristu
4. Väärtused ja piirangud
5. Miljööväärtuslikud alad
6. Ehituskeeluvööndi vähendamise ja ehitusjoone ettepanekud

## Lisad

- Lisa 1. Setomaa valla rohevõrgustiku analüüs
- Lisa 2. Ülevaade Setomaa vallast
- Lisa 3. Setomaa valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne
- Lisa 4. Setomaa valla üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH VTK

## Planeeringu koostajad

### Skepast&Puhkim OÜ

Kadri Vaher

Mildred Liinat

Piret Kirs

Sander Lõuk

Piret Kikas

Andres Brakmann

Eike Riis, Raimo Pajula, Jüri Hion

Aide Kaar, Moonika Lipping, Ingo Valgma

konsultant

projektijuht ja planeerija

planeerija ja arhitekt

planeerija ja maastikuarhitekt

GIS-spetsialist ja kartograaf

veevarustuse ja kanalisatsiooni insener

teede insener

keskkonnaekspertid

### Setomaa vald

Raul Kudre

Erika Joonas

Rainer Soosaar

Rein Järvelill

tellija

vallavanem

majandus- ja arendusosakonna juhataja

ehitusspetsialist

vallavolikogu esimees

Lisaks osalesid ÜP väljatöötamises Setomaa valla elanikud, ettevõtjad jt kohalikust elust huvitatud osapooled.

## 1. Sissejuhatus

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

Üldplaneeringule andis sisendi samaaegselt läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), mis analüüsis erinevaid keskkonnaaspekte üldplaneeringu koostamisel, et tagada valla jätkusuutlik ja tasakaalustatud ruumiline areng. KSH koostamisel kirjeldati ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneda võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid. KSH ettepanekud on integreeritud üldplaneeringu teemavaldkondadesse ning mõjuhindamise tulemusi on arvestatud maakasutus- ja ehitustingimuste jm põhimõtete väljatöötamisel. KSH aruanne on üldplaneeringu lisa.

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

## 2. Visioon ja arengu eesmärgid

Setomaa valla visioon ja ruumilise arengu eesmärgid põhinevad valla arengukaval<sup>1</sup> ning üldplaneeringu koostamise käigus selgunud vajadustel.

### SETOMAA VALLA VISIOON

**Setomaa vald on väärt elupaik ja tuntud turismi- ning kuurortpiirkond. Siin elab ja tegutseb ettevõtlik ja kokkuhoidev lasterikas kogukond. Setomaa inimesed annavad järgmistele põlvkondadele edasi elujõulise seto keele, kultuuri ning puhta looduse. Setomaa on tunnustatud mahepiirkond, kus väärtustatakse uuenduslikke ja säästvaid lahendusi.**

**Setomaa on jätkusuutlik, jõukas ning võimekas vald, kus elavad õnnelikud ja rahulolevad inimesed.**

### RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

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

Setomaa valla ÜP koostamise peamised eesmärgid on:

- Püüelda ruumilise terviknägemuse suunas, mis hõlmab erinevaid tasandeid, valdkondi ning loob ühtse seostatud arengutee;
- Tagada avatud ja usaldusväärne planeerimisprotsess, kuid samas unistada suurelt. Otsuste tegemisel lähtutakse pikaaegsetest strateegilistest plaanidest, vaadatakse suurt pilti ning julgetakse olla uuenduslikud;
- Soodustada mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamist, kuid säilitada olemasoleva keskkonna väärtused;
- Võimaldada uuenduslikke ning jätkusuutlikke lahendusi, mis austavad ja sobituvad ka traditsioonilise ehitatud keskkonnaga;
- Luua ruumilised eeldused mitmekesise ettevõtluskeskkonna tekkeks;
- Tagada oluliste teenuste, sh haridus, hoolekanne, riigi- ja omavalitsuse teenused, arstiabi jms kättesaadavus võimalikult kodulähedasena;
- Tihendada ja mitmekesistada piirkondlikke keskuseid ning säilitada traditsiooniline hajaasustus maalises piirkonnas;
- Eelistada kasutusest välja langenud alade ja hoonete taasaktiveerimist uute alade hõivamisele;
- Tagada puhas ja kõigile kasutatav looduskeskkond nii valla elanikele kui selle külalistele.

Ruumilise arengu eesmärkide ja visiooni elluviimiseks on üldplaneeringus:

<sup>1</sup> Setomaa valla arengukava 2018-2027.

- Määratud planeeringuala kasutamise- ja ehitustingimused, sh projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused.
- Määratud maakasutuse juhtotstarbed.
- Antud suunised infrastruktuuri valdkonnale.
- Lahendatud teised üldplaneeringu ülesanded, et luua ruumilised eeldused valla strateegiliseks arenguks.

Üldplaneeringu koostamise üldised ülesanded on sätestatud planeerimisseaduses, neid on täpsustatud Setomaa valla üldplaneeringu lähteseisukohtades ning planeeringu koostamise käigus tekkinud vajaduste põhjal. Üldplaneeringu koostamisel on põhifookus valla ruumilise arengu põhimõtete ja visiooni kujundamisel läbi ehitustingimuste ja maakasutuse määramise.

### 3. Maakasutus- ja ehitustingimused

*joonis 1 – Maakasutus, joonis 2 – Piirkondlikud ehitustingimused*

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

Arendus- ja ehitustegevus toimub läbi üldplaneeringus määratud ehitustingimuste ja detailplaneeringute, mille alusel viiakse sisse maa sihtotstarvete muudatused maakatastris. Detailplaneeringute ning ehitusprojektide koostamisel, projekteerimistingimuste väljastamisel ja üldiseid arendustegevusi kavandades tuleb arvestada üldplaneeringus sätestatud tingimuste ja maakasutuse suundadega.

Järjepidevuse tagamiseks juhindub üldplaneering eelmise üldplaneeringuga kindlaks määratud ning endiselt asjakohastest üldistest maakasutuse reeglitest. Erinevates piirkondades on täpsustatud ehitamise põhimõtteid ja detailplaneeringu kohustusega alasid arvestades väljakujunenud asustusstruktuuri ning lähiaastate vajadust.

Samuti on kaasajastatud üldplaneeringu metoodilist lähenemist tänastest vajadustest tulenevalt.

#### ÜLDISED TINGIMUSED

- Uue hoone ehitamisel, olemasoleva hoone laiendamisel/rekonstrueerimisel tuleb rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtuda tuleb aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist, hoonestuslaadist, olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi või sobitada uus hoone olemasolevat keskkonda arvestavalt. Uus hoone ei tohi domineerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust.
- Detailplaneeringuga tuleb kavandada kogu käsitletava ala terviklahendus – hoonestus-, teede-, parkimise-, tehnovõrkude-, haljastuse jm vajalik lahendus.
- Projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada ala terviklahendusega, sh hoonestuse, teede, parkimise, tehnovõrkude, haljastuse jm vajalike olemasolevate või üldplaneeringus kavandatud lahendustega.
- Tehniline taristu (teed, tehnovõrgud jms) peab olema kavandatud võimalikult maad säästvalt ning vältima piirkonna ilme olulist muutmist.
- Planeeringulahendus peab arvestama selle asukohast tulenevate kitsenduste, lähiala planeeringute ja projektidega ning moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt.
- Liigniisketel aladel tuleb ehitustegevust vältida.

#### 3.1. Tiheasustusala

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

Setomaa vallas on tiheasustusalana määratud järgmised piirkonnad (kaardil näidatud piirides):

- Värska aleviku keskus
- Mikitamäe keskus
- Obinitsa keskus
- Meremäe keskus

### 3.2. Hajaasustusala

Valdav osa Setomaa vallast on hajaasustusala, kus on maalise iseloomuga asustus, metsa- ja põllualad, mis vahelduvad hajusalt paiknevate hoonetega. Hajaasustusalal ei ole üldjuhul elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud, va tihedamates külakeskustes. Muud asjakohased olemasolevad ja kavandatud juhtotstarbed (tootmine, äri, ühiskondlikud hooned, mäetööstus, riigikaitse jm) on hajaasustusalal näidatud.

Perspektiivis on võimalik kavandada erinevaid uusi otstarbeid hajaasustusalale vastavalt soovitud juhtotstarbega ette nähtud tingimustele (ptk 3.8) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele. Sel juhul pole tegu üldplaneeringut muutva lahendusega, sest üldplaneering võimaldab hajaasustusse kavandada väga eriilmelisi tegevusi.

**Hajaasustusala** on ala, mis **jääb väljapoole** üldplaneeringuga määratud **tiheasustusalasid**.

#### TINGIMUSED HAJAASUSTUSALAL

- Hajaasustusalal toimub elamu kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis järgivad üldplaneeringuga etteantud ehitustingimusi (ptk 3.6).
- Hajaasustusalale ei kavandata üldjuhul uusi kompaktse või linnalise iseloomuga asustuse koondumiskohti, va põhjendatud juhul ettevõtlusalasid.
- Ehitustegevuse kavandamisel tuleb võtta arvesse hajakülale omast iseloomu ning struktuuri s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm maaelu iseloomulike objektide paiknemist. Erisused on lubatud vastavalt piirkondlikule külatüübile.
- Elamuehitusel on eelistatud esmajärjekorras vanade talukohtade kasutusele võtmine.
- Ettevõtluse arendamisel on prioriteet võtta kasutusele eelkõige olemasolevad äri- ja tootmis-territooriumid logistiliselt sobivas asukohas, vajadusel neid alasid laiendades. St et juhul kui valda soovitakse kavandada tootmis- või äriotstarvet, siis mõistlik on need suunata esmajärjekorras olemasolevatele juba kavandatud äri- ja tootmisaladele.
- Kasutusest väljas oleva äri- ja tootmisala võib sobivate tingimuste korral täiendavalt kasutusele võtta ka muul otstarbel, nt elamu-, ühiskondliku hoone- või puhkealana, arvestades vastavate otstarvetega seotud tingimusi.
- Lisaks tuleb arvestada üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtotstarbele vastavaid maakasutustingimusi, rohevõrgustiku tingimusi, teede ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimusi ja väärtuste ning piirangutega kaasnevaid tingimusi.

### 3.3. Detailplaneeringu koostamise kohustus

Detailplaneeringud on projekteerimistingimuste kõrval teine peamine viis, mille kaudu ehitustegevust suunatakse ja üldplaneeringus kavandatud põhimõtteid ellu viiakse.

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

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

Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ei ole võrdsustatud tiheasustusalaga<sup>2</sup>.

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

Vastavalt seadusele on **DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALA**

- Värska alevik<sup>3</sup>

#### **DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA JUHUD<sup>4</sup>**

- Uue äri- või tootmistegevuse kavandamine alale, kus sellist tegevust ette pole nähtud<sup>5</sup>. Lisaks sellele kaasneb tegevusega eeldatavalt oluline ruumimõju<sup>6</sup>, mis ulatub kavandatavast kinnistust väljapoole. Eelhinnangu käigus tuleb anda hinnang olulisele ruumilisele mõjule.
- Uue elamuala rajamine, kui kavandatakse rohkem kui 3 elamuühikut<sup>7</sup> korraga.

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

Detailplaneeringu koostamisel järgida maakasutuse juhtotstarvele määratud üldiseid ehitus- ja kasutustingimusi (jaotised 3.8.1-3.8.9.), teede ja tehnovõrkude planeerimiseks määratud tingimusi (jaotis 5) ning väärtuseid omavatele objektidele määratud tingimusi (jaotis 4).

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

### **3.4. Avatud menetlusega projekteerimistingimuste juhud**

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

- Ühiskondliku või suure avaliku huviga ehitise rajamisel.
- Uue äri- või tootmistegevuse kavandamine alale, kus sellist tegevust ette pole nähtud<sup>5</sup>. Tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist ruumimõju<sup>6</sup>, mis ulatuks kavandatavast kinnistust väljapoole.

<sup>2</sup> Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad määratakse ehitatud või kavandatud keskkonna tunnuste ning maakasutus- ja ehitustingimuste seadmise vajaduse alusel, tiheasustusega alad määratakse aga konkreetsete seaduste rakendamiseks. Vt täpsemalt „Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks“, Rahandusministeerium, mai 2018.

<sup>3</sup> Ala on määratud asustusüksuse piiriga.

<sup>4</sup> Kehtivad kogu valla territooriumil

<sup>5</sup> Olemasolevate ja kavandatud tegevuste infot annab üldplaneeringu maakasutus ja katastriinfo, samuti tegelik olukord kinnistul.

<sup>6</sup> *Oluline ruumiline mõju* on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.

<sup>7</sup> Elamuühik on 1 leibkonna jaoks mõeldud eluruum. Üksikelamus 1 elamuühik, kaksikelamul 2, kortermajal või ridaelamul vastavalt korterite või bokside arvule.

- Domineeriva ja/või olulise avaliku huviga rajatise rajamisel, nt mobiilsidemast, üksiktuulik, olulises asukohas asuv tee jm.
- Avaliku jalg- ja jalgrattatee kavandamisel.

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

Kohalik omavalitsus võib kaalutlusotsusena rakendada avatud menetlusega projekteerimistingimuste menetlust ka muudel täiendavatel juhtudel, kui selleks on vajadus.

### 3.5. Vaba ehitustegevuse nõuded

Vaba ehitustegevus ei tähenda, et see on reegliteta ehitamine, siin on antud mõned peamised tingimused ja olulisemad valdkonnad, millele peab arvestama:

- Täita tuleb kõiki õigusaktides ette nähtud nõudeid ehitisele ja ehitamisele. Samuti peab tegevus olema kooskõlas piirkonnas kehtivate planeeringute (sh üld- ja detailplaneeringuga) ja ehitusprojektidega. Vajadusel saab piirkonnas kehtivate kitsenduste kohta infot küsida omavalitsusest.
- Tule levik ehitiselt ehitisele peab olema tõkestatud ning vajalik on tagada üldised tuleohutusnõuded. Juhul kui ehitiste vaheline tuleohutusküja on väiksem kui 8 m, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.
- Arvestada tuleb ehitamisest mõjutatud isikute õigustega, sh naabritega, seega tuleb ehitustegevust teostada heanaaberlikke põhimõtteid järgides. Soovitatav on naabrit oma ehitustegevusest informeerida, et vältida hilisemaid probleeme.

### 3.6. Piirkondlikud eluhoonete ehitustingimused

Täpsemad piirkondlikud ehitustingimused on määratud eluhoonetele, mis lähtuvad erinevate alade väljakujunenud ehitatud keskkonnast. Tingimusi illustreerivad joonis 2 ja tabel 1. Muud tüüpi hoonete ehitustingimused lähtuvad ptk 3.8 ja täiendavate teemade all määratud tingimustest.

Piirkonnad on jaotatud vastavalt nende eluhoonete väljakujunenud asustusstruktuurile ja piirkondlikule ilmele:

- **Alevik** – tihedama asustusega piirkond, kus on mitmekülgsed otstarbed, kohalik keskus.
- **Tihedam külakeskus** – linnalise ja maalise asustuse vahepealsed alad. Siia kuuluvad keskmisest tihedamad külasüdamed, kus krundi suurus ja hoonetevaheline kaugus on üldjuhul väiksemad kui tavapärasel maalises piirkonnas.
- **Maaline piirkond** – tüüpiline hajaasustus, kus hoonestus paikneb hajusalt vaheldudes looduslike aladega.

Tabel 1. Piirkondlikud ehitustingimused.

|                                                              | Alevik                                                                                                                                                               | Tihedamad külakeskused                                                                                                                                               | Maaline piirkond                                                                      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elamu tüüp</b>                                            | Üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu, korterelamu                                                                                                                      |                                                                                                                                                                      | Üksikelamu, kaksikelamu                                                               |
| <b>Eluhoone max kõrgus</b>                                   | Üksik- ja kaksikelamu – 10m<br>Rida-, korterelamu – 12m                                                                                                              |                                                                                                                                                                      | Üldjuhul 10 m, vajadusel lähtuda sobivusest piirkonda ja konkreetsest asukohast       |
| <b>Hoonete arv<sup>8</sup> (põhihoone + abihooned)</b>       | 1 eluhoone, abihoonete arvu määramisel lähtuda piirkondlikust tavast                                                                                                 |                                                                                                                                                                      |                                                                                       |
| <b>Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus<sup>9</sup></b> | 8 m                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                      | Üldjuhul 100 m, vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ja konkreetsest asukohast |
| <b>Krundi max täisehitus %</b>                               | Üldjuhul:<br>Üksik- ja kaksikelamu - 30%<br>Rida- ja korterelamu – 40%<br>Vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast.                                               | Lähtuda piirkondlikust olukorrast.                                                                                                                                   |                                                                                       |
| <b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b>                       | Üldjuhul DP, erandid vastavalt PlanS-ile                                                                                                                             | Puudub kui järgitakse ÜP-ga määratud tingimusi.                                                                                                                      |                                                                                       |
| <b>Projekteerimis-tingimused (PT)</b>                        | Üldjuhul mitte, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile.                                                                                                         | Üldjuhul PT, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile ning ÜP tingimustele.                                                                                       |                                                                                       |
| <b>Min krundi suurus<sup>10</sup></b>                        | Üldjuhul:<br>Üksik- ja kaksikelamu - 1200 m <sup>2</sup><br>Rida- ja korterelamu – 3000 m <sup>2</sup> / hoone kohta<br>Vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast. | Üldjuhul:<br>Üksik- ja kaksikelamu - 1500 m <sup>2</sup><br>Rida- ja korterelamu – 3000 m <sup>2</sup> / hoone kohta<br>Vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast. | 1 ha                                                                                  |
| <b>Piire<sup>11</sup></b>                                    | Avaliku teepoolse piirdeaia max kõrgus 1,2 m, vajalik osaline läbipaistvus (10%).                                                                                    |                                                                                                                                                                      | Lähtuda piirkondlikust tavast                                                         |

<sup>8</sup> Ehitusloa kohustuslikud hooned<sup>9</sup> Juhul kui hoonetevaheline kuja on väiksem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.<sup>10</sup> Põhjendatud juhtudel võib üksikelamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide olemasolevat struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu jm olulisi kaalutlusargumente.<sup>11</sup> Erisused on lubatud suure liiklusköömusega riigimaanteega piirnevatele kinnistutele ja traditsioonilise seto kindlustalu korral.

### 3.7. Arhitektuurivõistlus

Vallavalitsus võib arhitektuurivõistluse nõude esitada juhul kui:

- kavandatakse ehituslikult ja ruumiliselt olulist või suuremat väljakujunemata struktuuriga ala, millele on oluline luua ühtne terviklahendus.
- hooneid või rajatise kavandatakse olulisele keskusale, esinduslikku asukohta või kui kavandatavad hooned ja rajatised on olulise avaliku huviga.

### 3.8. Maakasutus

Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Üldistatud ruumikasutus võimaldab paindlikumat lähenemist täpsemal kavandamisel, mis toimub läbi detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste. Seega annab üldplaneering maakasutuse osas üldised suunad, mida hiljem saab arenguplaanide selgumisel täpsustada vastavalt vajadusele.

Üldplaneeringu joonistel ei eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust, kuna see on ajas muutuv.

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

Tabelis 2 on toodud, millised kavandatavad sihtotstarbed on erinevatel üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetel lubatud ning millised on nende omavahelised seosed. Kui uus tegevus on tabeli järgi lubatud, siis üldjuhul vastuolu üldplaneeringuga puudub. Kuid omavalitsuse kohustus on igakordselt kaaluda, kas tegu on üldplaneeringut muutva olukorraga ning sellele vastavalt valida vajalik toiming.

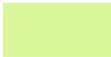
Järgnevalt on mõned näited lahti kirjutatud, et illustreerida tabeli kasutamist.

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

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

**Tabel 2.** Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ja kavandatava sihtotstarbe omavahelised seosed.

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

|                         |                           | Üldplaneeringuga määratav juhtotstarve                                            |                                                                                    |                                                                                     |                                                                                                                                        |                                                                                     |
|-------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                           | Aianduse maa-ala                                                                  | Kalmistu maa-ala                                                                   | Riigikaitse maa-ala                                                                 | Mäetööstuse maa-ala                                                                                                                    | Supelranna maa-ala                                                                  |
|                         |                           |  |  |  |                                                     |  |
| Kavandatav sihtotstarve | Elamumaa                  | Kaalutusotsus                                                                     | -                                                                                  | -                                                                                   | Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik <sup>12</sup> . | -                                                                                   |
|                         | Ärimaa                    | -                                                                                 | -                                                                                  | -                                                                                   | Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud <sup>12</sup> .                                  | Võib kavandada kui toetab supelranna maa-ala eesmärgipärast kasutamist.             |
|                         | Tootismaa                 | -                                                                                 | -                                                                                  | -                                                                                   | Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud <sup>12</sup> .                                  | -                                                                                   |
|                         | Transpordimaa             | Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.                            | Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.                             | Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.                              | Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.                                                                                 | Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.                              |
|                         | Jäätmeheidla maa          | -                                                                                 | -                                                                                  | -                                                                                   | +                                                                                                                                      | -                                                                                   |
|                         | Riigikaitse maa           | -                                                                                 | -                                                                                  | +                                                                                   | Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud <sup>12</sup> .                                  | -                                                                                   |
|                         | Mäe- või turbatööstusmaa  | -                                                                                 | -                                                                                  | -                                                                                   | +                                                                                                                                      | -                                                                                   |
|                         | Ühiskondlike ehitiste maa | Kaalutusotsus                                                                     | Võib kavandada kui toetab kalmistu maa-ala eesmärgipärast kasutamist.              | -                                                                                   | Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud <sup>12</sup> .                                  | Võib kavandada kui toetab supelranna maa-ala eesmärgipärast kasutamist.             |
|                         | Üldkasutatav maa          | Võib kavandada kui toetab aianduse maa-ala eesmärgipärast kasutamist.             | +                                                                                  | -                                                                                   | Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik.                | +                                                                                   |

<sup>12</sup> Ajutised tegevused on lubatud erandjuhtudel kaalutusotsusena.

### 3.8.1. Elamu maa-ala



Elamu maa-ala on ühe korteriga elamuid (üksikelamu, rida- või kaksikelamu sektsioon) ja kahe või mitme korteriga elamuid ning elamute vahelisse välisruumi mahuliselt sobituvat muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Elamu maa-alal on lubatud:

- Täiendavalt ehitada hoolekandeesutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned ning garaažid kui need sobituvad arhitektuurselt, ruumiliselt ning funktsionaalselt piirkonda. Lisanduv otstarve ei tohi põhjustada olulist ruumilist mõju piirkonna olemasolevatele eluhoonetele.
- Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnovõrkudega seotud ehitised.

#### TINGIMUSED

- Krundistruktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad krundid peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Mitte planeerida pikki ja kitsaid või teravnurkadega krunte.
- Täiendavalt on lubatud muud piirkonda sobivad otstarbed (tabel 2), mille eesmärk on toetada piirkondlikku majandustegevust või mitmekesistada elamu maa-ala. Lisanduva otstarbega kaasnevad mõjud ei tohi põhjustada olulist ruumilist mõju kavandatavast kinnistust väljapoole ning rajatava hoone kubatuur peab lähtuma piirkonna elamute mahtudest nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest.
- Eluhoonete täpsemad ehitustingimused on antud piirkondlike ehitustingimuste tabelis 1.
- Korterelamu kavandamisel peab planeeritavale krundile mahtuma hoonet teenindav parkimine, mänguväljak, haljasala jm vajalikud objektid ja rajatised.
- Uue korterelamu kavandamisel tuleb jätta piisav kaugus naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahele, et tagada privaatsus.
- Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.
- Juurdepääsude kavandamisel eelistada lahendusi, mis maksimaalselt kasutavad olemasolevaid teid ja taristuid.
- Parkimine lahendada omal kinnistul planeeritava objekti parkimisvajadusest lähtuvalt.
- Detailplaneeringus näha ette nõuetekohane ruumivajadus taristu paigaldamiseks.

### 3.8.2. Äri maa-ala ja tootmise maa-ala



Äri maa-alal on lubatud erinevad majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, meelelahutus-, spordi-, väiketootmishooned ning neid teenindavad rajatised.

Äri maa-alal on lubatud:

- Majutushooned: hotell, motell, külalistemaja, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone, hostel, muu lühiajalise majutuse hoone.
- Toitlustushooned: restoran, kohvik, baar, söökla, muu toitlustushoone.
- Büroohooned.
- Kaubandushooned: kiosk, oksjoni-, turu- või näitusehall, muu kaubandushoone.
- Teenindushooned: ilu- ja isikuteenuste-, sõidukite teeninduse-, muu teenindushoone.
- Meelelahutushooned: teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide-, klubi, rahvamaja, tantsusaal, diskoteek, ööklubi, kasiino, loomaaia või botaanikaaia-, muu meelelahutushoone.
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone.
- Väiketootmishooned, mis ei põhjusta naaberaladele olulist ruumilist mõju.



Tootmise maa-alal on lubatud erinevad tootmis-, laohooned, hoidlad, põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned ning neid teenindavad rajatised.

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

#### TINGIMUSED

- Eelisjärjekorras arendada välja olemasolevad äri- ja tootmisemaad, kuhu on kehtestatud detailplaneering ning mille säilimist üldplaneering ette näeb.
- Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind väljapool maalist asustust on üldjuhul 70% planeeritavast alast. Kaalutusotsuse alusel on põhjendatud juhul (nt kui lähipiirkonnas on piisavas matus haljasaladid) lubatud ehitisealuse pinna osatähtsuse suurendamine.
- Arvestada tundlike (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad jm) alade paiknemisega lähinaabruses. Nendega vahetult külgneval alal ei ole lubatud kavandada olulist ruumilist mõju põhjustavat tegevust.
- Elamute, ühiskondlike hoonete alade ja puhkealade vahetusse lähedusse tuleks lubada vaid selliseid tootmistegevusi, millega kaasnevad häiringud inimeste tervisele ja heaolule on



väheolulised. Keskkonnahäiringuid põhjustavate tegevuste lubamise üle otsustamine peab toimuma kaalutusotsuse alusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel.

- Olemasolevate tootmisalade kõrvale ja mäeeraldiste lähedusse ei tohi lubada uute elamute, puhkealade või teatud otstarbega ühiskondlike hoonete (lasteasutused, koolid, tervishoiu- ja hooldekandeadasutused) rajamist, kui ilmneb, et tootmisala ei suuda tagada nendel aladel nõuetekohast välisõhu kvaliteeti. Alternatiivina on see lubatud vaid juhul, kui nõuetekohase välisõhu kvaliteedi tagab vastava arenduse kavandaja ise.
- Loomafarmide kavandamisel tuleb arvestada valitsevate tuulesuundadega. Laut tuleb võimalusel planeerida reljeefilt madalamale ja valitsevate tuulte suhtes allatuult ning sõnnikuhoidlad ümbritseda õhu liikumist suunavate barjääridega (hekid, puud, varjed).
- Uute loomafarmide kavandamisel on soovitatav kaaluda täiendavalt biogaasi tootmist, mille lisandväärtuseks on muuhulgas sõnniku laotamisest lähtuva lõhnahäiringu vähenemine.
- Vähemalt 15% kavandatavast maa-ala territooriumist on kohustuslik kavandada kõrghaljastusega.
- Inimeste kaitseks müra, tolmu vms eest, on soovitatav jätta piisava laiussega kõrghaljastatud puhvertsoon või rajada häiringu levikut takistav piire. Kaitsev piire või puhverala rajada eelkõige häiringut põhjustava objekti territooriumile.
- Veokite vm raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada võimalusel tundlikest aladest mööda ilma neid läbimata.
- Üldjuhul tuleb juurdepääsud kavandada avalikena ning teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega.
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas jm) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi.
- Suure reostuskoormusega ettevõtte puhul on soovitatav rakendada lokaalset eelpuhastust enne reovee ühiskanaliseerimist.
- Uute tööstusobjektide kavandamise varases staadiumis tuleb analüüsida konkreetse tehnoloogilise lahenduse veevajadust arvestades valla (põhja)veevarusid. Üldpõhimõtte kohaselt peavad tööstusettevõtted tehnoloogilise vee allikana kasutama pinnavett.

### 3.8.3. Ühiskondliku hoone maa-ala



Ühiskondliku hoone maa-ala on sotsiaalhoolekande-, valitsus- ja ameti-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiasutuse, ühiselamu maa-ala.

Ühiskondliku hoone maa-alal on lubatud:

- Hoolekandeadasutuse hooned: päevakeskus, tugikodu, varjupaik, lastekodu, noortekodu, üldhoolekodu, koolkodu, sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus, erihoolekodu või muu hoolekandeadasutus.
- Ühiselamud üliõpilastele või õpilastele jt sotsiaalsetele gruppidele.
- Muuseum, kunstigalerii, raamatukogu, arhiiv, rahvamaja, külakeskus.
- Haridus- ja teadushooned: koolieelne lasteasutus (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-algkool), põhikooli- või gümnaasiumi-, kutseõppeasutuse-, ülikooli-, rakenduskõrgkooli õppehoone, teadus- ja metoodikaasutuse hoone, muu haridus- või teadushoone.

- Haiglad ja muud ravihooned: haigla, ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, sanatoorium, spaa, veterinaarkliinik, muu tervishoiuhoone.
- Spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone.
- Kultus- ja tavandihooned: kirik, katedraal, mošee, sünagoog, palvemaja, kabel või muu kultushoone, krematoorium.
- Kohaliku omavalitsuse või riigiasutuse büroo- ja administratiivhoone.
- Muid piirkonda teenindavad ning sinna sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnovõrkudega seotud ehitised.

#### TINGIMUSED

- Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme ja materjalikasutusega hooneid ja rajatisi.
- Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruum jm.

#### 3.8.4. Puhke ja looduslik maa-ala



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

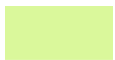
Puhke ja looduslikul maa-alal on lubatud:

- Looduslikud ja poollooduslikud haljastatud alad, veekogud.
- Puhke-, spordi- ja kultuurirajatised nagu näiteks: mänguväljak, laululava, seikluspark, teemapark, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, suusarada, puhkeotstarbeline ehitis, staadion jms.
- Puhkamise maa-ala teenindavad hooned ja rajatised sh tehnovõrkudega seotud ehitised, parklad jmt.

#### TINGIMUSED

- Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse ilme, materjalikasutuse ning puhkamise otstarvet teenindavaid hooneid ja rajatisi.
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum (haljastus, väikevormid, vaated jm väliruumi elemendid).
- Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.
- Avalikud juurdepääsud tuleb tagada maakasutuskardil kajastatud supluskohtadele.
- Tagada kõrghaljastuse või metsa säilimine võimalikult suures mahus.

### 3.8.5. Aianduse maa-ala



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

#### TINGIMUSED

- Maa-alale võib kavandada hooajaliseks ja sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke väikeehitisi (nt kuur, varjualune, kasvuhoone).

### 3.8.6. Supelranna maa-ala



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

#### TINGIMUSED

- Supelranna rajamisel arvestada õigusakti kohaseid tingimusi ning tagada vajalik taristu, avalik kasutus ning avalik juurdepääs.
- Supelranna maa-ala piires on võimalik püstitada ranna kasutamiseks vajalikke ehitisi.

### 3.8.7. Riigikaitse maa-ala



Üleriigilise tähtsusega riigikaitse ehitiste maa-ala. Alale võib kavandada riigikaitsega seonduvat hoonet või ehitist.

#### TINGIMUSED

- Tegevuste kavandamisel piiranguvööndis ja selle lähistel tuleb arvestada riigikaitse ehitise töövõime säilimisega, tegevuste kooskõlastamisel Kaitseministeeriumiga tuleb lähtuda õigusaktidest.
- Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõik riigikaitse ehitise piiranguvööndisse jäävad planeeringud, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõud ja ehitisteatised.

### 3.8.8. Kalmistu maa-ala



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

#### TINGIMUSED

- Kalmistu ümber tuleb säilitada või kavandada puhervöönd, võimalusel kõrghaljastusega. Sellesse vööndisse on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib oluliselt häirida kalmistu rahu.
- Kalmistu laiendamisel või uue kalmistu rajamisel tuleb lähtuda kalmistuseaduses sätestatud põhjavee ja veehaarete kaitse meetmetest.

### 3.8.9. Mäetööstuse maa-ala



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

#### TINGIMUSED

- Uute maardlate kasutuselevõtmine kaevandamise eesmärgil toimub juhtumipõhiselt ja õigusaktides sätestatud korras.
- Muu maakasutuse juhtotstarbega tegevuste kavandamisel maardlate piirkonnas tuleb lähtuda maavara kaevandamisväärsena ja maavarale olemasoleva juurdepääsu säilitamise põhimõttest.
- Maardlate kasutuselevõtul maavara väljamiseks tuleb võimalusel vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja rohevõrgustikus. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt hinnata kavandatava tegevuse mõju väärtuslikele maastikukomponentidele ning võimalusel säilitada ala väärtused maksimaalselt. Maavaravaru kaevandamise lõppedes tuleb ala korrastada selliselt, et korrastatud ala sobituks väärtusliku piirkonnaga.
- Maavarade kaevandamine planeerida selliselt, et kavandatava tegevusega avalduv mõju on minimaalne maastiku ilmele, mullastikule ning puhkeotstarbelisele, metsanduslikule, põllumajanduslikule, elu- ja ühiskondlikule kasutusele. Rohevõrgustiku alal tuleb tagada võrgustiku toimimine.
- Turba kaevandamiseks tuleb võimalusel eelistada juba kuivendamiseга rikutud alasid.
- Kaevandamise plaanisel tuleb hinnata juurdepääsuteede kandevõime vastavust kavandavale liikluskoormusele ja vajadusel plaanida meetmed avalikult kasutatavate teede kandevõime tõstmiseks.
- Kaevandamise kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata kaevandamisega seotud transpordi ning masinate ning seadmete tööga kaasnevatele keskkonnanäringutele<sup>13</sup> (õhusaaste, müra) ning tagada, et tegevusega ei põhjustata olulisi keskkonnanäringuid naaberaladele.
- Kasutusele võetud maardlates tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutamist.
- Karjääri ammendumisel tuleb koostada korrastamisprojekt, see kooskõlastada kohaliku omavalitsuse ja Keskkonnametiga ning projekt ette nähtud aja jooksul ellu viia. Kaevandatud maa korrastamisel tuleb tagada, et maa sobiks ümbritsevasse maastikku ega kujuta oma iseärasuste tõttu ohtu seal liikuvatele inimestele või loomadele.
- Karjääride korrastamisel uute tehiseveekogude tekkimisel eelistada veekogude määramist avalikult kasutatavaks, et kohalikel elanikel oleks takistusteta võimalik neid puhkeotstarbel kasutada.
- Uue karjääri rajamine ei ole soovituslik elamu-, puhke- ja ühiskondliku objekti ning potentsiaalse turismipiirkonna lähedusse.
- Maavarade kaevandamisloa taotluste menetlemise käigus tuleb täpsustada tingimused, mida järgida väljapumbatava vee veekogusse juhtimisel ning väljapumbatavate veekoguste vähendamiseks.

<sup>13</sup> Keskkonnanäring on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sh keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnanäring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata. Definitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.



## 4. Väärtuslikud alad ja piirangud

### Joonis - Väärtused ja piirangud

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

Kultuuripärandi säilimise üheks oluliseks aluseks on näha kultuuripärandit kui piirkondlikku konkurentsieelist ja majanduse edendajat. Hästi hoitud kultuuripärand on üheks eeliseks nt (kultuuri)turismi arendamisel.

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

### ÜLDISED TINGIMUSED KULTUURIPÄRANDILE

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

- Võimalusel säilitada väärtuslik objekt või ala olemasoleval kujul või taastada selle algne kuju ning leida sobilik kasutusviis.
- Ajalooliselt kujunenud asustusalasid tuleb püüda säilitada koos nende juurde kuuluvate elementide ja ümbritsevate aladega.
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga olemasolevaid väärtusi rikkumata. Väärtuslikul alal või objekti läheduses uut hoonestust kavandades lähtuda olemasolevast krundi suurusest, hoonestuse ja kujunduse elementidest ning hoonestuse struktuurist.
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega väärtuslikele objektidele ja aladele, et tagada nende vaadeldavus.
- Väärtuslike objektide ja alade juurde tagada võimalusel avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik neid piirkondi külastada.
- Nende aladel, kus uute arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus võib olla suurem<sup>14</sup> (arheoloogiamälestisi – kivist kalmed, asulakohad, kultusekivid jms – on arvukalt kogu valla territooriumil) ning aladel, kuhu ei ulatu mälestis või selle kaitsevöönd, tuleb ehitus- ja kaevetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Seetõttu tuleb ehitustööde ja ka põlluharimise käigus olla tavalisest tähelepanelikum, et võimalikke leide mitte kahjustada.
- Uutele aladele ulatuvate suurte taristuprojektide kavandamisel teha koostööd Muinsuskaitseametiga, et tagada pärandi kaitse, mis pole veel riikliku kaitse all.
- Väärtustada maastikku kui inimeste elu- ja töökeskkonda, sest maastikul on tähtis roll piirkondliku ja kohaliku kultuuri kujunemises. Lisaks traditsioonilistele külamaastikele tuleb tähelepanu pöörata ka (linnalistele) asulatele ning külakeskustele. Nende visuaalne ja funktsionaalne atraktiivsus, identiteet ja heakord, korrastatud teed ja avalik ruum loob keskkonna, kus kohalik elanik igapäevaselt liigub ja toimetab. Inimene tunneb ennast

<sup>14</sup> Piirkondades, kus arheoloogiamälestiste (asulakohad, kääpad, ajaloolised kalmistud jms) kontsentratsioon on kõige suurem: Mikitamäe ja Peipsi järve vahelisel alal, Obinitsa küla põhjaosas, Antkruva-Tedre-Melso-Hilana-Miku-Vasla-Talka külade piirkonnas, Ostrova ja Martsina külade piirkonnas, Meremäe ümbruse külates.



paremini läbimõeldud, korrastatud ja meeldivas keskkonnas ning see võib saada mõnelgi puhul argumendiks elukoha valikul ja tuua piirkonda juurde uusi elanikke. Seega tuleb asustatud aladel tagada kõrge arhitektuursete ja ruumiliste lahenduste kvaliteet.

#### ÜLDISED TINGIMUSED LOODUSKESKKONNALE

- Projekti või keskkonnaloa andmise tasandil hinnata konkreetse tegevuse mõjusid looduskeskonnale. Planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada kaitsealuste taime- ja loomaliikide teadaolevate elupaikadega.
- Edasisel tegevuste arendamisel tuleb võimalusel vältida suuremaid raadamist nõudvaid arendusi metsaaladel, niitudel ja soosaladel.

### 4.1. Kultuurimälestis

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

### 4.2. XX sajandi arhitektuuripärand

XX sajandi arhitektuuripärandi objektide info tugineb kultuurimälestiste riikliku registri infole, mille aluseks on maakondlik inventuur<sup>15</sup>. XX sajandi arhitektuur ja ehitatud keskkond määrab suures osas meie tänapäevase füüsilise keskkonna iseloomu: meie asulad on kujunenud sellisteks nagu me neid täna näeme ja kasutame valdavalt möödunud sajandi jooksul. Siia nimekirja kuuluvate objektide<sup>16</sup> eesmärk on väärtustada ja säilitada 1870-1991. a vahemikku kuuluva arhitektuuri paremiku, mis kajastavad tolle aja tehnoloogilisi ja ühiskondlikke protsesse.

### 4.3. Maaehituspärand

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

### 4.4. Militaarpärand

Eestis on rikkalik sõjaajalooline arhitektuuripärand, mida käsitletakse militaarpärandina. Militaarpärandit on kaardistatud 19. ja 20. sajandi kohta ning seal hulgas on objekte, mis moodustavad Eesti ehituspärandi olulise osa. Külma sõja perioodi militaarrajatised on maailma mastaabis piisavalt haruldased ja Eesti on üks väheseid kohti, kus need on huvilisele külastuseks enamasti kättesaadavad.

Eesti sõjaajaloo ja sellega seotud rajatiste tundmine ning teatud objektide esiletõstmine aitab suurendada kodanikutunnet, tutvustada riigi ajalugu ja väärtustada kohalikku pärandit.

<sup>15</sup> Võru maakond, inventariseerimine. Eesti 20.sajandi arhitektuuri kaitsmise programm. 2009

<sup>16</sup> Nimekiri on toodud üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH VTK lisa 2 – ülevaade vallast.

#### 4.5. Miljööväärtuslik ala

Miljööväärtuslik ala on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Setomaa vallas on sellisteks piirkondadeks valdavalt ajaloolised külatuumikud, mõnel juhul ka üksikud esinduslikud talukompleksid, kus külatänav koos selleäärse hoonestuse, hoone detailide, haljastuse, piirete ja muu iseloomulikuga moodustavad ühtse kindlatele kriteeriumitele vastava ala, mis väärib säilitamist ja hoidmist.

2 miljööala eristuvad külatuumikutest ja talukompleksidest – Põhjajalaagri ning Niitsiku vesiveski. Neil on oma kultuuriline ja ajalooline tähtsus ning sellest tulenevalt ka veidi erinevad tingimused.

Miljööväärtusliku ala ilme säilitamiseks on määratud tingimused, mis tulenevad piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripäradest. Tingimused on määratud ehitamistegevuse suunamiseks, et säilitada alade omapära. Hoonete rajamisel ei ole keelatud kaasaegsete ehitusmaterjalide- ja võtete kasutamine, kuid need tuleb sobitada vastava piirkonna iseloomulike ehitustavadele.

Miljööväärtuslike alade info tugineb Mikitamäe ja Värska valla üldplaneeringutele, Mikitamäe ja Värska valla üldplaneeringu teemaplaneeringutele „Setomaa kultuuripärand“ ning üldplaneeringu raames koostatud miljööalade uuringule<sup>17</sup>, mis täpsustas Võru maakonnaplaneeringuga<sup>18</sup> määratud miljööalasid Setomaa valla piires. Uuring käsitleb miljööalasid täpsemalt, põhjendades nende valikut, määratledes alade piirid ning tuues välja vajalikud kasutustingimused. Üldplaneeringusse on kantud kõige uuemate planeeringute ja miljööalade uuringu alusel välja valitud alad ning vajalikud tingimused.

Miljööväärtuslike alade loetelu:

- Värska valla üldplaneeringu teemaplaneering Setomaa kultuuripärand

Miljööväärtuslikud alad: Podmotsa, Popovitsa, Põhjajalaagri, Örsava, Verhulitsa, Korela, Saabolda, Rääptsova, Kolodavitsa, Väike-Nedsaja, Vedernika külad, Laane talu

- Mikitamäe valla üldplaneeringu teemaplaneering Setomaa kultuuripärand

Miljööväärtuslikud alad: Võõpsu, Beresje, Lüübnitsa, Audjassaare, Laossina, Rõsna, Rääsolaane, Usinita, Mikitamäe külasüdamed ja Varikmäe talukompleks, Niitsiku vesiveski.

- Setomaa valla Meremäe-Obinita piirkonna ja Luhamaa nurga miljööväärtuslike alade uuring

Miljööväärtuslikud alad: Setomaa valla Meremäe ja Obinita piirkonnas - Obinita, Võmmorski, Miikse, Küllätüvä, Vinski, Tiirhanna, Merekülä, Uusvada-Pliia, Tobrova-Lepä ning Tääglova külad. Luhamaa nurgas - Napi ja Tserebi külad.

Võru maakonnaplaneeringuga määratud miljööväärtuslike alade hulgast on tehtud ettepanek välja arvata 2 ala: Meremäe ja Tsirgu külad ning lisada 2 ala: Tääglova ja Napi külad.

#### ÜLDISED TINGIMUSED KÕIKIDEL MILJÖÖALADEL

- Ehitustegevuse kavandamisel tuleb miljööväärtuslikul alal lähtuda maksimaalselt ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuri- ja ehitustraditsioonidest (hoonestusviis, ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuuridetailid ja elemendid, piirid jms), sh järgida ajaloolist hoonete paigutust, mahtusid, arvu jm. Säilitada piirkonna iseloomulikud hooned ja rajatised, teede- ja radade võrgustik, väärtuslikud maastikulised elemendid, loodusobjektid ja kõrghaljastus.

<sup>17</sup> Setomaa valla Meremäe-Obinita piirkonna ja Luhamaa nurga miljööväärtuslike alade uuring. Maie Kais Projekt OÜ, 2020.

<sup>18</sup> Võru maakonnaplaneering 2030+. Võru Maavalitsus, OÜ Hendrikson&Ko, 2018.

- Võimalusel lammutada miljööväärtuslikku keskkonda mittesobivad ehitised, sh juurdeehitused.
- Miljööväärtusega hoonestusaladega vahetult piirnevatel aladel peab ehitustegevusel arvestama sujuvat üleminekut miljööväärtusega hoonestusalade mahtudele.

## ÜLDISED TINGIMUSED SETO TALUARHITEKTUURI MILJÖÖALADEL

### HOONESTUS

- Ehitustegevuse kavandamisel tuleb miljööväärtuslikul alal lähtuda maksimaalselt ajalooliselt väljakujunenud viisist<sup>19</sup>, sh järgida ajaloolist külastruktuuri, hoonete ja hoonekomplekside traditsioonilist paigutust, hoonete arvu jm. Säilitada piirkonna iseloomulikud hooned ja rajatised, krundijaotus, tänavavõrk, piirded ja haljastus. Lähtuda piirkonna väljakujunenud ehitusjoonest.
- Hoonetel säilitada või taastada iseloomulik arhitektuur, materjalikasutus, detailid jm - avatäidete proportsioonid, kuju ja asend fassaadil, ruudujaotus, piirdelauad, räasta kõrgus, katuse kalle jm.
- Lähtuvalt sellest, et valdaval osal hoonetest on katuseharja kõrgus ca 7,5 m, ei ole üle 8 m kõrgete ehitiste rajamist nii miljööväärtuslikul alal kui ka selle lähiümbruses lubatud.

### UUSHOONESTUS, REKONSTRUEERIMINE, JUURDEEHITUS

- Olemasolevat väärtuslikku hoonestust ilma tungiva vajaduseta mitte lammutada. Möödapääsmatu lammutamisvajaduse puhul näha uus hoone ette samasse asukohta võimalikult samas mahus ja sama arhitektuurse käsitlusega.
- Rekonstrueerimisel järgida algseid (kuni 1960.aastateni) hoone kujundusprintsippe.
- Hoonestuse tihendamist võib kavandada ajalooliselt väljakujunenud viisil ning joonistel näidatud uushoonestuse<sup>20</sup> aladel. Veeäärsetes külates jälgida, et hoonestuse tihendamisel ei suletaks täielikult vaateid veekogule.
- Uushoonestuse puhul on lubatud kaasaegsed arhitektuursed ja ehituslikud lahendused, ent uued ehitised peavad arvestama piirkonna iseloomulike näitajatega nagu sobiv maht, proportsioonid, kõrgus, katusekalle ja materjalide valik.
- Juurdeehituste kavandamisel lähtuda olemasoleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusprintsipidest. Juurdeehitised rajada nii, et säiliks olemasoleva hoone maht tänavapoolsest avalikust küljest vaadatuna. Uus osa rajada maja hoovipoolsele küljele või madalama osana olemasoleva ehitise pikendusena. Juurdeehituste maht ei tohi ületada olemasoleva laiendatava hoone põhihahtu. Juurdeehitiste eeskujuks võtta piirkonna iseloomulikud ja arhitektuurselt sobivad näited.
- Üldjuhul peab juurdeehitise katusekalle ühtima põhihoone katusekaldega. Juhul, kui pakutav arhitektuurne lahendus on kooskõlas talukompleksi ja küla üldilmega, võib kaaluda erinevat katusekallet.
- Hoovi laiendamist ei ole üldjuhul ette nähtud, vajalik hoonestus sh uued hooned tuleb olemasolevale hoovialale ära mahutada. Vajadusel võib kaaluda hoovi laiendamist, kui

<sup>19</sup> Ajalooliselt väljakujunenud viisi all on silmas peetud eelmise sajandi esimesel poolel olnud külastruktuuri ja tihedust ning kinnistutel paikneva hoonestuse asetust kas kinnise või poolsuletud seto õue printsiibil või lihtsalt mitmest hoonest koosnevat majapidamist, kusjuures hoonete ehitusaeg võib olla ja tavaliselt ongi erinev.

<sup>20</sup> Juhul kui need on miljööalade teemaplaneeringu või uuringuga välja toodud ja üldplaneeringus kajastatud.



külastruktuur seda võimaldab. Täiendavalt tuleb sel juhul arvestada reljeefi ja olemasolevate hoonete krundil paiknemisega.

## MATERJALID JA VIIMISTLUS

- Kasutada naturaalseid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, võimalusel kohalikke traditsioonilisi looduslikke ehitusmaterjale<sup>21</sup> nagu põllukivi, puit, savi. Vältida sünteetilisi materjale ja ülimoodsaid ehituslikke lahendusi, mis ei sobi olemasolevasse miljöösse.
- Hoonete viimistlemisel kasutada puidu puhul naturaalseid, linaõlil põhinevaid värve või puidu immutusvahendeid, kivihoonete puhul lubikrohve ja –värve, katusekattematerjalina laast või sindel, ka bituumensindel või laineline katuseplaat, sobivad ka sileplekk ja savikivi.
- Rekonstrueerimisel näha ette puidust avatäited, akende puhul näha ette alale iseloomulik ruudujaotus. Kasutada kirkast klaasi. Uushoonestuse puhul eelistada avatäidete materjali valikul puitu, kuid lubatud on kasutada ka kvaliteetseid plastikraame. Vältida sisemise jaotusega aknaraame ja peegelklaasi.
- Rekonstrueerimisel näha ette avatäidete piirdelauad, räästadetailid jm detailid soovitatavalt vastavalt alal olemasolevatele ajaloolistele detailidele.
- Puitkonstruktsioonis hoonete soojustamisel pikendada vastavalt räästast. Aknaplokid tuua hoone välisperimeetrile.
- Värvitoonid valida selliselt, et hoone mõjuks olemasolevas keskkonnas harmooniliselt, mitte kasutada kontrastseid ja liiga intensiivseid toone. Kasutada piirkonnale iseloomulikke naturaalseid värvitoone: kollane, punakaspruun, heleroheline jm.

## ABIHOONED, TEHNORAJATISED, PIIRDED, HALJASTUS, VAATED

- Vältida abihoonete juhuslikku rajamist, mis ei sobitu piirkonda. Abihooned, piirded jm seonduvad ehitised peavad visuaalselt ja materjalikäsituselt sobituma elumuga.
- Võimalusel taastada tänavaäärsed kõrged plankaiad ja -väravad. Piirdeaedade ja väravate uuendamisel kasutada traditsioonilist materjali (puit) ja ehitusviisi, mitte kasutada tänava ääres imiteerivaid sünteetilisi materjale (nt PVC). Eelistada sobivaid piirkonnale iseloomuliku kõrguse ja kõrgete väravatega puitlipp- või plankpiirdeaeda, ka horisontaalset lattaeda. Kivivoodriga (sh krohvitud) hoonete piirdeaedade materjalina võib kasutada ka raamitud võrkaeda ja –väravaid metall- või kivipostidega.
- Mitte paigaldada tänavapoolsetele fassaadidele tehnilisi agregate (nt soojuspumbad). Palkhoonete puhul on soovitatav tehnilised agregaadid paigaldada maapinnal ettevalmistatud alusele.
- Üldjuhul vältida uute põiktänavate ja teede rajamist, kui neid ei ole võimalik olemasolevasse keskkonda sobitada. Hoonestamine on soovitatav vaid piki olemasolevaid teid, tihendades olemasolevat hoonestust seda võimaldavates asukohtades.
- Säilitada või asendada traditsiooniline haljastus piirkonda sobivate liikide ja vormidega, eelistatud on põlised taluaia sordid. Võimalusel säilitada või rajada uuesti tarbeaiad koos

<sup>21</sup> Kohalikud traditsioonilised ehitusmaterjalid – seto külades on seinamaterjalina kasutusel olnud täispalk, mis elumajade (osaliselt ka abihoonete puhul) on kaetud horisontaal- või vertikaallaudisega, samuti kohalik savi ning põllukivi. Katusekattematerjalina on kasutatud põhiliselt laastu, variandina ka sindelkatust. Uksed ja aknad on valmistatud puidust ja puitraamidega.



viljapuudega, mis on iseloomulikud piirkonnale. Säilitada või vajadusel asendada taluõuedes või nende lähiümbruses kasvavad põlispuid. Vältida võõrliikide kasutamist haljastuses.

- Tagada vaated piirkonnas olulistele hoonetele ja objektidele.

## TÄIENDAVID TINGIMUSED PIIRKONDADE KAUPA

Võimalikud uushoonestusega alad kajastuvad vastaval kaardikihil ja joonisel 5 – miljööväärtuslikud alad.

| Miljööväärtuslik ala<br>olulisemate tunnustega                                                                                                      | Piirkonna tingimused                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SETO<br/>TRADITSIOONILINE<br/>KÜLA- JA<br/>TALUARHITEKTUUR</b>                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| AUDJASSAARE – kompaktne tänavküla, iseloomulikud tarbeaiad sibulapeenardega, arhitektuurselt ühtlased hooned                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kõik talud paiknevad otsafassaadiga vastu tänavat.</li> <li>• Seto külale iseloomulikud suletud õued, mida tuleks ka edaspidi säilitada.</li> <li>• Uute kruntide min suurus 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| BERESJE – vanausuliste tänavküla väga tiheda ja ühtse hoonestusega, küla koosmõju järverannaga, iseloomulikud tarbeaiad sibulapeenardega            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valdavaks elamutüübiks on 40-50° katusekaldega 1,5 korruselised hooned.</li> <li>• Uute kruntide min suurus 1000 m<sup>2</sup>. Uute kruntide moodustamisel järgida külas väljakujunenud krundijaotust (krundi suurus ja konfiguratsioon).</li> <li>• Lubatud on puhta vuugiga või krohvitud silikaatkivi välisseina materjalina.</li> <li>• Vajadusel on võimalik pikendada Terebniki tänavat.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| KOLODAVITSA – hästi säilinud ahelküla struktuur ja selle üldpilt, eriline reljeef ja hoonete oskuslik paigutamine selles, looklevad juurdepääsuteed | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alale on iseloomulik pööninguga 1,5 korruselised viil- ja kelpkatusega puithooned, abihooned savist ja maakivist.</li> <li>• Küla kinnistutele on iseloomulik linnukese kuju.</li> <li>• Külale on omane, et hoovid paiknevad külateest veidi eemal.</li> <li>• Eeskujulikud hooned juurdeehitisteta: Tuule, Halla, Kuuse Edgari. Savist abihooned: Kruusamäe, Kuuseaare.</li> <li>• Külale iseloomuliku maastikupildi säilitamiseks on lubatud ainult ühe kinnistu endise talu õuealale uue talu rajamine.</li> <li>• Teisele poole külateed (lääneossa) pole uute ehitiste kavandamine lubatud, et säiliks olemasolev küla struktuur.</li> <li>• Katusekalle 40-50°.</li> <li>• Reljeefi oluline muutmine pole lubatud.</li> <li>• Iseloomulikuks aknajaotuseks on kolmekordne horisontaalne ja kahekordne vertikaalne jaotus.</li> <li>• Ühtses stiilis talude nimesildid</li> <li>• Säilitada avatud vaated niitudele ja orule.</li> <li>• Piirdeid mitte rajada, olulise vajaduse korral on lubatud max 1,3 m kõrgune läbipaistev plankaed.</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KORELA – hästi säilinud ridaküla struktuur, muljetavaldav maastiku vahelduvus külla sissesõidul                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valdavaks elamutüübiks on 40-50° katusekaldega 1,5 korruselised puithooned.</li> <li>• Hea hoovistruktuuri näide on Lohatalu kinnistu, iseloomulik eluhoone Väike-Kasetalu kinnistul.</li> <li>• Hoonete arv kinnistul: 2-6.</li> <li>• Uute talude rajamisega jätkata, taastada külateed ning tagada kõikidele uutele taludele juurdepääsud sellelt.</li> <li>• Võimalusel viimistleda silikaatkividest ja –plokkidest olemasolevad hooned krohvi või laudisega, et need paremini miljöösse sobitada.</li> <li>• Piirete rajamisel kasutada madalat (kuni 1,5 m) läbipaistvat vertikaalset plankaeda.</li> </ul>                                                      |
| KÜLLÄTÜVÄ – Küläoru maalilised nõlvad ja tiigid taludega, viilkatustega hoonestus                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valdavaks elamutüübiks on max 1,5 korruseline 40-45° katusekaldega palkmaja.</li> <li>• Uute kruntide min suurus 2000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Piirded on soovituslikud, et eraldada taluõu tänavast.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| LAANE talukompleks Kolossova külas – omapärane ja hästi säilinud arhitektuurse lahendusega talukompleks. Ühtne viilkatustega puithoonete kompleks.                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Säilitada puidust viilkatusega hooned, katusekalle 40-50°.</li> <li>• Eluhoone 1,5 korrust, abihoone 1 korrus.</li> <li>• Hoonete arv kinnistul 5.</li> <li>• Uusi täiendavaid hoonemahtusid (juurdeehitisi, uusi hooneid) mitte kavandada.</li> <li>• Soovitav on hoovi laiendamist mitte ette näha, kindlasti ei tohi hoovi juurdepääsutee suunas laiendada.</li> <li>• Hooned moodustavad suletud hoovi koos kõrge puitaiaga. Säilitada hoovi suletus. Vajadusel renoveerida olemasolev aed ja väravad.</li> <li>• Säilitada juurdepääsutee ääres kasvav kask ja õunapuud.</li> </ul>                                                                               |
| LAOSSINA – järvelähedane tänavküla, kus tulevad selgelt esile seto suletud taluõued, hoonete ühtlane arhitektuurne käsitus ja paigutus külatäna suhtes                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uute kruntide min suurus 3000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Säilitada Patsa tallu viiv põlispuude allee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| LÜÜBNITSA – kahe paralleelse külatänavaga tihedalt hoonestatud vene küla, iseloomulikud tarbeaiad sibulapeenardega, küla koosmõju järverannaga, järve poolne hoonestus suhestub rohkem järve kui tänavaga | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valdavaks elamutüübiks on ühekorruseline ca 45° katusekaldega palkmaja vanemas järveäärses tänavas ning 1,5-korruseline sama katusekaldega laud- või kivivoodriga maja uuemas paralleeltänavas.</li> <li>• Uute kruntide min suurus 1000 m<sup>2</sup>. Uute kruntide moodustamisel järgida külas väljakujunenud krundijaotust (krundi suurus ja konfiguratsioon).</li> <li>• Lubatud on puhta vuugiga või krohvitud silikaatkivi välisseina materjalina.</li> <li>• Lubatud on külale iseloomulikud tavapärasest erksamad ja omanäolised värvilahendused.</li> <li>• Säilitada või taastada järveäärses tänavas hooneid kujundavad iseloomulikud detailid.</li> </ul> |
| MEREKÜLÄ – tihedad ja ühtlased majapidamised                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Taastada hävinud talukohad, et taastada terviklik struktuur.</li> <li>• Uute kruntide min suurus 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| kahel pool külatänavat. Viilkatusega hooneansamblid.                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uushoonestus peaks olema orienteeritud külateele.</li> <li>• Oluline on taastada tänaväärsed kõrged plankaiad ja –väravad.</li> <li>• Külla sobivad puitlipp- või plankpiirdeaiaid, ka roigasaiaid.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| MIIKSE – kodarküla, viilkatustega hoonestus koos põlispuudega                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Miljööväärtusliku ala lähiümbrusse täiendavat kõrghaljastust mitte kavandada, üksikud suured põlispuud ja puudegrupid külatänavaaäres ja õuedes säilitada.</li> <li>• Külla sobivad väljakujunenud kõrgusega 1,2–1,5m kõrgused puitlipp- ja plankaiad, ka horisontaalne lattaed või roigasaed.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| MIKITAMÄE – ajaloolise hoonestusega külatuumik                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Säilitada avatud maastik olemasoleva hoonestuse vahel. Olemasolevate õuealade vahel pole hoonestuse tihendamine soovitatav.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| NAPI – talude ühtlane paiknemine mäenõlval ühel pool külateed. Uibomägi ja sealt avanev vaade külale. Poolkinnised taluõued ning tiigid talude taga. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uusi talukohti ette ei nähta.</li> <li>• Piirded enamasti puuduvad, talude paigutustihedus ei eelda tingimata piirdeid.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| NEDSAJA – hästi säilinud külastruktuur ja üldilme, avarate vaadete ja maaliliste kurvidega tänavküla                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eelistada alale iseloomulikke pööninguga 1,5-korruselisi ümarpalkidest hooneid, katusekalle 40-50°.</li> <li>• Uued talud on lubatud rajada vaid ettenähtud uushoonestuse alale, järgida üldist küla ehitusjoont.</li> <li>• Iseloomulikud hooned: Allika, Metsaääre, Kõivomäe.</li> <li>• Hooned on valdavalt risti külateega.</li> <li>• Hoonete arv kinnistul 3-5.</li> <li>• Üldjuhul ei ole hoonete välisviimistluses värve kasutatud.</li> <li>• Võimalusel viimistleda silikaatplokkidest olemasolevad hooned krohvi või laudisega, et need paremini miljöösse sobitada.</li> <li>• Soovitav on taastada iseloomulikud piirded, max 1,5m kõrged horisontaalsed lattaiaid ja vertikaalsed värvimata lippaiaid.</li> <li>• Säilitada avatud vaated külateelt taludeni.</li> <li>• Säilitada küla miljöösse hästi sobituv külaplats.</li> </ul> |
| OBINITSA – viilkatustega hoonestus, tihe külatuumik                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uute kruntide min suurus 2000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Elamu võib paikneda nii külatänavaaäres kui ka õue sügavuses, risti või paralleelselt tänavaga.</li> <li>• Katusekalle 45° (±paar kraadi).</li> <li>• Iseloomulik on madal lippaied või piirete puudumine.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| PODMOTSA – hästi säilinud külastruktuur ilusas maastikus, maaliline külatänav                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eelistada alale iseloomulikke pööninguga 1,5 korruselisi puidust hooneid, katusekalle 40-50°. Eeskujuks võtta Viilumbi, Pihlaka, Paju, Vabarna kinnistul paiknevad hooned.</li> <li>• Säilitada avatud vaated ja küla vaadeldavus.</li> <li>• Uued hooned ehitada väljakujunenud ehitusjoonele.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Võimalusel viimistleda silikaatkividest ja -plokkidest olemasolevad hooned krohvi või laudisega, et need paremini miljöösse sobitada.</li> <li>Piirded pole üldjuhul soositud, vajadusel piirata madala (kuni 1,3 m) läbipaistva puitaia või hekiga.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| POPOVITSA – hästi säilinud külastruktuur                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Säilitada avatud vaated külalteelt külale ja järvele.</li> <li>Uute juurdepääsude rajamisel sumbküla peateelt järgida reljeefi, olemasolevate talude asukohti ja nende juurde viivaid teid.</li> <li>Katusekalle 40-50°.</li> <li>Võimalusel viimistleda silikaatkividest ja -plokkidest olemasolevad hooned krohvi või laudisega, et need paremini miljöösse sobitada.</li> <li>Piirded pole üldjuhul soositud, vajadusel piirata madala (kuni 1,2 m) hekiga, et see ei varjaks vaateid taludele ja järvele.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| RÄÄPTSOVA – maaliline asukoht Piusa jõe kaldal, ajaloolisest tänavkülast on kujunenud sumbküla, huvitava struktuuriga hoovid                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eelistada alale iseloomulikke pööninguga 1,5 korruselisi viilkatusega puidust hooneid. Eeskujuks võtta silmapaistvad eluhooned: Papingu, Määrümäe. Abihoonete eeskujud: Papingu, Kõivu, Varemme, Määrümäe.</li> <li>Hooned paigutada avatud nelinurkse või siis kaarja kujuga hoovi struktuuri, eeskujud: Papingu, Määrümäe, Kõivu</li> <li>Küla omapäraks on puitlaastu kasutamine abihoonetel pööningu puittarindi otsaseina viimistlusmaterjalina, mis moodustab horisontaalse mustri. Seda põhimõtet tuleks ka edaspidi järgida.</li> <li>Katusekalle 40-50°.</li> <li>Uue teedevõrgustiku rajamisel jälgida reljeefi, silmapaistvamate taluhoovide struktuuri ning olemasolevate ja võimalike uute talude asukohti (tagada vajalikud juurdepääsud kõikidele hoovidele). Aluseks võib võtta ajaloolise teedevõrgustiku: teed läbivad küla iga nurga alt, võib arvata, et iga talu juurde oli oma juurdepääs erinevatelt teedelt.</li> <li>Vaated Piusa jõe hoida avatuna.</li> <li>Tagada kõigile elanikele juurdepääs Piusa jõe kaldale.</li> <li>Alale on iseloomulikud värvimata hooned.</li> <li>Puidust piirdeaed on olnud külale iseloomulik. Alale võib rajada madalaid, max 1,5 m kõrguseid, läbipaistvaid vertikaalseid puidust plankaedu.</li> </ul> |
| RÄÄSOLAANE – hajaküla, kus talude kompleksid vahelduvad ulatuslike põldudega, maaliline teemaastik talusüdamete juurde viivate põldudevaheliste külateedega, iseloomulikud | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eelistatud on vanade taluasemete kasutusele võtmine. Erandkorras võib uushoonestust kavandada seni hoonestamata alale. Sel juhul tuleb säilitada olemasolev talukomplekside paiknemise rütm ja vahekaugused olemasolevast hoonestusest.</li> <li>Uute kruntide min suurus 1 ha.</li> <li>Naaberkinnistutel asetsevate põhihoonete minimaalne vahekaugus on 100 m.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| seto talukompleksid väarikate palkhoonetega                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Üksikhooneid mitte ette näha, ühe uushoonestatava kompleksi koosseisus näha ette minimaalselt kaks ehitist.</li> <li>• Vanadele taluasemetele uushoonestuse rajamisel taastada vanad taluteed.</li> <li>• Hoonestamata alale tee rajamisel arvestada külas väljakujunenud teede ja tänavate iseloomu (tee laius, paiknemine maastikul, teekatend).</li> <li>• Hajakülas on piiratud ainult taluõued, sedagi sageli vaid külatänavapoolsest küljest.</li> <li>• Uushoonestuse kavandamisel hajakülla, kus hoonestus piirdub näiteks kahe hoonega ega moodusta kinnist õue, näha õueala fikseerimiseks ette kõrgem hekk.</li> <li>• Küla ümbritsev mets, mis piiritleb hajaküla ja loob teatava turvalisuse tunde, tuleb säilitada olemasoleval kujul.</li> <li>• Säilitada põllu-, heina- ja karjamaad avatuna.</li> <li>• Talude vahel paiknevatele põldudele kõrghaljastust mitte kavandada.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| RÕSNA – järveäärne hajus tänavküla täiuslike elamukompleksidega, tänav lookleb maaliliselt läbi küla, põllud- ja peenramaad hoonete vahel | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Küla tihendamiseks võtta eeskju esimese vabariigi aegsest hoonestustihedusest.</li> <li>• Uute kruntide min suurus 3000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Valdavaks elamutüübiks on eraldiseisev seto 1-1,5-korruseline elumaja katusekaldega ca 45°.</li> <li>• Miljööväärtusliku ala lähiümbrusesse täiendavat kõrghaljastust mitte kavandada.</li> <li>• Piirdeaiaid on külas levinud vaid osaliselt – külatee ääres.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| SAABOLDA – hästi säilinud tänavküla struktuur, enamik kinnistuid väljavenitatud risküliku kujulised, maaliliste kurvidega külatee         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Osad kinnistud hoonestamata, kus paiknevad niidud, mis tekitavad avatud maastiku tunde.</li> <li>• Erialaadne hoonestus ajaloolise külastruktuuriga.</li> <li>• Eelistada alale iseloomulikke põõninguga 1,5 korruselisi puidust, savist või krohvitud hooneid, katusekalle 40-50°.</li> <li>• Abihoone max 1 korrus.</li> <li>• Hoonete arv kinnistul: 2-5.</li> <li>• Piirkonnale iseloomuliku taluhoovi struktuuriga on Tõrvametsa, Hingla, Rähni hoovid, eeskjuks võtta väärtuslikud eluhooned Tõrvametsa, Väike-Lätte, Tasanurme, Väike-Kasvandi, Väike-Orava, Hingla kinnistutel.</li> <li>• Omapäraks on laiad nurgaliistud puidust elu- ja abihoonetel.</li> <li>• Uued hooned ehitada väljakujunenud ehitusjoonele.</li> <li>• Soovitav on uute hoonete rajamisel lisada hoovidele korrapärasemat kuju.</li> <li>• Võimalusel viimistleda silikaatkividest olemasolevad hooned krohvi või laudisega, et need paremini miljöösse sobitada.</li> <li>• Korrastada Tasanurme, Hingla kinnistu puitväravad ja võimalusel taastada suletud hoovistruktuur.</li> <li>• Võimalusel säilitada maksimaalselt külatänav haljastus.</li> <li>• Alal kasutada madalaid, kuni 1,3 m kõrgusega läbipaistvaid puitaedu. Kinnise õuega setu talukompleksi rajamisel saab kasutada ka kõrgeid, läbipaistmatuid</li> </ul> |



|                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                    | <p>puitväravaid. Samuti saab hoovi piiritlemiseks külatänavast kasutada hekke, maksimaalse kõrgusega kuni 1,5 m.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>TIIRHANNA – tihedalt hoonestatud tänavküla, viilkatustega hooned, puuriidad tänaväärsete kõrvalhoonete räästa all</p>                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uute kruntide min suurus 2000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Uushoonestuse rajamisel lähtuda seto kinnise õue traditsioonist.</li> <li>• Külla sobivad puitlipp- või plankpiirdeaiad, ka roigasaiad.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>TOBROVA-LEPÄ – Tuhkvitsa oja nõlvadel paiknev hoonestus ja kaldaäärne kõrghaljastus, Koplioja (Luikjärve) ja Otsa talu väärrikad talukompleksid</p>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uute kruntide min suurus 2000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Külla sobivad puitlipp- või plankpiirdeaiad, ka roigasaiad.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>TSEREBI – maaliliste kuplite vahel paiknev kääbusküla, veesilmad orgudes, maaliliselt looklev külatee</p>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uute kruntide min suurus 2000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Piirete olemasolu on küla hoonestuste oluline miljööväärtuslik komponent.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>TÄÄGLOVA – Ühtlase ilmega talud külatänav ääres. Klõmmõoja kaldad saunade, tiikide ja puudegruppidega.</p>                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uute kruntide min suurus 2000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Vajadus piirete järele puudub, kuna talud paiknevad suhteliselt hõredalt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>USINITSA – tsässona ümber koondunud külatuumik</p>                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uute kruntide min suurus 2000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Hoonestust võib tihendada kompaktses külasüdames, kuid Tsässona ümbruses säilitada avatud ruum ja vaated põllumaadele.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>UUSVADA-PLIIA – kinnised ja poolkinnised tihedad taluõued, selge külakeskus</p>                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uute kruntide min suurus 2000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Külla sobivad puitlipp- või plankpiirdeaiad, ka roigasaiad.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>VARIKMÄE talukompleks – tüüpiline ja stiilipuhas Setomaa talukompleks, heade proportsioonide ning hästi säilinud detailidega, tüüpiline suletud seto taluõu</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uushoonestuse rajamine lähiümbrusesse pole soovitud.</li> <li>• Võimalusel säilitada talu ümber olevad avatud alad – põllud ja heinamaad, et säiliks vaade künkale paiknevale hoonele.</li> <li>• Säilitada madal hekk tallu viiva tee ääres üksikute suurte kaskedega.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>VEDERNIKA – hästi säilinud tänavküla struktuur ja üldilme, oskuslik reljeefi kasutamine</p>                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eelistada alale iseloomulikke pööninguga 1,5-korruselisi viilkatusega puidust hooneid, katusekalle 40-50°.</li> <li>• Külale iseloomuliku maastikupildi säilitamiseks on lubatud uusi talukomplekse rajada ainult selleks ettenähtud kohtadele. Lähtuda kohustuslikust ehitusjoonest.</li> <li>• Iseloomulikud hooned, mida eeskujuks võtta (ilma juurdeehitisteta): eluhooned ja väärtuslikud abihooned Mäe-Kuuse, Ala-Kuuse, Anna, Kaevu, Maksi kinnistutel, Tooma kinnistu eluhoone.</li> <li>• Võimalusel ehitada Kaevu ja Pärna kinnistutel paiknevad eluhooned külatänavale lähemale, et tugevdada tänavküla struktuuri.</li> </ul> |

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kuna hooned paiknevad üksteise suhtes reljeefi erinevatel kõrgustel, tekib huvitav katuste "muster".</li> <li>Võimalusel viimistleda silikaatkividest olemasolevad hooned krohvi või laudisega, et need paremini miljöösse sobitada.</li> <li>Iseloomuliku hoovistruktuuri näide: Mäe-Kuuse</li> <li>Külamaastikku ilmestavad Matsuri oja ning looklev tänav.</li> <li>Küla alguses on Venemaa hoonete paiknemise struktuur, lõpupoole setu oma (külateest eemal paiknevad hooned pikkade juurdepääsuteedega).</li> <li>Aiad moodustavad kindlalt piiratud tänavaruumi. Taastada alale iseloomulikud vertikaalsed max 1,5 m kõrgused läbipaistvad puidust lippaiad.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |
| VERHULITSA – hästi säilinud küla- ja hoovistruktuuriga tänavküla                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eelistada alale iseloomulikke pööninguga 1,5-korruselisi ümarpalkidest hooneid, katusekalle 40-50°.</li> <li>Iseloomuliku hoovistruktuuriga on Mäe ja Kraavi kinnistud, iseloomulikud hooned Mesipuu, Mäe, Pärna, Kraavi kinnistutel.</li> <li>Võimalusel viimistleda silikaatkividest ja -plokkidest olemasolevad hooned krohvi või laudisega, et need paremini miljöösse sobitada.</li> <li>Hoonete arv 3-4 kinnistul.</li> <li>Võimalusel kavandada mitmekordse ruudujaotusega puitaknad.</li> <li>Lähtuda väljakujunenud ehitusjoonest.</li> <li>Avatud hoovid, eluhooned risti peatänavaga.</li> <li>Säilitada külatee ääres kasvavad suured kased, mis lisavad tänavaruumile atraktiivsust. Vanu kaski võib märgata kogu küla ulatuses.</li> <li>Hooviruumi eraldamiseks ülejäänud kinnistu territooriumist kasutada madalat (kuni 1,3 m) läbipaistvat vertikaalset plankaeda.</li> </ul> |
| VINSKI – tihe hoonestus külatänav ääres, viilkatustega hoonestus                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Uute kruntide min suurus 2000 m<sup>2</sup>.</li> <li>Uushoonestuse rajamisel lähtuda seto kinnise õue traditsioonist.</li> <li>Külla sobivad puitlipp- või plankpiirdeaiad, ka roigasaiad.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| VÕMMORSKI – Piusa jõe maaliline org, madalad talude tarbeaiad                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Elamud võib paigutada kas kinnistu esipiirile või tagasiastega.</li> <li>Hooned ühekorruselised, katusekalle 45° (±paar kraadi).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| VÕÕPSU – maaliline jõe looklemisega haakuv ridaküla hoonestus koos paadisildadega, viilkatustega hoonestus | <ul style="list-style-type: none"> <li>Säilitada kallasrada ja tagada seal jalgsi liikumisvõimalus.</li> <li>Uute kruntide min suurus 2000 m<sup>2</sup>.</li> <li>Uushoonestus peaks olema orienteeritud maanteele.</li> <li>Külla sobivad väljakujunenud kõrgusega (ca 1,2m) puitlipp- või plankpiirdeaiad, ka horisontaalne lattaed.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ÕRSAVA – hästi säilinud külastruktuur, vaheldusrikas reljeef                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eelistada alale iseloomulikke pööninguga 1,5-korruselisi puidust hooneid, katusekalle 40-50°.</li> <li>Alale on iseloomulikud on Soojamäe ja Liiva kinnistutel paiknevad hooned.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Võimalusel kavandada mitmekordse ruudujaotusega puitaknad.</li> <li>Mitte rajada uusi talusid väljapool selleks ettenähtud alasid.</li> <li>Vältida liialt kõrgete ehitiste rajamist alale ja selle lähiümbrusesse.</li> <li>Alale võib rajada madalad, kuni 1,2 m kõrged, läbipaistvad horisontaalsed puidust plankaiad.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>MUUD OBJEKTID JA ALAD</b>                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| NIITSIKU VESIVESKI – ainus vesiveski lähipiirkonnas, ajaloolis-kultuuriline väärtus, maaliline jõesäng veskitammiga | <ul style="list-style-type: none"> <li>Veskihoone tuleb taastada algsel kujul.</li> <li>Säilitada või taastada veskihoonet kujundavad iseloomulikud detailid nagu akende ja uste kuju ja asend fassaadil, ruudujaotus ja piirdelauad, räästa käsitus jms. Hoone renoveerimisel võtta aluseks hoone algne plaanilahendus ja väliskuju koos detailidega, samuti värvilahendus.</li> <li>Veskitammil tuleb asendada kõik hävinud või lagunenenud konstruktsioonelemendid vastavalt originaalkonstruktsioonile.</li> <li>Uue hoonestuse rajamine lähiümbrusesse on mittesoovitav.</li> <li>Kasutada naturaalseid ehitusmaterjale, võimalusel kohalikke traditsioonilisi looduslikke ehitusmaterjale nagu maakivi, puit, savikivi. Vältida sünteetilisi materjale ja moodsaid konstruktiivseid lahendusi, mis ei sobi olemasolevasse keskkonda. Hoone viimistlemisel kasutada puidu puhul naturaalseid, linaõlil põhinevaid värve või puidu immutusvahendeid, kivi puhul lubikrohve ja – värve, katusekattematerjalina sindel või laast, ka bituumensindel ja laineline katuseplaat ning sileplekk ja savikivi.</li> <li>Avatäited puidust, akende puhul näha ette algne ruudujaotus. Piirde rajamine mittesoovitav, kuna oluline säilitada vesiveski ajalooline avalik kasutus.</li> </ul> |
| PÕHJALAAGRI ALA – ajalooline väärtus, militaararhitektuur                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vältida liialt kõrgete ehitiste rajamist alale ja selle lähiümbrusesse.</li> <li>Vaadete säilitamiseks hoonetele ja Õrsava järvele hoida alal kasvav mets alusmetsata.</li> <li>Soovitav on säilitada olemasolev teedevõrgustik, uued teed sobitada vajadusel olemasolevasse võrgustikku.</li> <li>Olemasolevad väärtuslikud hooned tuleb säilitada.</li> <li>Üldiselt ei ole hoonete laiendamist ette nähtud. Vajadusel, mis peab olema hästi põhjendatud ning suunatud avalikkuse heaolule. Hoone laiendamine on mõeldav, kuid seda tuleb teostada hoone proportsioone jälgides ja säilitades.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Välisviimistluses vältida sünteetilisi materjale (nt plastvooder, kiviimitatsiooniga plekk-katus, plastaknad jms). Välisviimistluses kasutada traditsioonilisi ja naturaalseid materjale. Alal domineerivad vertikaalse laudvoodriga hooned, on aga ka mõned krohvitud hooned ja üksik horisontaalse laudvoodriga hoone.</li> <li>Katusematerjalina sobivad puitsindel või -laast, samuti savikivi, valtsplekk. Mõeldavad on ka bituumensindel, bitumeeritud laineline katuseplaat. Katusekalle vahemikus 40-50°.</li> <li>Akende uuendamisel lähtuda nende algsest ruudujaotusest ja asetusest fassaadil.</li> <li>Perspektiivis likvideerida valgeks krohvitud elumajale ehitatud juurdeehitis, mis ei ole maja üldise arhitektuuriga kooskõlas.</li> <li>Üldiselt ei ole piirdeid ette nähtud. Soovi korral taastada madalad (kõrgusega ca 0,4 m) puitaiad meeskonna barakkide vahel.</li> <li>Säilitada olemasolev kõrghaljastus maksimaalselt.</li> </ul> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4.6. Pärandkultuuri objekt

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

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

#### TINGIMUSED

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

#### 4.7. Kultuuriväärtuslik objekt

Kultuuriväärtusliku objekti all on toodud ajalooliselt, kultuuri- ja identiteediväärtuselt kohalikult oluline objekt, mida pole eelnevate kategooriate all kajastatud. Tegu on objektiga, mis vajab kohalikus kontekstis tähelepanu ja säilitamist.

- NIITSIKU BUSSIPEATUS – omapärase ämblikku meenutava väljanägemisega bussipeatus.

#### 4.8. Vaated

Maakonnaplaneeringu alusel on üle kantud ilusa vaatega kohad ja kaunid teelõigud. Neid on üldplaneeringu raames täiendatud peamiselt miljööaladel avanevate vaadete osas, et kohalikke väärtuseid rohkem esile tuua.

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

Nimekiri objektidest on kajastatud UP lisa 2 ja miljööväärtuslike alade ptk-is, asukoha info on kantud kaardile.

#### TINGIMUSED

- Säilitada vaadete avatus olulistele maamärkidele ja ilusa vaatega kohtadele.
- Keelatud on ehitiste rajamine vaatekoridori, mis oma mõõtmete või välimuse tõttu varjavad kaugvaateid või vähendavad vaadete esteetilist kvaliteeti (nt tuulegeneraator, mobiilsidemast jm maastikul ning ruumis visuaalselt domineeriv objekt). Põhjendatud juhul ja tungiva vajaduse korral peab objekti rajamiseks koostama visuaalse sobivuse analüüsi antud piirkonda.

#### 4.9. Kaitstav loodusobjekt ja Natura ala

Kaitstavad loodusobjektid on kaitsealad (looduskaitsealad, maastikukaitsealad ja rahvuspargid), hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid. Kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavaid loodusobjekte hetkel vallas ei ole, kuid Kärneri kaasik<sup>22</sup> on plaanis üldplaneeringu alusel kohaliku kaitse alla võtta.

Kaitstavate loodusobjektide eesmärgiks on hoida kõige iseloomulikumat ja väärtuslikumat Eesti looduses.

Natura alad<sup>23</sup> on üleeuroopalisse kaitsealade võrgustikku kuuluvad linnu- ja loodusalad, mille eesmärk on tagada haruldaste või ohustatud lindude, loomade ja taimede ning nende elupaikade ja kasvukohtade säilimine pikas perspektiivis. Natura loodusalade hulka on valitud ainult kõige esinduslikumad elupaiga- ja kasvukohatüübid. Kaitse alla võetakse nii palju alasid, et ohustatud liigid ja nende elupaigad säiliks metsanduse ja põllumajanduse intensiivistumise, ja üldise saastatuse kasvust hoolimata. Natura 2000 regulatsioonid lähtuvad Euroopa Liidu loodusdirektiivist.

Natura looduskaitsealade peamine erinevus teistest kaitsealadest seisneb selles, et neil aladel on esikohale seatud konkreetsete liikide ja elupaikade vajadused. Sellest tulenevalt hinnatakse iga arendustegevuse puhul selle mõju kaitstavatele väärtustele. See ei tähenda, et inimtegevus alal oleks keelatud. Paljudel juhtudel on inimtegevus alade soodsa seisundi säilitamiseks hoopis vajalik (poollooduslike koosluste hooldamine) ning vastavad tegevused on ette nähtud kaitsekorralduskavades ja nende elluviimiseks saab taotleda toetusi.

<sup>22</sup> Nimetatud ka kui Meremäe kaasik.

<sup>23</sup> Nimetatud ka kui Natura 2000 alad, nimetuses olev number tähistab aastat kui Eestis alustati Natura võrgustiku moodustamisega.

## TINGIMUSED

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

### 4.9.1. Kärneri<sup>24</sup> kaasiku kohaliku kaitse alla võtmine

Kaitsealana riikliku kaitse all olnud *Meremäe kaasik* arvati riikliku kaitse alt välja 2020. aasta juulis.<sup>25</sup> Setomaa Vallavalitsus on teinud üldplaneeringu koostamise käigus ettepaneku kaasiku võtmiseks kohaliku kaitse alla.<sup>26</sup> Objekt on plaanis kaitse alla võtta kehtestatud UP alusel.

Kaitse tingimused jäävad põhiosas samaks, mis olid kaasiku riikliku kaitse all olles.<sup>27</sup> Riikliku kaitse all olnud Meremäe kaasiku kaitse-eesmägi sätestas „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri“<sup>28</sup>:

- ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega.

Lähtudes kinnistu nimest tehakse ettepanek nimetada kohaliku kaitse alla võetav puistu **Kärneri kaasikuks**. Kaitse alla võetava puistu pindala on 2 ha (ligikaudu samades piirides, mis oli riikliku kaitse all). Mõnevõrra on piire täpsustatud, et see vastaks paremini tegelikule olukorrale. Kärneri kaasiku kohaliku kaitse alla võtmise piiriettepanek (joonis 1). See on kantud ka ÜP väärtuste ja piirangute joonisele.

<sup>24</sup> Endise nimega Meremäe kaasik

<sup>25</sup> Vabariigi Valitsuse 09.07.2020 määrus nr 59 „Võru maakonna parkide ja puistute kaitse alt väljaarvamine“; eRT: <https://www.riigiteataja.ee/akt/114072020019?leiaKehtiv>

<sup>26</sup> Setomaa Vallavalitsuse 19.07.2018 kiri nr 7-5/1312-1 „Meremäe kaasiku kohaliku kaitse alla võtmisest“ (vastus Keskkonnaameti järelepärimisele)

<sup>27</sup> Info: valla majandus- ja arendusosakonna juhataja Erika Joonas, 06.12.2019

<sup>28</sup> Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrusega nr 64; eRT:



Maa-ameti info põhjal on munitsipaalomandisse kuuluval Kärneri kaasiku kinnistul puistu alla jäävat maad 1,91 ha. Kaasiku lääneservas jääb 0,15 ha puistust naaberkinnistu (Kaasiku tn 12) maale. Samuti väljub puistu Kärneri kaasiku kinnistu piiridest vähesel määral ida- ja kaguosas.



**Joonis 1.** Kärneri kaasiku kohaliku kaitse alla võtmise piiri ettepanek.

Kohaliku kaitse alla võetud maa-alal rakendatakse LKS-i §-s 31 sätestatud piiranguvööndi kaitsekorda, mida võib kaitse-eeskirjaga või planeeringuga leevendada.<sup>29</sup> Vallavalitsusel tuleb hinnata kaitse alla võtmise ja kaitse korraldamisega seotud kulutused ning arvestada seda valla eelarve koostamisel.

### Põhjendused kohaliku kaitse alla võtmiseks

Meremäe kaasik on rohealana (metsatukana) märgitud 1949. aasta NL topokaardile (1:25000), kuid kaasiku täpne päritolu ei ole teada. Ekspertide arvates on tegemist keskealise loodusliku kaasikuga, mis on heas seisundis, kuid mille dendroloogiline ja kultuurilooline väärtus riiklikul tasemel on madal. Meremäe kaasik koosneb kodumaistest puuliikidest – peamiselt kased (*Betula sp.*), valdav puuliik arukask (*Betula pendula*) – ning on kaitse alla võetud maastikukujunduse seisukohast lähtuvalt. Puistul on mõningane ökoloogiline (astmelaud rohevõrgustikus, elupaik), esteetiline (maastiku ilmestamine) ja puhkemajanduslik väärtus ning tegemist on asula olulise haljastuselemendiga.<sup>30</sup>

Haldusreformieelse Meremäe valla üldplaneeringus on Meremäe kaasik nimetatud küla ilmestava kaitsealuse objektina. Meremäe Vallavolikogu 11.09.2015.a otsusega nr 45 on kehtestatud Meremäe koolimaja kinnistu ja selle lähiala detailplaneering, mille kohaselt on kaasik kavandatud võtta kohaliku kaitse alla koostatava üldplaneeringuga, et tagada kaasiku kui küla olulise

<sup>29</sup> Vt LKS-i § 44

<sup>30</sup> Vabariigi Valitsuse määruse „Võru maakonna parkide ja puistute kaitse alt väljaarvamine“ seletuskiri: [https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/kaitse\\_planeerimine/seletuskiri\\_v6ru\\_maakonna\\_pargid\\_valj\\_aarvamine.pdf](https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/kaitse_planeerimine/seletuskiri_v6ru_maakonna_pargid_valj_aarvamine.pdf)

haljastuselemendi säilimine.<sup>31</sup> Meremäe kaasikus teise rindena kasvavad harilikud kuused on planeeritud osaliselt likvideerida, jättes alles suuremad ja elujõulisemad kuused. Kaasikusse planeeritud õpperaja trajektoor täpsustatakse hilisema projekteerimise käigus.<sup>32</sup>

#### 4.10. Vääriselupaik

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

Tingimused tulenevad õigusaktidest.

#### 4.11. Matka- ja terviserada

Matka- ja terviserajad on mõeldud jalutamiseks, sportlikeks tegevusteks jm vabaaja veetmiseks. Need on avaliku kasutusega ning võimaldavad avastada kohti, kuhu üldjuhul autoga ligi ei pääse.

#### TINGIMUSED

- Raja kavandamisel tuleb tagada ümbritseva looduskeskkonna ökoloogiline tasakaal ning vältida loodust ja kultuuripärandit kahjustavaid lahendusi.
- Raja ehitised peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda.
- Rajad peavad õuealadest ja kaitsealustest taime- ning loomaliikidest mööduma piisavas kauguses.

#### 4.12. Rohevõrgustik

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

Üldplaneeringu raames on Võru ja Põlva maakonnaplaneeringutes määratletud rohevõrgustikku tänase Setomaa valla vajadustest lähtuvalt täpsustatud. Täiendavalt on lisatud uued rohealad rohevõrgustiku sidususe paremaks tagamiseks. Põhjalikum metoodika on antud Setomaa rohevõrgustiku analüüsis<sup>33</sup>, mis on planeeringu lisades.

Rohevõrgustiku koosseisus käsitletakse ka sinivõrgustikku. Sinivõrgustik ühendab maakonnaplaneeringus toodud ühenduseta rohevõrgustiku alad, rikastab ja mitmekesistab rohevõrgustiku funktsioone ning loob eriilmeliste alade vahelise sidususe. Sinivõrgustiku alla kuuluvad jõed, ojad ja järved ning nende kallastel olev loodusliku taimestiku võõnd mõlemal pool

<sup>31</sup> Vabariigi Valitsuse määruse „Võru maakonna parkide ja puistute kaitse alt väljaarvamine“ seletuskiri: [https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/kaitse\\_planeerimine/seletuskiri\\_võru\\_maakonna\\_pargid\\_valj\\_aarvamine.pdf](https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/kaitse_planeerimine/seletuskiri_võru_maakonna_pargid_valj_aarvamine.pdf)

<sup>32</sup> Meremäe koolimaja kinnistu ja selle lähiala detailplaneering. Kobras AS töö nr 2013-216 (seisuga 27.04.2015);

<sup>33</sup> Setomaa valla rohevõrgustiku analüüs. Skepast&Puhkim OÜ, 04.2020.

veepiiri 30 m ulatuses. Sinikoridori puhul lähtuti põhimõttest, et vähemalt 3 m laiune loodusliku taimestikuga riba tuleb jätta jõe või oja kaldale ka tiheasustuse läbimise korral ja maksimaalselt tuleb säilitada jõgede looduslikke luhtasid ja kallastel kasvavat puu- ja põõsarinnet. Väikese valgalaga ojade puhverribade laius võiks olla ideaalis vähemalt 30 m, kuid kindlasti ei tohiks see olla väiksem kui Veeseadusest tulenev veekaitsevöönd ehk 10 m. Suure valgalaga jõgede puhul tuleb loodusliku taimestikuga puhverala määratlemisel lähtuda minimaalselt Looduskaitseaduses määratletud ranna- ja kaldakaitse piiranguvööndi ja ehituskeeluvööndi laiuselt.

## ÜLDISED TINGIMUSED

- Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema tehiskeskkonda ja looduskeskkonda, arvestades olemasolevat olustikku ning asukohast tulenevaid asjaolusid.
- Rohevõrgustiku aladel (v.a väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 looduslikud elupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad) võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust (metsamajandus, ehitustegevus jm.), arvestades muudest õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud.
- Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääks toimima. Rohekoridori toimimist oluliselt mõjutavate ja seda muutvate tegevuste puhul tuleb vajadusel leida asenduskoridor. Rohevõrgustiku toimivust hinnatakse asukohapõhiselt ning vajadusel võib omavalitsus nõuda täiendavat eksperthinnangut.
- Maalises piirkonnas on lubatud kavandada ehitisi, mis järgivad hajaasustuse põhimõtteid, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ning toimimine.
- Rohevõrgustikus paiknevat maakasutuse otstarvet ja üldplaneeringu kohast otstarvet ei ole soovitatav muuta. Juhul kui on vajadus otstarvet muuta, peab kavandatav tegevus sobituma rohevõrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama.
- Rohevõrgustiku aladel tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist. Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala (määratud Eesti põhikaardil või detailplaneeringuga) ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Veekogude ääres sinivõrgustiku alal tuleb õueala tarastamisel arvestada kallasraja avaliku läbipääsu tagamisega.
- Rohevõrgustiku alale on üldjuhul vastunäidustatud suurte taristu objektide (maantee, prügilad, jäätmeoidla jms) rajamine. Juhul, kui selliste objektide rajamine on vältimatu, tuleb planeeringus hoolikalt valida rajatiste asukoht, viia läbi keskkonnamõju hindamine, tagada rohevõrgustiku alade sisene ja omavaheline sidusus, üldine võrgustiku toimimine ja vajadusel rakendada selle saavutamiseks leevendavaid meetmeid.
- Olulist ruumilist mõju põhjustava objekti planeerimisel rohevõrgustiku alale tuleb ette näha meetmed negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ning kompenseerimiseks.
- Metsamaa raadamine rohevõrgustiku alal ei ole üldjuhul lubatud. Erandid on lubatud kaalutlusotsusena, nt tehnilise taristu objekti või karjääri kavandamisel, olemasolevate objektide (maaparandussüsteem, elektriliinid jm) hooldamisel, põllumaadel jm vajalikul juhul. Juhul kui kavandatakse uut objekti, mille rajamine eeldab raadamist ning maa sihtotstarbe muutmist, tuleb selle objekti kavandamiseks koostada detailplaneering või ehitusprojekt (va karjääri kavandamisel). Muudatuste kavandamisel tuleb täiendavalt koostada eksperthinnang koos leevendavate tingimuste määramisega, tagamaks rohevõrgustiku sidususe säilimist.
- Rohevõrgustiku tugevdamiseks säilitada põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad, kuna metsaalad on olulise tähtsusega ökoloogilistes protsessides ja inimese kultuurilises taustas ning elulaadis.



- Ojade, jõgede ja järvede kaldad tuleb rohevõrgustiku alal üldjuhul säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesise ökotoni olemasolu ja säiliks seisu- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena. Erisused on lubatud puhkefunktsiooni soodustamiseks kui see ei halvenda roheala toimimist.
- Olemasolevate karjäärade laienemisel ja uute kasutusele võtmisel peab arvestama rohevõrgustiku paiknemisega ning hinnata tuleb keskkonnale ja rohevõrgustiku toimimisele tekitatavat mõju. Karjäärade laiendamisel rohevõrgustiku alal tuleb tagada rohevõrgustiku sidusus.
- Vältida looduslike veekogude kuju (voolusängi) muutmist, kuna selline tegevus enamasti vähendab nende ökoloogilist tähtsust rohevõrgustiku osana.

#### TINGIMUSED TUGIALAL

- Säilitada tuleb tugialade terviklikkus ja vältida tuleb terviklike loodusalade killustumist.
- Erandkorras tugialadel asustuse laienemisel või maakasutuse muutmisel tuleb kaasata vastava ala ekspert, et hinnata selle mõju keskkonnale ja rohevõrgustiku toimimisele (uuring, eksperthinnang või -arvamus).
- Tugialadel ei vähendata looduskaitseseadusest tulenevat ranna või kalda ulatust või selle ehituskeeluvööndit.
- Looduslike ja/või pool-looduslike alade osatähtsus ei tohi langeda alla 90% tugiala pindalast.

#### TINGIMUSED ROHEKORIDORIS

- Vältida paisude rajamist rohekoridori staatuses olevatele vooluveekogudele, kui see halvendab rohekoridori toimimist. Veekogu tõkestamisel tammidega tuleb anda hinnang elustiku migratsioonitingimustele KSH käigus.
- Arendustegevuste rohevõrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetsest rohevõrgustiku elemendist ja selle eesmärkidest.
- Jõgede ja ojade kaldad hoitakse põllumajanduslikus kasutuses ning soovitatav on nende niitmine peale jaanipäeva, kui enamus linde on pesitsenud.

### 4.13. Väärtuslik maastik

Väärtuslikud maastikud tulenevad Põlva ja Võru maakonnaplaneeringutest, mis lähtusid omakorda vastava maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“. Setomaa valda jäävad väärtuslikud maastikud on kajastatud üldplaneeringu lisas 2.

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

Suurem osa kohaliku tähtsusega maastikest on väärtuslikud, sest seal on säilinud vana asustusstruktuuriga talumaastik.

## TINGIMUSED

- Väärtuslikel maastikel kavandatav tegevus peab tagama nendele maastikele omaste kultuurilis-ajalooliste, esteetiliste, looduslike, rekreatiivsete ja identiteediväärtuste säilimise.
- Ehitiste rajamisel jm maastikupilti mõjutavate tegevuste kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate väärtuste säilitamisega aladel, kus traditsiooniline asustusstruktuur või maastikumuster on säilinud ja/või tajutav. Traditsiooniline maastikumuster koosneb erinevatest osadest: hoonete ja asustuse paiknemine, kõlvikute jaotus, paiknemine ja suurus, külade struktuur, hoonete arhitektuur, teedevõrgustik ja maastikulised väikevormid.
- Uusi tihedama hoonestusega alasid väärtuslike maastike maalisse piirkonda üldjuhul ei kavandata, et säiliks ajalooline asustumuster. Erandid on lubatud kaalutlusotsusena ning põhjendatud juhul.
- Traditsioonilised ja väärtuslikud hooned või hoonekompleksid tuleb säilitada ning vajadusel taastada.
- Uute objektide ja maakasutuse kavandamisel tuleb tagada sobivus olemasoleva maastikuga ning et ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi, mille pärast maastik välja valiti. Maavaravaru kaevandamise soovi korral väärtusliku maastiku alal tuleb lähtuda ptk-is 3.8.9 tingimustest.
- Maastikulised väikevormid: kiviaiad, tarad, üksikud puud ja silmapaistvad puudegrupid, alleed, kiviunnikud, endised talukohad jm sarnased maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada. Erand kehtib mäetööstuse maa-alal, mille tingimused on toodud ptk 3.8.9.
- Väärtuslike maastike säilimise tagab sihipärane hooldamine. Selleks koostada maastikuhoolduskavad, kus täpsustada alade piirid ja anda konkreetsed juhised ja nõuded maastike säilimiseks, hooldamiseks ning arendamiseks.
- Säilitada kultuurimaastikus looduslike alasid, põllumajandusmaastiku avatus ja vaated väärtuslikele objektidele, eriti üldkasutatavate teede ääres.
- Säilitada kultuurimaastikus looduslike alasid.
- Kavandada intensiivselt kasutatavate puhkealade tegevused selliselt, et nende väärtus külastajate suure arvu tõttu ei kannataks.
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid koridore. Õhuliinide kavandamisel asendada need võimalusel maakaablitega.
- Väärtuslikele maastikele ei rajata üldjuhul olulise ruumilise mõjuga ehitisi.
- Väärtuslikele maastikele tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, päikeseparkide jm silmapaistvate tehnoarajatiste kavandamine ei ole üldjuhul lubatud. Põhjendatud juhul võib seda lubada, kuid sel juhul on vaja koostada objektide asukoha ning visuaalse lahenduse analüüs nende sobivuse tõendamiseks. Koostöös KOViga hinnatakse kavandatava tegevuse sobivust ja vajalikke leevendusmeetmeid.

### 4.14. Väärtuslik puhkeala

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

Puhkealad erinevad väärtuslikest maastikest selle poolest, et neil on pigem rekreatsiooniline väärtus. Puhkealadele on määratud kasutustingimused, et tagada nende säilimine ning suurendada nende puhkeväärtust.

Põlva maakonnaplaneeringus on Setomaa vallas väärtuslikuks puhkealaks määratud Värska piirkond.

## TINGIMUSED

- Alasid tuleb kasutada ja majandada eesmärgipäraselt, nii et nende puhke- ja turismiväärtus ei kahaneks. Olemasolev maa otstarbekohane kasutamine võib jätkuda, uute otstarvete kaalumisel lähtuda puhkealade väärtuste säilitamise vajadusest.
- Alade puhkeotstarbeline kasutamine ei tohi kahjustada looduskaitselisi väärtusi. Piirkonna eripäraseid ja õrnade ökosüsteemidega alasid kasutada looduslähedase turismi arendamiseks.
- Veekogude kaldatsoonis toimuvad arendustegevused ja veekogude kasutamine ei tohi halvendada veekogude seisundit.
- Puhkemajandusega aladel arendada vajalikul määral taristut, mis peab olema vastavuses keskkonnataluvuse nõuetega.
- Puhkeala arendamisel lähtuda ala eripärast ja mitmekesisuse säilimisest ning väärtustada lähedusse jäävaid kultuuripärandi objekte, alasid ja traditsioonilist elulaadi võimaldavat keskkonda.
- Tagada enim külastatavatele puhkealadele parkimisvõimalused ja juurdepääs ning olulisemate vaatamisväärsuste juurde paigaldada infokeemid, suunaviidad ja teabetahvliid.
- Soodustada keskuste ja puhkealade vaheliste ühenduste arendamist.
- Puhkeala ümbrusesse kavandada rohelisi vööndeid, mis võimaluse korral tagavad kaugemate puhkealadega sidumise.
- Puhkeala arendada võimalikult multifunktsionaalsena (puhkealad, spordi- ja vaba aja veetmine) pöörates tähelepanu erinevatele elanikkonnarühmadele, tegevuse mitmekesisusele ja aastaringsele kasutusvõimalusele.
- Puhkeala funktsioonide kavandamisel arvestada keskkonna koormustaluvust.
- Veekogud ja nende lähiümbros pakuvad mitmekülgseid ja tihti kombineeritavaid rekreatiivseid puhkevõimalusi (nt ujumine, paadisõit, kalastamine, telkimine, matkamine). Seetõttu on oluline veekogusid ja nende äärsid alasid väärtustada, tagada juurdepääs ja hoida need ühiskondlikus kasutuses.

### 4.15. Väärtuslik põllumajandusmaa

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

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

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks Põlva ja Võru maakonnaplaneeringu raames täpsustatud väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht. Kaardikihil on määratud väärtuslikuks kõik vähemalt 2 ha suurused põllumassiivid, mille mullaviljakuse boniteet on maakonna keskmine<sup>34</sup> ja sellest kõrgem. Massiividest on lõigatud välja õuealad, hooned ning ETAK-i vooluveekogude, puittaimestiku joonobjektide ja teede kihi objektidele genereeritud puhvertsoonid.

<sup>34</sup> Kuna Setomaa tänane vald asub kahes maakonnas, siis on aluseks võetud väiksema boniteedi arvuga Võru maakonna keskmine, mis on 38. Põlva maakonna keskmine boniteet on 39.

Üldplaneeringuga on väärtusliku põllumajandusmaade kaardikihti täpsustatud kohalikest vajadustest ja ruumilisest arengust lähtuvalt.

Väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht on üldplaneeringus informatiivne, seda võib kaalutletud asjaolude ilmnemisel täpsustada vastavalt KOVi vajadustele.

## TINGIMUSED

- Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks. Väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel kavandada muu otstarbega tegevusi, kui need on põhjendatud ning sellega ei vähene oluliselt põllumajanduslik maakasutus piirkonnas. Muude tegevuste kavandamisel tuleb anda hinnang väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada.
- Väärtuslikule põllumajandusmaale ehitamisel lähtuda olemasolevast teedevõrgust ning paigutada uued ehitised olemasoleva tee äärde. Väärtusliku põllumassiivi põhjendamata tükeldamist tuleb võimalusel vältida, kui tegevus ei aita kaitsta mullaviljakust, bioloogilist mitmekesisust või kohalikku elukeskkonda. Maakasutuse täiendav ning mõistlikus mahus liigendamine ja mitmekesistamine on soositud, kui see aitab väärtuslikku põllumajandusmaad kvaliteeti hoida ja tagada põllumajandustootmise jätkusuutlikkust piirkonnas (näiteks tuuleerisiooni takistamine ja bioloogilise mitmekesisuse suurendamine).
- Väärtusliku põllumajandusmaa muul otstarbel kasutusele võtmise kaalumisel tuleb lisaks bioloogilise mitmekesisuse ja mullaviljakuse kaitse aspektidele lähtuda ka avalikust huvist, nt piirkonna hariduse ja kultuuri edendamine, liikluse, ühistranspordi, tehnilise infra arendamine, teenuste võimaldamine, taastuenergia ja selle kandjate tootmine, toidujulgeoleku, sisejulgeoleku või riigikaitse suurendamine, tasakaalustatud ja kestliku asustuse tagamine.
- Laiaulatuslikul väärtuslikul põllumajandusmaal on oluline säilitada põldude läheduses olev looduslik taimkate, samuti üksikud puud ja puude grupid põldudel, hekid, metsaribad. Sellised loodusliku taimestikuga kaetud alad võimaldavad suurendada põllumajanduspiirkondade bioloogilist mitmekesisust ja moodustavad kohaliku tasandi rohevõrgustiku.
- Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaevandamisloa taotluse raames anda hinnang väärtusliku põllumajandusmaa hävinemise olulisusele, hinnata kaasnevaid mõjusid ning maakasutuse muudatust põhjendada.
- Väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
- Võimalusel vältida taastuenergia tootmisalade kavandamist väärtuslikule põllumajandusmaale, pigem eelistada rikutud või väheväärtuslikke alasid. Põhjendatud juhul võib taastuenergia tootmise alasid kavandada ka väärtuslikele põllumajandusmaadele, kuid sel juhul tuleb kavandamise etapis maakasutuse muudatust põhjalikult kaaluda ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid. Väärtuslikule põllumajandusmaale taastuenergia tootmisala kavandamisel tagada bioloogilise mitmekesisuse ning mullaviljakuse säilimine.



#### 4.16. Veeala

Veealade piirangud tulenevad peamiselt looduskaitse-, vee- ja keskkonnaseadustiku üldosa seadusest ja veemajanduskavast.

##### ÜLDISED TINGIMUSED

- Vältida tuleb ehitamist suurte üleujutusalaadega siseveekogude üleujutusalaadele ning üldjuhul ka piirkondadesse, kus esineb korduvaid üleujutusi. Üleujutusprobleemidega aladel, mis ei kuulu suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistusse, on ehitustegevus lubatud juhul, kui rakendatakse asjakohaseid meetmeid ehitiste kaitseks üleujutuste eest (kõrgem vundament, veekindel vundament, veekindlate materjalide kasutamine vms). Meetmete rakendamise kohustus lasub ehitise kavandajal.
- Veekogude kallastel ja rannal tuleb piirkondades, mis ei kuulu suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistusse, kuid kus esineb korduvaid üleujutusi, vältida ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamist.
- Vältida tuleb ehitiste rajamist veehaarde sanitaarkaitsealadele.
- Arendustegevus veekogude lähistel ei tohi halvendada selle mõjupiirkonda jäävate veekogude olemasolevat seisundit. Uute tegevuste kavandamisel tuleb arvestada nii veekogude olemasoleva seisundiga kui pidada silmas veekogumi seisundi seatud eesmärki, et mitte ohustada selle saavutamist.
- Veekogu avalikku kasutust ei või kaldaomanik takistada, sealhulgas ei ole lubatud sulgeda vooluveekogu veeliikluseks suuremas ulatuses kui üks kolmandik selle laiusest.
- Kallasrajale tuleb kavandada piisaval arvul ning sobivates asukohtades avalikud juurdepääsud. Kohaliku omavalitsuse üksus peab planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale. Kaldaomanik või valdaja peab tagama kallasrajale juurdepääsu planeeringuga kehtestatud tingimustel.
- Kalade rändetingimuste tagamiseks tuleb teha koostööd riigiasutuste ja kohaliku omavalitsusega kohapõhiste lahenduste leidmiseks. Vooluveekogude tõkestusrajatiste likvideerimine või kalade rändetingimuste parandamine muul viisil (kalapääsud) tuleb lahendada juhtumipõhiselt, lähtudes vastavatest uuringutest, tehnilistest alternatiividest ning mõju igakülgselt, tasakaalustatud ja objektiivselt hindamisest (sh sotsiaalmajanduslik ja kultuuriline mõju).

##### PÕHJAVEE KAITSE TINGIMUSED

- Põhjavee kasutamisel ja selle kaitse korraldamisel tuleb lähtuda veeseadusest ja piirkondlikust veemajanduskavast.
- Nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel tuleb soodustada tehnilise taristu tsentraalsete lahenduste rajamist.
- Tegevuste kavandamisel tuleb arvestada põhjavee kaitstuse ning põhjaveevaruga. Tegevuste kavandamisel, nende elluviimisel ja kasutamisel tuleb jälgida, et pinnasesse ja põhjavette ei satuks saasteained koguses, mis võib ohustada põhjavee kvaliteeti. Vältida tuleb põhjaveevaru liigvähendamist.
- Ettevõtete riskianalüüside koostamisel tuleb arvestada põhjavee reostuse riskiga.
- Põhjaveevõtul rohkem kui 500 m<sup>3</sup> ööpäevas on nõutav põhjavee tarbevaru hindamine.



#### 4.17. Kalda ehituskeeluvöönd

Setomaa vallas on mitmed asustatud piirkonnad koondunud veekogude äärde, mistõttu paiknevad paljud ehitised veekogude ehituskeeluvööndis.

Võttes arvesse maakasutuse iseloomu (nii katastrijärgset täna olemasolevat kui ka üldplaneeringuga kavandavat), väljakujunenud ehitusjoont ning kalda kaitse eesmärke, teeb üldplaneering ettepaneku veekogude kallaste ehituskeeluvööndi vähendamiseks, et ühtlustada ehituskeelujoont ning võimaldada ja elavdada nendes piirkondades atraktiivse elu-, ettevõtlus- ja puhkekeskkonna loomist. Ehituskeeluvööndi vähendamine olemasoleva hoonestusega aladel võimaldab õue- ja avalike alade funktsionaalsemat kasutust, vajalike ehitiste (abihoone, väliköök, terrass<sup>35</sup>) rajamist kinnistule ning ehitusjoone ühtlustamist, mis loob asustuse ruumilist korrapära.

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

Täpsemad ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud on kajastatud tabelis 3 ja joonisel 6.

**Tabel 3.** Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud.

| Asukoht ja kat üksus                              | Täna üldine EKV | Uus EKV                                                                                                                                                 | Põhjendus                                                                                                                                           | DPga vähendatud                                                     |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1. BERESJE küla<br>kompaktse<br>hoonestusega ala  | 100 m           | Üldjuhul 50 m<br>veepiirist<br>kompaktse<br>hoonestusega<br>alal ning<br>osaliselt oleva<br>ehitusjoone<br>alusel vastavalt<br>joonisele 6.1 ja<br>6.2. | Väljakujunenud tihe<br>ajalooline küla, mis on<br>veekoguga tihedalt seotud.<br>Tuleb võimaldada elu- ja<br>puhkeotstarbeliste hoonete<br>rajamist. |                                                                     |
| 2.LÜÜBNITSA küla<br>kompaktse<br>hoonestusega ala | 100 m           | Üldjuhul 50 m<br>veepiirist<br>kompaktse<br>hoonestusega alal<br>ning osaliselt<br>oleva ehitusjoone<br>alusel vastavalt<br>joonisele 6.3 ja<br>6.4.    | Väljakujunenud tihe<br>ajalooline küla, mis on<br>veekoguga tihedalt seotud.<br>Tuleb võimaldada elu- ja<br>puhkeotstarbeliste hoonete<br>rajamist. | Kiisa, Vana tn 22a,<br>Vana tn 22<br>kinnistud -> Kiisa<br>DP, 2003 |
| 2a.Laadaplatsi<br>kinnistu,<br>Lüübnitsa          | 100 m           | 50 m (vastavalt<br>DP-le)                                                                                                                               | Telkimisala, autode parkla,<br>müügipaviljonid, vaatetorn,<br>kiik, lauluava, supelranna<br>rajatised                                               | Laadaplatsi DP,<br>2001                                             |
| 3.RÕSNA küla<br>kompaktse<br>hoonestusega ala     | 100 m           | Üldjuhul 50<br>m veepiirist<br>kompaktse<br>hoonestuseg                                                                                                 | Tihedam küla, mis järvega<br>seotud, tuleks võimaldada<br>elu- ja puhkeotstarbeliste<br>hoonete rajamist.                                           |                                                                     |

<sup>35</sup> Ehitusloa kohustusliku ehitise rajamiseks.

|                                             |                   |                                                                                                                       |                                                                                                  |                                           |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                             |                   | a alal ning osaliselt oleva ehitusjoone alusel vastavalt joonisele 6.5.                                               |                                                                                                  | Kehtivad DP-d allpool eraldi välja toodud |
| 3a.Antsu kinnistu, Rõsna küla               | 100 m             | 50 m (vastavalt DP joonisele), tänases olukorras 10m                                                                  | Kämpingud, eluhooned -> hoonestusala vastavalt DP-le                                             | Antsu DP, 2012                            |
| 3b.Külasaare, Rõsna küla                    | 100 m (toona 50m) | Tänases olukorras 20 m                                                                                                | Elamud vastavalt DP hoonestusale                                                                 | Külasaare DP, 2008                        |
| 3c.Tamme kinnistu, Rõsna küla               | 100 m (toona 50m) | 50 m                                                                                                                  | Elamud vastavalt DP hoonestusale                                                                 | Tamme DP, 2011                            |
| 3d.Toome kinnistu, Rõsna küla               | 100 m             | 10 m                                                                                                                  | Puhkeala rajatised: matkarada, lõkkeplats, parkla, varjualused                                   | Toome DP, 2006                            |
| 3e.Veere kinnistu, Rõsna küla               | 100 m             | 50 m                                                                                                                  | Elamu ja abihooned vastavalt hoonestusale.                                                       | Vaino DP, 2003                            |
| 4.VÕPOLSOVA küla kompaktse hoonestusega ala | 100 m             | Üldjuhul 50 m veepiirist kompaktse hoonestusega alal ning osaliselt oleva ehitusjoone alusel vastavalt joonisele 6.6. | Tihedam küla, mis järvega seotud, tuleks võimaldada elu- ja puhkeotstarbeliste hoonete rajamist. |                                           |
| 5.TONJA küla kompaktse hoonestusega ala     | 100 m             | Üldjuhul 50 m veepiirist kompaktse hoonestusega alal ning osaliselt oleva ehitusjoone alusel vastavalt joonisele 6.7. | Tihedam küla, mis järvega seotud, tuleks võimaldada elu- ja puhkeotstarbeliste hoonete rajamist. |                                           |
| 6.LOBOTKA küla kompaktse hoonestusega alad  | 100 m             | Üldjuhul 50 m veepiirist                                                                                              | Tihedam küla, mis järvega seotud, tuleks võimaldada                                              |                                           |

|                                                |                 |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                               |                                        |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                |                 | kompaktse hoonestusega alal ning osaliselt oleva ehitusjoone alusel vastavalt joonisele 6.8a-6.8c.                          | elu- ja puhkeotstarbeliste hoonete rajamist.                                                                                                                                                                  |                                        |
| 7.VÄRSKA ALEVIK<br>kompaktse hoonestusega alad | 100 m           | Üldjuhul 50 m veepiirist kompaktse hoonestusega alal ning osaliselt oleva ehitusjoone alusel vastavalt joonisele 6.9a-6.9b. | Tihedamalt asustatud aleviku piirkond, mis järvega seotud, tuleks võimaldada elu- ja puhkeotstarbeliste hoonete rajamist.                                                                                     |                                        |
| 7a.Silla tänav 6                               | 50 m            | Vastavalt DP-le                                                                                                             | Puhkerajatised ja hooned                                                                                                                                                                                      | Motelli puhkeala DP, 1999              |
| 7b.Pikk 23a, Pikk 25a, Pikk 27                 | 50 m            | Vastavalt DP-le                                                                                                             | Eluhooned                                                                                                                                                                                                     | Õrsava elamute DP, 2017                |
| 8.VÄIKE-RÖSNA KÜLA                             |                 |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                               |                                        |
| 8a.Ani kinnistu                                | 200m (metsamaa) | 100 m                                                                                                                       | Eluhoonete kavandamine (varasem Värskla lahe piiranguvöönd oli 100 m)                                                                                                                                         | Ani DP, 2020 – koostamisel             |
| 8b.Kordoni kinnistu, Väike-Rösnä küla          | 100 m           | Vastavalt DP-le                                                                                                             | Kordonit teenindavad ehitised                                                                                                                                                                                 | Sosna saare DP                         |
| 8d.Sanatooriumi                                | 100 m           | Vastavalt DP-le                                                                                                             | Puhkerajatised                                                                                                                                                                                                | Värskla sanatooriumi DP, 2020          |
| 9.POPOVITSA Pajukalda-Kuuse                    | 100 m           | 56-99m                                                                                                                      | Miljööväärtuslik ala, EKV vähendamine vajalik, et taastada ja säilitada küla üldpilt ning ehitustraditsioon.                                                                                                  | Värskla miljööalade TP ettepanek, 2010 |
| 9.Värskla laht                                 | 100m            | 50 m                                                                                                                        | Värskla lahe ümbruses on soovitatav üldine ehituskeeluvööndi vähendamine läbi selle, et kvalifitseerida Värskla laht Pihkva järvest eraldiseisvaks veekoguks, nagu see oli enne 2009. aastat. Sel juhul oleks |                                        |

|                                                                 |                   |                                                                                                                               |                                                                                                                              |                                        |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                 |                   |                                                                                                                               | Värskla lahe ümbruses, sh Värskla alevikus, Rõsna ja Väike-Rõsna külas ehituskeeluvöönd senise 100 m asemel 50 m veepiirist. |                                        |
| 10.VÕÕPSU küla keskus, Silla tn 3 kinnistu kuni Pärna tn 2      | 50 m              | Üldjuhul 50 m veepiirist kompaktse hoonestusega alal ning osaliselt oleva ehitusjoone alusel vastavalt joonisele 6.10a-6.10b. | Tihedam küla, mis jõega seotud, tuleks võimaldada elu- ja puhkeotstarbeliste hoonete rajamist.                               |                                        |
| 11.PODMOTSA küla keskus, Ermo kuni Järve                        | 100 m             | Olemasoleva ehitusjoone alusel (20-96 m)                                                                                      | Miljööväärtuslik ala, EKV vähendamine vajalik, et taastada ja säilitada küla üldpilt ning ehitustraditsioon.                 | Värskla miljööalade TP ettepanek, 2010 |
| 12.VERHULITSA küla keskus Tiigi kinnistust Lehestiku kinnistuni | Värskla oja, 50 m | Olemasoleva ehitusjoone alusel (32-49 m)                                                                                      | Miljööväärtuslik ala, EKV vähendamine vajalik, et taastada ja säilitada küla üldpilt ning ehitustraditsioon.                 | Värskla miljööalade TP ettepanek, 2010 |

#### TINGIMUSED

- Üldplaneeringuga määratud maakasutust teenindavad avalikult kasutatava tehnovõrgu ja – rajatise, silla, tee, pinnavee veehaarde ehitise kavandamine ehituskeeluvööndisse on valla üldplaneeringuga lubatud. Täiendavat detailplaneeringut nende objektide kavandamiseks üldjuhul koostama ei pea, kuid projekteerimistingimuste puhul tuleb rakendada avatud menetlust, et avalikkus oleks kavandatavate objektidega kursis ning neil oleks vajadusel võimalus arvamust avaldada. Vajadusel võib KOV määrata ka DP koostamise kohustuse, juhul kui kavandatava objekti asukoht või iseloom eeldab põhjalikumat kaalumist ning suuremat avalikkuse kaasamist.

#### 4.18. Mets

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

#### TINGIMUSED

- Valla territooriumil majandatakse metsa ja raiutakse üksikpuid heaperemehelikult ja loodussäästlikult. Raie teostamisel tuleb vältida pesitsevate loomade häirimist ja surmamist ning tagada liigiline mitmekesisus vastavalt õigusaktidele.
- Hooldusraiet tehakse vastavalt metsade vajadustele.
- Hoonestuse kavandamisel metsa alale tuleb säilitada vähemalt 60% puistust. Tiheasustusalal lähtuda konkreetse ala ilmast ning vajadusest lähtuvalt.

Värskas aleviku idaosas ning sanatooriumi ümbruses Väike-Rõsna külas paiknevad piirkonna elanike jaoks olulised marja- ja seenemetsad. Samuti on need olulised puhkeväärtusega metsad, mille kasutusotstarbe säilimine on vajalik lühemas ja pikemas perspektiivis.

#### **TINGIMUSED VÄRSKA ALEVIKU PUHKEMETSADELE**

- Raieloa väljastamisel küsida täiendavalt kohaliku omavalitsuse arvamust. Metsa majandamise planeerimine toimub selles piirkonnas koostöös omavalitsusega metsamajandamise kava alusel, et tagada metsa säilimine ning kaitsefunktsiooni toimimine.
- Metsamajandamise tegevuste läbi viimisel arvestada ning tagada selle piirkonna metsade kasutamine puhke-, marja- ja seenekorjamise tegevuste jaoks.

## 5. Tehniline taristu

*joonis 3 - Tehniline taristu, joonis 1 – Maakasutus*

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

Detailplaneeringukohaste teede, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise kohustuse võimalik üleandmine lepitakse igakordselt kokku detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isiku ja valla vahel enne planeeringu algatamist või planeeringu koostamise vältel, vastava vajaduse ilmnemisel.

### 5.1. Liikuvus ja transport

Valla transpordivõrgustik on suures plaanis välja kujunenud, olulisi suuremaid muudatusi üldplaneeringuga ette ei nähta. Vajadusel saab uusi sõiduteid vm transpordi taristu objekte detailplaneeringu või ehitusprojekti raames planeerida kui tulevikus vajadus tekib.

Üldplaneeringu raames keskenduti peamiselt jalg- ja jalgrattateede kavandamisele, et luua kvaliteetsemat avalikku ruumi ning soodustada keskkonnasäästlikke liikumisviise.

Uued kavandatavad sõidu- ja jalgrattateed on joonisel eraldi välja toodud. Üldplaneering kajastab teede üldised asukohad ning täpsem lahendus antakse detailplaneeringu või ehitusprojekti raames.

#### EESMÄRGID

- Liikuvuse valdkonna suurem strateegiline eesmärk on vähendada transpordi järjest enam suurenevat negatiivset mõju keskkonnale.
- Asustust ja liikuvust tuleb kavandada tervikuna ning laiemaid jätkusuutlikke lahendusi silmas pidades.
- Sõidukite liikumise planeerimise asemel tuleb keskenduda inimeste ja kaupade liikumisele ning ligipääsetavusele.
- Valla arengu ja sellega seotud transpordivõrgu kavandamisel tuleb keskenduda alternatiivsetele lahendustele, mis vähendavad autostumist.
- Kavandatavad liikuvuslahendused peavad toetama keskkonnasäästlikke liikumisviise, tagama kvaliteetse ja inimsõbraliku liikuvusruumi ning ühendama funktsionaalselt erinevad liikumisviisid.
- Valla ja sellest väljapoole jäävate erinevate piirkondade liikuvus tuleb muuta mugavaks ja kergesti kättesaadavaks.
- Soodustada ja arendada piirkonnas paindlikke ning kaasaegseid transpordi lahendusi – innovatiivsed transpordi- ja logistikatehnoloogiad, nõudetransport, sõidujagamise teenus, era- ja ühissõidukite kombineerimine, kogukondlikud algatused jm.

#### 5.1.1. Tee kaitsevöönd

- Valla piiresse jääva riigitee kaitsevöönd on 30 m<sup>36</sup> lai. Need riigitee lõigud, mis läbivad alevikku, on üldjuhul 10 m<sup>34</sup> laiad.

<sup>36</sup> Laius on antud meetrites mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

Kohalike teede kaitsevööndi laius on 10 m<sup>34</sup>. Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepitakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel. Avalikult kasutatava tee kaitsevööndi tingimused tulenevad ehitusseadustikust.

Maanteeameti ettepanekud kaitsevööndi muutmiseks:

| Tee nimetus, lõigu kirjeldus                                   | Kaitsevööndi muutmise ettepanek | Põhjendus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | KOV arvamus                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Riigitee nr 18179 Värskas sanatooriumi tee km 0,15-1,05</b> | 10 m -> 30 m                    | Värskas alevikku läbivad riigiteed on Ehs § 92 lg 3 mõistes tänavad. Ehs § 71 lg 3 alusel oleme hinnanud alevikku läbivate riigiteede kaitsevööndite ulatust. Linnalise liikluskeskkonna puudumise tõttu ja tee funktsioonist lähtuvalt, teeme ettepaneku määrata alljärgnevatel riigiteedel kaitsevööndi laiuseks 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. | Ei nõustu, kuna piirkonnas pole märkimisväärt liiklussagedust, mis oleks aluseks et kaitsevööndit suurendada. |
| <b>Riigitee nr 18197 Värskas – Podmotsa km 0,6-2,24</b>        | 10 m -> 30 m                    | Sama                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ei nõustu, kuna liikluskoormus antud asukohas pole suur.                                                      |
| <b>Riigitee nr 18178 Värskas – Ulitina km 0,5-2,58</b>         | 10 m -> 30 m                    | Sama                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ei nõustu, kuna liikluskoormus antud asukohas pole suur.                                                      |

### 5.1.2. Sõiduteed

Sõiduteede võrgustik Setomaa vallas on suuresti välja kujunenud. Perspektiivse teena on kavandatud Miikse-Tserebi otsetee.

### TINGIMUSED

- Uute teede kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva keskkonna väärtuste ja piirangutega (kaitstavad loodusobjektid, rohevõrgustik, väärtuslik põllumajandusmaa vms) ja õigusaktidest tulenevate tingimustega.
- Uute teede planeerimisel ja erateede määramisel avalikku kasutusse tuleb vajadusel moodustada eraldi transpordimaa maaüksus.
- Elamuala sisese uue kavandatava teekrundi miinimum laius peab olema vähemalt 10 m.
- Asulasisestel aladel lähtutakse riigitee äärsete alade kavandamisel üldjuhul linnatänavate normidest.
- Ajalooliste teede rekonstrueerimisel on soovituslik hoida nende väljakujunenud laiust, kuju, looklevust ja tervikstruktuuri. Uue teekatte kavandamisel kaaluda selle sobivust väljakujunenud traditsioonilisse keskkonda ning senise ajaloolise maastikuilme säilitamist.
- Maanteeäärsete alade arendamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ning vastavate seadusest tulenevate piirangutega. Vastavalt Ehitusseadustikule võib ehitiste kavandamisel

kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda ainult Maanteeameti nõusolekul eeldusega, et kavandatu ei ohusta riigiteed või selle korrakohast kasutamist.

- Väljapool tiheasustusala tuleb vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigiteed ja riigitee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks riigitee ületamiseks.
- Planeerimisel vältida müra- ja saastetundlike hoonete kavandamist riigitee kaitsevööndisse. Erandid on lubatud vastavalt seadusele, kuid sel juhul peab arendaja arvestama liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõjuga ja tagama normidele vastavuse läbi leevendavate meetmete rakendamise omal kulul.
- Uute teede kavandamisel ning olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb arvestada liiklusest tulenevate häiringutega ning infrastruktuuriobjekti arendaja peab tagama välisõhu kvaliteedi normidele vastavuse teega külgnevatel aladel.
- Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu.
- Lähestikku asuvate arendusalade juurdepääs riigimaanteele lahendada võimalusel ühise kogujateena ning ühe ristumiskohana. Uutel moodustuvatel katastriüksustel puudub üldjuhul õigus igaühel eraldi juurdepääsu saamiseks riigimaanteelt, erisused on võimalikud koostöös Maanteeametiga.
- Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega.
- Teega paralleelselt kulgevate tehovõrkude kavandamisel tuleb vältida nende kavandamist riigitee alusele maale. Tehovõrku võib kavandada teemaale ainult maaomaniku nõusolekul.
- Teede lähedusse kõrgete rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast), tuleb rajatis tee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise kogukõrguse kaugusele. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus. Riigimaanteega külgneval alal (sh väljaspool tee kaitsevööndit) tuleb kõrgemate kui 30 m rajatiste planeeringud, projekteerimistingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada Maanteeametiga.
- Uute suuremate arendusalade kavandamisel tuleb analüüsida, kas olemasolev teedevõrk seda toetab ning lähtuda asjaolust, et Maanteeamet ei võta enda kohustuseks riigiteede ümberehitamist arendustegevuse võimaldamiseks.
- Tehnovõrgu kavandamisel tuleb vältida selle paiknemist riigitee transpordimaal, mis on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste asukoha kavandamiseks. Erisused on võimalikud koostööna Maanteeametiga, kuid sel juhul tuleb arvestada riigitee maa-alal ja selle kaitsevööndis kehtivate normidega.
- Sademevee lahenduse kavandamisel tuleb arvestada, et üldjuhul ei juhita neid riigiteede kraavidesse. Erisused on võimalikud koostööna Maanteeametiga.
- Kahetasapinnaliste ristete kavandamisel lähtub Maanteeamet oma tegevuses riiklikust teehoiukavast, selleväliseid kohustusi Maanteeamet üldjuhul ei võta.

### 5.1.3. Avaliku kasutusega erateed

Eratee määratakse avalikuks kasutamiseks, lähtudes avalikust huvist ning eesmärgiga tagada liiklemise võimalus igaühele. Eratee avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras. Üldjuhul sõlmitakse valla ja kinnistuomaniku vahel kokkuleppe, seades kinnistule servituut või sundvaldus. Erandolukorras rakendatakse sundvõõrandamist.



## PÕHIMÕTTED ERATEE AVALIKUKS KASUTAMISEKS MÄÄRAMISEL

Erateed saab määrata avalikuks kasutamiseks, kui on täidetud vähemalt üks neist tingimustest:

- Eratee lõik moodustab osa jätkuvast avalikult kasutatava terviktee marsruudist.
- Eratee on ainukeseks mõistlikuks juurdepääsuks avaliku huviga või avaliku kasutusega kinnistule, sh kallasrajale.
- Erateed pidi kulgeb ühistranspordi- või õpilasliin.
- Kui tee on vajalik teenindamiseks avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga.
- Eratee on ühendustee tähtsusega avalikult kasutatavate teede vahel.
- Eratee teenindab vähemalt kolme aastaringelt kasutuses olevat hoonestusega elumumaa kinnistut.

Põhjendatud kaalutlusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ning määrata eratee avalikuks kasutamiseks teeomanikuga koostöös täiendavate põhimõtete alusel. Näiteks olukorras, kus esinevad muud asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad, et eratee avalikku kasutusse määrata.

### 5.1.4. Jalg- ja jalgrattateed

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

#### TINGIMUSED

- Üldplaneeringu joonistele kantud jalg- ja jalgrattateede asukohad täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojektis. Täpsemate asukohtade selgumisel kooskõlastada lahendused maa omanikuga.
- Jalg- ja jalgrattateid on lubatud rajada olemasoleva teemaa laiendusena.
- Jalg- ja jalgrattateed ning kõnniteed peavad arvestama erinevate elanike gruppide ning erivajadustega inimeste liikumisvajadusi.
- Jalg- ja jalgrattatee peab olema sujuva liikumise tagamiseks katkematu ning võimalikult pikkadel lõikudel ühel pool maanteed või tänavat. Vältida tuleb põhjendamatuid ristumisi maanteega.
- Jalg- ja jalgrattatee ristumisel sõidutee või raudteega tuleb teel tagada piisav nähtavus ja ohutus.
- Tihedama asustusega piirkondi läbivate jalg- ja jalgrattateede kavandamisel tuleb arvestada võimaliku valgusreostusega ja vajadusel kavandada leevendavad meetmed.

### 5.1.5. Ühistransport

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

**TINGIMUSED**

- Tagada ühistranspordiühendus piirkonna keskuste (vallasisesed jm regionaalsed keskuslad) ning oluliste sihtpunktide vahel, kus tarbitakse teenuseid, käiakse tööl, koolis, huviringides jm.
- Ühistranspordi arendamisel lähtuda vajaduspõhisuse põhimõttest: tagada ühendused vajalikel kellaaegadel ning vajalike sihtkohtade vahel. Ühistranspordi graafikute koostamisel lähtuda eelkõige tööl ja koolis käivate inimeste vajadustest.
- Ühildada erinevat liiki või tüüpi ühistranspordi graafikud, liinide kulgemine ning peatuste asukohad.

**5.1.6. Parklad**

Üldplaneeringu täpsusastmes pole parklaid eraldi kavandatud, järgnevalt on toodud üldised põhimõtted, mida parklate rajamisel arvesse tuleb võtta.

**TINGIMUSED**

- Parkimine tuleb üldjuhul lahendada oma kinnistu piires ning planeeringu/projekti raames tuleb arvestada parkimise normide, linnatänavate standardi<sup>37</sup> ja inimõõtmelise ruumi kavandamise põhimõtetega.
- Sõiduautode ja jalgrataste (vajadusel ka busside) parklad tuleb eraldi ette näha kortermajade, äri- ja tootmisalade, puhkealade, ühiskondlike hoonete, bussipeatuste jm avaliku kasutusega aladel.
- Puhkealade, vaatamisväärtuste ja supluskohtade jm suure külastajate arvuga alade kavandamisel tuleb lahendada külastajate parkimine väljaspool riigiteed ning võimalusel planeerida parkimine kavandatud objektiga samale poole teed, et tagada liiklejate ohutus.
- Tootmis- ja ärialade parkimine on soovitatav korraldada sel moel, et parklad ei asuks vahetult elamualade kõrval, vaid pigem elamute suhtes teisel pool tootmishooneid, et parkimisega seotud müra ei häiriks elanikke.
- Parkimisalad liigendada haljastusega, soovitavalt eraldada haljastatud ribadega 10-kohalised parkimisalad.

**5.1.7. Raudtee**

Raudtee infrastruktuur piirkonnas on välja kujunenud, täiendavaid muudatusi üldplaneeringu tasandil kavas ei ole.

**TINGIMUSED**

- Hoonestusalade kavandamisel arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Uute hoonestusalade rajamise korral raudtee vahetusse lähedusse ei võta AS Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra ja vibratsioon) leevendamiseks.

<sup>37</sup> Tihedamalt asustatud piirkondades

- Raudteega seotud infrastruktuuri kavandamisel või ümbertöstmisel (ülesõidukohad, ülekäigud, raudteekommunikatsioonid jmt) tuleb lähtuda vastavatest projekteerimisnormidest ja standarditest. Projektide koostamise käigus tuleb teha koostööd AS Eesti Raudteega.
- Säilitatavate raudteega ristumiskohtade piirkonda tuleb planeerida alad eritasandiliste ristumiste ehitamiseks, samuti võib tekkida vajadus teise peatee ehitamiseks.
- Siduda raudteeliiklus teiste transpordiliikidega (bussidel põhinev ühistransport, autoliiklus, kergliiklus) ning rajada raudtee peatuste lähedusse vastav taristu ja turvalised parkimisvõimalused (autod ja jalgrattad).
- Rajatised, mis ei ole raudtee sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ning mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt tuulikud, mobiilimastid), tuleb kavandada selliselt, et nende kaugus raudtee kaitsevööndi piirist oleks võrdne rajatise kogukõrgusega. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus.
- Raudtee lähialade tegevuste osas tuleb arvestada seadusest tulenevate raudtee kaitsevööndi tingimustega.
- Hoiduda kaitsevööndis väljaspool raudteemaad metsa raadamisest ja maakasutuse muutmisest.
- Detailplaneeringud, projekteerimistingimused ja projektid, mis käsitlevad ruumilisi lahendusi raudteemaal, peavad kajastama lahendusi või meetmeid, mis aitavad vältida jalakäijate ning sõidukite sattumist raudteemaale väljapool ametlikke ristumisi.

#### 5.1.8. Veeskamiskoht ja veeliiklusrajatis

Olemasolevad ja perspektiivsed väikesadamad, slipid ning lautrikohad on kajastatud kaardil näidatud asukohtades. Paadisildu üldplaneeringu kaardile kantud ei ole, kuna need on valdavalt erakasutuses. Uute objektide kavandamisel tuleb arvestada üldplaneeringu, õigusaktide jm asjakohaste tingimustega.

#### TINGIMUSED

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

## 5.2. Tehnovõrgud

#### 5.2.1. Elektrivarustus

Liini asukoha määratlemisel lähtutakse elektrienergia varustuskindluse piirkonna nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale. Liinitrasside valikul on määrava tähtsusega liinide ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine.

#### TINGIMUSED

- Uute elektriliinide kavandamisel tuleb lähtuda elektrienergia varustuskindluse piirkondade nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale.

- Eelistatult tuleb elektriliinid paigaldada avaliku kasutusega maadele. Võimalusel paigaldada elektriikaabelliinid sildadele, viaduktidele ja estakaadidele.
- Eraldi kinnistud vormistatakse võrguettevõttele ainult piirkonnaalajaamade tarbeks.
- Olemasolevate piirkonnaalajaamade ümberehitamisel detailplaneeringu nõuet ei rakendata.
- Elektriliini rajamisel on soovitatav kasutada olemasolevate trasside koridori. Liinitrassi valikul on määrava tähtsusega liini ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine.
- Uute jaotusvõrkude ehitamisel eelistada nende rajamist õhuliinide asemel maasiseste liinidena.
- Uue energiamahuka tootmisettevõtte asukoha valikul tasub elektrivõrguga liitumise kulude optimeerimise eesmärgil eelistada olemasoleva piirkonna alajaama lähedust.
- Elektriliini ja 6-20 kV alajaama rajamiseks sõlmitakse maaomanikuga isikliku kasutusõiguse leping.
- 0,4 kV elektriliinide ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojektide alusel kokkuleppel võrgu valdajaga.
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud seadusega.

### 5.2.2. Veevarustus ja –kanalisatsioon

Üldplaneering kajastab olemasolevaid reoveekogumisasalaid<sup>38</sup>. Reoveekogumisasalaid võib UVK<sup>39</sup> arengukava vm asjakohase dokumendiga täpsustada ilma, et tegu on üldplaneeringu muutmisega. Sel juhul on tegu täpsustamisega, sest tehnovõrkude lahendus on üldplaneeringus antud põhimõttelisena.

#### TINGIMUSED

- Olemasolevatel reoveekogumisaladel ja perspektiivsetel ühiskanalisatsiooniga kaetavatel aladel tuleb tagada reovee kogumise ja puhastamise ehitiste väljaehitamine vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kavale, et säilitada kontroll piirkonna reoveepuhastuses, vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus.
- ÜVK arengukava ülevaatamisel tuleb hinnata, kas vahepealse perioodi jooksul toimunud planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena vastab hoonestatud ala reoveekogumisalade määramiseks kehtestatud tingimustele ja kriteeriumitele. Seejuures tuleb arvestada piirkonna põhjavee kaitstust ja sotsiaalmajanduslikke tingimusi. Vajadusel tuleb ÜVK alade ulatust arengukavas korrigeerida. UVK arengukava vm asjakohane dokument tuleb koostada avaliku menetlusega, et tagada kohalike elanike teavitamine ning kaasamine.
- Väljaspool ÜVK ala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad. Omapuhastite rajamise tingimused tulenevad õigusaktidest.

<sup>38</sup> Info tugineb valla UVK arengukavale.

<sup>39</sup> Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni

- Uute suure tootlikkusega kaevude või kontsentreeritud veehaarete (nt tööstuspiirkonnad, kaevandusalad) tööle rakendumisel tuleb arvestada, et veetase ümbruskonna seni kasutatavates kaevudes (eriti salvkaevudes) võib langeda.
- Hoonestusalade laiendamisel on soovitatav eelistada veevarustuse lahendust olemasoleva puurkaevu baasil.
- Puurkaevu projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et Setomaa vallas on maapinnalt esimese aluspõhjalise veekompleksi põhjavesi valdavas osas looduslikult keskmiselt kaitstud, see tähendab keskmise reostusohhtlikkusega.
- Hajaasustuses, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev.
- Heit- ja sademevee juhtimisel pinnasesse tuleb järgida veeseadusega seatud meetmeid.
- Reoveepuhasti kavandamisel on soovitatav küsida ekspertarvamust keskkonnatingimuste osas, millega tuleb reoveepuhasti projekteerimisel ja ehitamisel arvestada.

### 5.2.3. Sademevesi

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

#### TINGIMUSED

- Tiheasustusaladel on esmatähtis kokku kogutava sademevee hulga piiramine ja võimalusel vähendamine. Selleks tuleb hoiduda kõvakattega, vett mitte läbilaskvate pindade, rajamisest.
- Vertikaalplaneerimise üldine nõue peaks olema, et sademevett ei juhitaks naaberkinnistutele. Selleks tuleb vajadusel planeerida ja projekteerida olusid arvestavad immutusribad või -peenrad.
- Aladel, kus esineb üleujutusi, tuleb sademevee käitlemine lahendada võimalikult tekkekohapõhiselt ning looduslikke protsesse jälgendavat, et hajutada vett ja soodustada selle pinnasesse imbumist.
- Kokku kogutud sademevee säästlikul majandamisel on oluline keskkonnasäästlike lahenduste juurutamine: immutamine, kasutamine, äravoolu ühtlustamine. Immutamisele võib mõelda, kui tegu on reostumata veega. Selleks tuleb rajada immutusribasid, nõvasid, vett läbilaskvaid kõnniteid, parklaid, rohekatused ja- seinu ja sademevee kogumissüsteeme.
- Lähtuvalt vette sattuvast reostuskoormusest tuleb tagada ärajuhitava sademevee saasteainete sisalduse vastavus piirväärtustele. Kui sademevett juhitakse ära reostunud aladelt (nt maantee, tootmisalade territooriumid, bensiinijaamad, suured kõvakattega parklad), tuleb raskemetallid ja muud ohtlikud osakesed keskkonnareostuse vältimiseks kokku koguda. Tehnilise lahenduse valik sõltub konkreetsest keskkonnast ja piirkonna reostatuse tasemest. Sellistelt aladelt on veeseaduse § 187 p 6 kohaselt vajalik taotleda keskkonnaluba, kus määratakse puhastamise tingimused ja vajalikud nõuded.

### 5.2.4. Maaparandussüsteemid

Ajakohane maaparandussüsteemide info kajastub vastavas registris.

**TINGIMUSED**

- Maaparandussüsteemidega maa-alal tuleb arvestada nende toimimist tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda vastava piirkonna maaparandushoiukavast.
- Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada maaparandussüsteemi toimimist ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida töökorras.
- Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid.

**5.2.5. Tuletõrje veevarustus**

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

**TINGIMUSED**

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

**5.2.6. Sidevarustus**

Keskustest kaugemale jäävates maalistes piirkondades on vajalik kvaliteetse sideteenuse väljaarendamine, et võimaldada paindlikke lahendusi teenuste kättesaadavuse osas ja kaugtööd.

**TINGIMUSED**

- Sidemasti asukoha valikul arvestada nende sobivusega maastikupilti ning paiknemist riigi maanteede suhtes.
- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis paigutada üldjuhul olemasoleva taristu koridori.
- Uute planeeringute koostamisel tuleb arvestada avalikes huvides olevate sidevõrkude rajamise võimalusega.

**5.2.7. Soojavarustus**

Soojavarustus põhineb Setomaa vallas lokaalsetel lahendustel, traditsioonilised kaugküttesüsteemid puuduvad.

**TINGIMUSED**

- Lokaalsete küttesüsteemide rajamisel eelistada energiasäästlikke ja keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme, sh taastuvaid soojusallikaid (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit jms). Märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid, näiteks raskeõlid ja kivisüsi, ei ole lubatud.
- Soojavarustust mõjutab märkimisväärselt ka hoonete soojapidavus, mistõttu tuleb parandada hoonete energiatõhusust. Hoonete energiatõhususe nõuete osas tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest.

**5.2.8. Maagaasivarustus**

Uusi gaasitrasse ja gaasijaotusjaamu üldplaneeringuga ei kavandata, kuna hetkel puudub teave nende juurde rajamise vajadusest.

**TINGIMUSED**

- Gaasitorustiku kaitsevööndi tingimused jm ehituslikud tehnilised nõuded tulenevad õigusaktidest ja kehtivast standardist.
- Gaasivõrguga liitumist kaaluda trassi lähedale jäävatel ettevõtetel jt tarbijatel.

**5.2.9. Taastuvenergeetika**

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

**TINGIMUSED**

- Taastuenergiaallikate rakendamine vajab eelnevat põhjalikku tehnilist ja majanduslikku analüüsi iga üksikobjekti puhul eraldi. Taastuenergiaallikate rakendamine on soovitatav, kuid seejuures tuleb arvestada ka naabrite heaolu ja huvidega.
- Iga uue arenduse korral tuleb juhtumipõhiselt anda hinnang keskkonnamõju olulisusele. Arvesse tuleb võtta teisi lähipiirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.
- Taastuenergiaallika objektide kavandamisel eelistada vähem väärtuslikke alasid (väljaspool rohelist võrgustikku, väärtuslikke maastikke ja väärtuslikke põllumajandusmaid).
- Hüdroelektrijaamade või vesiveskite taastamise korral tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine, sh tagada hoiualadena kaitse all olevate veekogude kaitse-eesmärgiks olevate liikide ja elupaigatüüpide kaitse.

### 5.2.9.1. Tuulikud

Riigikaitsealadel kaalutlustel ei ole tuulepargi alad Setomaa valda lubatud, seetõttu ei näe üldplaneering ette tuulepargi<sup>40</sup> alasid, vajadusel saab neid kavandada vastavalt seaduses ette nähtud tingimustel.

Üldplaneering võimaldab kavandada üksiktuulikut<sup>41</sup> ja väiketuulikut<sup>42</sup>, mille rajamiseks on ette nähtud allolevad tingimused. Sobiva menetlusviisi valiku teeb kohalik omavalitsus vastavalt asjaoludele (asukoht, avaliku huvi esinemine jm) juhtumipõhiselt.

### TINGIMUSED ÜSIKTUULIKU JA VÄIKETUULIKU RAJAMISEKS

- Tuuliku sobivuse hindamiseks võimalikku asukohta tuleb arvestada nii riigikaitsealade piirangute kui olemasolevast keskkonnast tulenevate piirangute ja väärtustega.
- Mistahes kõrgusega tuuliku planeeringud, ehitusprojektid, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõu, ehitamise teatis vm tuleb koostada koostöös kohaliku omavalitsuse ja Kaitseministeeriumiga. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada tuulikute planeerimise algusetapis.
- Tuuliku kaugus taristu suurtest elementidest (kõrgepingeliinid, riigimaanteed, sidemastid) peab olema vähemalt võrdne tuuliku kogukõrgusega (torn+laba pikkus). Erisuste lubamine toimub taristu omaniku või valdaja nõusolekul.
- Tuuliku ümbrusesse selle kõrguse raadiuses ei tohi jääda naaberkinnistu. Kui tuuliku projektsiooni ala ulatub naaberkinnistule, siis tuleb tuuliku paigaldamine kooskõlastada naaberkinnistu omanikuga.
- Tuuliku kavandamisel tuleb arvestada piirkonna müra normtaseme ning infraheli piirväärtustega ning hinnata müra ja varjutuse mõju. Varjutuse osas tuleb hinnata tuuliku pöörlemisega tekkivate varjude liikumist, arvestada, et masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda eluhoonetele või puhkealale. Sellise olukorra esinedes, tuleb tuuliku paigaldamine kooskõlastada vastava kinnistu omanikuga. Ehitusprojekti juurde tuleb lisada müra modelleerimise ja varjutuse hindamise tulemused (varjukaart).

### 5.2.9.2. Päikeseenergeetika

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

### ÜLDISED TINGIMUSED

- Päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele jm asjakohastele nõuetele ning standarditele. Elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele mittevastavad päikeseelektrijaamad<sup>43</sup> võivad vähendada riigikaitsealade ehitise töövõimet.
- Tihedama asustusega aladel, väärtuslikul maastikul jm olulise avaliku huviga piirkonnas tuleb päikesepaneelid paigutada arhitektuurselt ja visuaalselt keskkonda sobivalt. Väärtuslike alade ja objektide läheduses kasutada lahendusi, mis ei halvenda olemasoleva miljöö

<sup>40</sup> Tuulepark on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikut omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam. Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrus nr 184 „Võrgueeskiri”.

<sup>41</sup> Üksiktuulik on üle 30 m kõrgune elektrituulik, mis pole teiste elektrituulikute ühendatud ning mis muundab tuuleenergia elektriks tarbijate vahetus läheduses.

<sup>42</sup> Väiketuulik on tuulik kogukõrgusega kuni 30 m ning tegu on seadmega, mis muundab tuuleenergia elektriks tarbijate vahetus läheduses.

<sup>43</sup> sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid

väljanägemist. Miljööalale ja selle lähiümbrusesse ei ole päikeseelektrijaama rajamine lubatud.

- Päikeseelektrijaama rajamine kaitsealale on keelatud.

#### TINGIMUSED MIKROTOOTMISE<sup>44</sup> PÄIKESEJAAMALE

- Soovitav on mikrotootja päikesejaam kavandada vajadustele sobiva elektrivõrgu lähedusse.
- Hoone külge päikesepaneelide paigutamisel tuleb tagada hoone konstruktsioonide vastupanuvõime täiendavale koormusele.

#### TINGIMUSED SUURELE<sup>45</sup> PÄIKESEELEKTRIJAAAMALE

- Suured päikeseelektrijaamad kavandada üldjuhul liitumisvõimalustega elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvale sobivale alale, milleks võib olla lage, vähemetsane või väheväärtuslik ning kasutusest väljalangenud ala (nt endised tööstuspargid, laudakompleksid, väheviljakad põllumajandusmaad jmt).
- Suure päikeseelektrijaama rajamine ei ole üldjuhul lubatud väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustiku alal. Põhjendatud vajaduse korral tuleb esitada täiendav analüüs, tuues põhjendused ning omavalitsuse soovi korral lisada väärtuste säilimise või leevendusmeetmete analüüs.

### 5.2.9.3. Muud taastuvenergia lahendused

#### TINGIMUSED

- Biogaasijaama rajamisel on oluline silmas pidada lisaks tooraine kättesaadavusele ka järgmisi aspekte:
  - võrguühenduste lähedus toodetava elektri- ja soojuse tarbeks;
  - võimalus kasutada lähedal asuval põllumaadel digestaati väetisena;
  - välistatud on olulised lõhnahäiringud naaberaladele.
- Maakütte rajamiseks on vaja esitada vastav eksperthinnang, mis peab sisaldama järgmist infot: planeeringualale sobiv süsteem, puuraukude sügavus, puuraukude vahekaugus, pinnase geotermilised omadused, võimalikud ohud põhjaveele ning nende vältimise meetmed.
- Maasoojussüsteemi soojuskandevõrk tuleb kasutada keskkonnaohutuid aineid, seda peab tõendama kasutatava soojuskandevõrku ohutuskaardiga.
- Omavalitsusel on õigus keelduda maasoojuse puuraugule ehitusloa andmisest kui ei ole kindlust, et lahendusega on tagatud negatiivsete keskkonnamõjude puudumine.
- Iga uue arenduse korral tuleb juhtumipõhiselt anda hinnang keskkonnamõju olulisusele KeHJS-ses sätestatud korras. Arvesse tuleb võtta teisi lähipiirkonnas olemasolevaid ning teadaolevaid piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.

<sup>44</sup> Mikrotootja on väiketootja, kes kasutab elektrienergia tootmiseks kolmefaasilises süsteemis kuni 15 kW maksimumvõimsusega tootmismoodulit või ühefaasilises süsteemis kuni 5 kW maksimumvõimsusega tootmismoodulit ja kelle võrgulepingus on selles kokku lepitud. Allikas: Eesti Elektritööstuse Liit, 2020.

<sup>45</sup> Suur päikeseelektrijaam on see, mis pole mikrotootmise jaam.

### 5.2.10. Jäätmemajandus

Üldplaneering ei määratle tegevusi, mis võiksid oluliselt suurendada piirkonna jäätmeteket või põhjustada muid jäätmekäitluselaseid probleeme. Omavalitsuse tasandil on raske mõjutada tekkivate jäätmete koguseid, kuid saab suunata jäätmete sortimist ja keskkonnanõuetele vastavat käitlemist. Põhieesmärk on maksimaalne jäätmete liigiti kogumine tekkekohas.

#### TINGIMUSED

- Uue jäätmekäitluskoha asukohavalikul tuleb arvestada naaberaladega, et tegevusega ei põhjustataks naaberaladele olulisi keskkonnahäiringuid (õhusaaste, lõhnahäiringud, müra).
- Tagada elanikkonnale jäätmete taaskasutuse kindlustamiseks mõistlikus kauguses ja mahus liigiti kogutavate jäätmete kogumisvõrgustik.
- Rajada tsentraalne biolagunevate jäätmete käitluskoht, et täita Võru maakonna omavalitsuste jäätmekava<sup>46</sup> põhimõtet, et igas omavalitsuses peab olema vähemalt üks nõuetele vastav kompostimisplats.
- Kaaluda jäätmejaamade rajamise vajadust Meremäe ja Obinitsa piirkonda, mis võimaldab loobuda jäätmeringide korraldamisest ning tagada aastaringne taaskasutatavate ja ohtlike jäätmete kogumine.

---

<sup>46</sup> Võru maakonna omavalitsuste ühine jäätmekava 2020-2025.

## 6. Lisateemad

### 6.1. Kliimamuutustega arvestamine

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

- Soojussaare efekti tekkimise ennetamiseks ja leevendamiseks tiheasutusaladel tuleb rakendada jahutavaid mikrokliimaatilisi meetmeid (rohealade, haljastuse ning veekogude säilitamine, laiendamine, uute rajamine). Tähelepanu tuleb pöörata ka hoonestamise tingimustele, sh hoonestuse paiknemisele ja mahule – optimaalne asend päikese suhtes, vastastikus varjutuse vältimine, õhu liikumise soodustamine ja suunamine.
- Vältida tuleb ehitamist liigniisketel aladel ning aladel, kus teadaolevalt esineb üleujutusprobleeme. Vajadusel tuleb rakendada tehnilisi meetmeid ehitiste kaitseks.
- Veekogu kaldal tuleb piirkondades, kus teadaolevalt esineb üleujutusi, vältida ehituskeeluvööndi vähendamist.
- Sademevee ärajuhtimise lahenduse kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata selle kliimakindlusele ning toimivusele valingvihmade korral.
- Uue hoone ehitamisel ja rajatis püstitamisel tuleb tähelepanu pöörata nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele.

### 6.2. Radoon

Geoloogilisest ehitusest tulenevalt ulatub Setomaa valla pinnaste radoonisisaldus madalast kuni kõrge (vt KSH aruande **Error! Reference source not found.**). Eriti kõrge radooniriskiga alasid Setomaa valla aladel tuvastatud ei ole. Madala radooniriskiga alad on enamasti valla põhja- ja keskosas, kõrge riskiga alad valdavalt ida- ja lõunaosas.

#### TINGIMUSED

- Lähtudes Eesti Vabariigi standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ tuleb lisaks kõrge radoonisisaldusega aladele tähelepanu pöörata ka normaalse radoonisisaldusega aladele, sest võib esineda erandlik olukord, kus radoonitase on tegelikult kõrge (probleem võib tekkida normaalse ja kõrge taseme äärealadel). Standard ütleb, et elamutele ja avalikele hoonetele, kus inimesed viibivad pikemat aega järjest (nt lasteaiaid ja koolid), tuleb pinnase mõõtmised teha alati.
- Aladel, kus radooni ( $R_n$ ) sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse ( $50 \text{ kBq/m}^3$ ), ning sellega piirnevatel normaalse radoonisisaldusega ( $30\text{--}50 \text{ kBq/m}^3$ ) aladel tuleb elamute, olme- ja teiste samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel eelnevalt teha detailsemad radooniriski uuringud ja vajadusel rakendada standardis esitatud radoonikaitse meetmeid. Samuti on nendel aladel soovitatav kontrollida radoonitaset olemasolevates hoonetes ja vajadusel rakendada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid.

### 6.3. Valgusreostus

Valgusreostus ehk valgussaaste on soovimatu, üleliigne või tarbetu tehisvalgus. Valgusreostust põhjustavad tänavavalgustid, aiavalgustid, reklaamplakatite ja fassaadivalgustus,



kui see on halvasti projekteeritud, varjestamata ja/või suunatud taevasse. Valgusreostus on ka see, kui tänavalaternate valgus paistab elamu akendest sisse või ettevõtete ja tööstuste valgustite eredad tuled valgustavad keset ööd kogu ümbruskonda.

#### TINGIMUSED

- Välisvalgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidab oma eesmärgi ning võimalikult vähe reostab keskkonda. Valgustuslahenduste väljatöötamisel tuleb rakendada vastavat kaasaegset oskusteavet, et vältida ülevalgustamist ja vähesäästlike süsteemide rakendamist.
- Välisvalgustuse kavandamisel tuleb jälgida, et valgus oleks suunatud valgustamist vajavale objektile, mitte sellest eemale.
- Tänavavalgusti puhul on oluline, et valgus ei kiirgaks ülespoole ja ka külgedele kiirguks valgust suhteliselt vähem.
- Soovitav on kasutada LED-valgustust, sest LED-lambid koondavad valguse kontsentreeritult ettenähtud suunda, tarbivad vähem energiat ja vajavad vähem hooldust. LED-valgustus on keskkonnasäästlik ja väiksemate keskkonnamõjudega.
- Liiklusohutuse seisukohalt tuleb jälgida, et ettevõtete (reklaam)valgustus ei hakkaks häirima teedel liiklejaid.

#### 6.4. Mära ja välisõhk

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

- I kategooria – Puhke ja looduslik<sup>47</sup> -, supelranna maa-ala - tööstusmüra sihtväärtus päeval 45 dB ja öösel 35 dB, liikluse müra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB.
- II kategooria - Ühiskondliku hoone<sup>48</sup> -, puhke ja looduslik<sup>49</sup>-, elamu-, aianduse maa-ala - tööstusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB, liikluse müra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 50 dB.
- IV kategooria – Ühiskondliku hoone maa-ala<sup>50</sup>.
- V kategooria - Äri- ja tootmise maa-ala.

#### TINGIMUSED

- Tegevuste korral, mis võib kaasa tuua mära normtaseme ületamise, kuid mille puhul ei viida läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist, peab planeeringumaterjal või ehitusprojekt sisaldama mürahinnangut.
- Iga uue arenduse korral või olemasoleva edasiarendamisel, kui sellega kaasneb saasteainete ja/või lõhnaainete välisõhku heitmine ja/või mära teke ja levik välisõhus, tuleb enne tegevuse lubamist juhtumipõhiselt anda hinnang mõju olulisusele. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning võimalusel teadaolevaid kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.

<sup>47</sup> Puhke- ja loodusliku maa-ala juhtotstarbe hulka kuuluvad virgestusrajatise maa-ala AKÕS alusel.

<sup>48</sup> Ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarbe hulka kuuluvad haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused AKÕS alusel.

<sup>49</sup> Puhke- ja loodusliku maa-ala juhtotstarbe hulka kuuluvad rohealad AKÕS alusel.

<sup>50</sup> Kõik muud ühiskondlikud hooned, v.a haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused.



- Tegevuste kavandamisel, mille jaoks on vajalik keskkonnaluba saasteainete viimiseks paiksest saasteallikast välisõhku, tuleb hinnata lõhnahäiringu võimalikku esinemist, välisõhku väljutavate saasteainete koguseid ning teostada hajumisarvutused.
- Tootmistegevuse kavandamisel, mis võib tõenäoliselt põhjustada saasteaine õhukvaliteedi piir- või sihtväärtuse ületamist, tuleb heiteallikate asukoha valikul vältida alasid, kus ebasoodsate ilmastikutingimuste korral on välisõhku väljutatud saasteaine hajumine loodus- või tehisoludest tingitud põhjustel takistatud. Saasteallikad tuleb projekteerida selliselt, et saasteainete väljumiskõrgus tagab saasteainete nõutava hajumise maapinnalähedases õhukihis, et vältida välisõhu saastatuse taseme piirväärtuse ületamist.
- Inimese kaitseks õhusaaste ja välisõhus leviva müra ebasoodsate mõjude eest peab tootmistegevuse kavandaja vajadusel rakendama ennetavaid ja leevendavaid meetmeid. Eelistada tuleb meetmeid, millega saab vähendada välisõhku väljutavaid saasteained ja lõhnaained ning müra levikut (ehituslikud, tehnoloogilised). Täiendavalt võib rajada müra levikut takistava/vähendava piirde ning jätta või rajada kõrghaljastusega roheline puhvertsooni. Kaitsehaljastus peab efekti omamiseks olema vähemalt 30 m laiune. Müratõke/puhvertsoon tuleb üldjuhul rajada häiringut põhjustava käitise piiridesse.
- Müratekitavad tegevused on soovitatav suunata hoonetesse. Välitutingimustes tuleb nende tootmis- ja ärimaade puhul, mis piirnevad elamu- ja tundlikemate ühiskondlike hoonete aladega, müratekitavad tegevused teostada võimalusel nende suhtes teisel pool tootmishoonet, et suunata müra tootmisala sisse.
- Lõhnahäiringuid põhjustavate tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb arvestada ilmastikutingimustega.
- Vältida tuleb uute elamute, ühiskondlike hoonete ning rekreatiivsete tegevuste kavandamist (mänguväljakud, lasteasutused, koolid, hooldekodud, teatud spordirajatised<sup>51</sup>) suurema liiklussagedusega sõiduteede vahetusse lähedusse (teekaitsevööndisse) ning olemasolevatele raudteedele lähemale kui 200 m hajaasustuses. Alternatiivina peab tegevuse arendaja arvestama liiklusest tulenevate häiringutega ning tagama välisõhu kvaliteedi vastavuse normidele vajadusel ise läbi leevendavate meetmete (tegevuste/objektide paigutus arendusalal, vajadusel müratõke, hea heliisolatsiooniga materjalide kasutamine hoonete välispiiretel, kaitsehaljastus vms). Müratõke/kaitsehaljastus tuleb kavandada arendatava objekti piiridesse. Arenduse kavandamisel olemasolevale (ühe rööpapaariga) raudteele lähemale kui 200 m hajaasustuses tuleb teostada mürahinnang.

## 6.5. Vibratsioon

### TINGIMUSED

- Uute mäeeraldiste kavandamisel, kus plaanitakse lõhkamistöid, tuleb analüüsida ja anda hinnang pinnases leviva vibratsiooni mõjule, soovitatavalt läbi pinnases levivate lainete modelleerimise. Maapinna kaudu leviv hoonetele ohutu vibratsioonitase ning ohualad tuleb määrata lõhketööde projektis ning tööde läbiviimisel tagada tegevuse vastavus projektis sätestatule.
- Liiklusest tulenevate vibratsioonimõjude vältimiseks/vähendamiseks tuleb vajadusel piirata raskeveokite liiklemiskiirust, määrata kindlad liikumiskoridorid ning liiklemiskellaajad.
- Raudteeäärsele tsoonile uute hoonete kavandamisel tuleb vajadusel ette näha meetmed vibratsiooni mõjude ennetamiseks/leevendamiseks.

<sup>51</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/163756?leiaKehtiv>

## 6.6. Ohtlikud ettevõtted

### TINGIMUSED

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

## 6.7. Riigikaitseliste ehitiste töövõimet mõjutavad objektid

### TINGIMUSED

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

## 6.8. Seosed maakonnaplaneeringuga ja selle täpsustamine

Võru ja Põlva maakonnaplaneering 2030+ on olnud üldjoontes aluseks Setomaa valla üldplaneeringu koostamisel, kuid mitmeid teema valdkondi on üldplaneeringu skaalas täpsustatud. Maakonnaplaneeringuga seatud üldiseid tingimusi on valla kontekstis üksikasjalikumalt käsitletud ning kohalikele vajadustele vastavaks viidud.

Rohevõrgustik on peamine valdkond, kus üldplaneering on põhjalikumalt maakonnaplaneeringut täpsustanud.

Üldplaneeringu lahenduse aluseks oli rohevõrgustiku analüüs<sup>52</sup>, mille raames on arvesse võetud valla poolt olulised looduskooslused ning väärtuslikud maastikumiljööga alad, et moodustuks terviklik, nii maakondlikke kui ka valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik. Analüüsi ka uute täiendavate rohevõrgustiku elementide määramise võimalusi ja asjakohasust planeeringualal. Rohevõrgustiku täpsustamisel on arvestatud maastiku iseloomu, korrigeerides rohevõrgustiku tugialade ja koridoride piire selliselt, et rohevõrgustiku alad ühtiksid paremini looduslike aladega ning kattuksid vähem asustusaladega ja suurte põllumassiividega. Tugialasid on oluliselt laiendatud, haarates sisse metsamassiivide alasid, aga ka sooalasid, mis seni olid rohevõrgustikust välja jäänud. Rohevõrgustiku tugevdamiseks hõlmati rohevõrgustiku koosseisu ka nn sinivõrgustik.

Kokkuvõttes tagab rohevõrgustiku täpsustamine üldplaneeringuga selle suurema katvuse ning parema funktsionaalsuse.

Tiheasustusala määramisel ei ole võetud aluseks maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustuse ala, kuna maakonnaplaneeringuga ei ole Setomaa valda ühtegi sellist ala määratud. Maakonnaplaneeringu linnalise asustuse alad ja üldplaneeringu tiheasustusosalad tuginevad erinevale meetodikale ja neil on erinev rakendamise põhimõte, seega on sisuliselt tegu erinevate piirkondadega.

Tiheasustusalad on üldplaneeringus määratud oma kindlas kontekstis ning valla vajadustest lähtuvalt. Asustuse suunamisel on olnud juhiseks maakonnaplaneeringust tulenev üldine põhimõte – tihendada olemasolevaid keskusalasid ja neid vajadusel laiendada.

Miljööväärtuslike alade osas teeb üldplaneering ettepaneku Võru maakonnaplaneeringuga määratud alade hulgast välja arvata Meremäe ja Tsiргу külad ning lisada Tääglova ja Napi külad. Vt täpsemalt ptk 4.5 miljööväärtuslik ala ning vajadusel miljööalade uuringut<sup>53</sup>. Üldplaneeringu raames teostatud miljööalade uuring käsitleb miljööalasid täpsemalt kui maakonnaplaneering, põhjendades nende valikut, määratledes alade piirid ning tuues välja vajalikud kasutustingimused.

Väärtuslike maastike osas on täpsustatud nende tingimusi selliselt, et tihedama asustusega piirkondades kavandatud äri- ja tootmismaael on arendustegevused ning üldine maastikku sobituv tihendamine soositud.

<sup>52</sup> Setomaa valla rohevõrgustik. Skepast&Puhkim OÜ, 2020.

<sup>53</sup> Setomaa valla Meremäe-Obinitza piirkonna ja Luhamaa nurga miljööväärtuslike alade uuring. Maie Kais Projekt OÜ, 2020.

## 7. Üldplaneeringu elluviimine

Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul valla eelarve vahenditest. Elamu-, tootmis- ja ärimaade kavandamine toimub reeglina eraomanike algatusel ja finantseerimisel.

Järgnevalt on kajastatud avalikest huvidest ja majanduslikest võimalustest lähtuvad tegevused:

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

### TÄIENDAVALD TINGIMUSED ÜLDPLANEERINGU RAKENDAMISEL

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

## 8. Jätkutegevused

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

- Ajaloolistele hoonetele ja rajatistele väärrika sisu ja funktsiooni leidmine, et nende taastamine ja edasine säilimine oleks jätkusuutlik. Vajalik on tagada nende objektide korrashoidmiseks vajalikud ressursid, mis võib eeldada riikliku, maakondliku ja kohaliku tasandi kokkuleppeid;
- Teede ehitamise ja rekonstrueerimise kavandamisel, sh valla teehoiukava ülevaatamisel või uue kava koostamisel, tuleb analüüsida toimunud ja üldplaneeringuga kavandatavast maakasutusest tulenevaid prognoositavaid muutusi riigi ja kohalike teede liiklustiheduses. Seejuures on oluline anda hinnang teede seisukorrale ja vajadusel rakendada täiendavaid meetmeid olukorra parandamiseks.  
Valla teehoiukava ülevaatamise käigus ning teede ehitus- ja rekonstrueerimistöödeks vajalike ressursside planeerimisel tuleb tähelepanu pöörata liiklusest tingitud keskkonnamüra ja tekkiva tolmu vähendamisele.
- Soovitav on seirata kohapealsete teenuste kvaliteeti ja vajadusel teha koostööd naaberomavalitsustega. Kuna naabervaldades võib olla parem võimekus ja ressurss kvaliteetsete teenuste pakkumiseks, võib see pikemas perspektiivis suunata Setomaa valla elanikud tarbima teenuseid ümberkaudsetesse valdadesse ning vähendada nõudlust valla poolt elanikkonnale osutatavate teenuste järele. Piiratud ressursi tingimustes ei ole mõistlik teenuseid dubleerida ning jõuga inimesi soovitud asukohta teenuseid tarbima suunata, vaid teha pigem koostööd.
- Soovitav on määrata ja kinnitada valla perspektiive arvestav põhjaveevaru, kuna uute arenduste üle otsustamiseks puudub täna alusinfo, kas põhjavett on piisavalt.

## 9. Olulise keskkonnamõju seire

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

Valla ÜP elluviimisega kaasneva tegevuse mõjude mõõtmiseks on soovitatav rakendada järgmisi indikaatoreid:

- naabrussuhetel ja avalikul huvil põhinevate vastuväidete arv DP-de menetlemisel, neist rahuldamata jäänud vastuväidete osakaal;
- ÜP-d muutvate DP-de osakaal;
- rohealade pindala muutumine absoluutsuuruses ja elaniku kohta;
- ülenormatiivse müraga piirkonna suurus, seal elavate elanike arv ja osakaal;
- keskmine elamukruntide suurus piirkonnas;
- kortermajades elavate elanike osakaal;
- valda läbivate ja vallast lähtuvate liiklusvoogude suhe;
- kergliiklusteedega varustatus (meetrit elaniku kohta);
- ühistranspordi kasutajate osakaal;
- laste koolitee: jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga, autoga, muu – osakaal;
- eramootorsõidukitega tehtud sõitude osakaal.

Mõõtmise sagedus: üks kord aastas.

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

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

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

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

Sagedus: KOV-i valimisperiood 4 aastat.

Vallavalitsusel kaaluda korra kehtestamist, millega ÜP-d muutva DP menetlemisel rakendatakse kohustuslikke leevendavaid meetmeid lähikonnas, et tagada ÜP-ga seatud põhimõtete ja eesmärkide saavutamise võimalus.

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

- ettevõtetele keskkonnalubade väljastamisel;
- veekogude valgalade kaitseks;
- kaitsealade kaitsekorralduskavadega;
- teiste, ÜP lahendusega kooskõlas olevate kavade, planeeringute ja projektide realiseerimiseks.

Valla territooriumil on mitmeid seirejaamu, kus teostatakse riiklikku seiret vastavalt kindlaksmääratud programmidele. Seire hõlmab taimestiku ja loomastiku, sh ohustatud liikide, põhjaveekogumite, pinnaveekogude (jõgede, järvede) seiret.<sup>54</sup>

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

---

<sup>54</sup> Vt keskkonnaregister

## 10. Mõisted

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Keskkonnahäiring**<sup>55</sup> (häiring) on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sh keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.

**Keskkonnarisk** on vähendamist vajava keskkonnahäiringu tekkimise võimalikkus.

**Kohalikud traditsioonilised ehitusmaterjalid** – seto külades on seinamaterjalina kasutusel olnud täispalk, mis elumajade ning osaliselt ka abihoonete puhul on kaetud horisontaal- või

<sup>55</sup> Definitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.

vertikaallaudisega, samuti kohalik savi ning põllukivi. Katusekattematerjalina on kasutatud põhiliselt laastu, variandina ka sindelkatust. Uksed ja aknad on valmistatud puidust ja puitraamidega.

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

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

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

**Lauter** – kohapealsete looduslike materjalide ümberpaigutamise teel rajatud koht veesõidukite randumiseks. Lautrikohas puuduvad tehiskult rajatud rajatised ning selle kaudu saab randuda ja vajadusel paati kaldale tõmmata, kuid mitte silduda.

**Miljööväärtuslik ala** on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöo kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Setomaa vallas on sellisteks piirkondadeks ajaloolised külatuumikud, kus külatänav koos selleäärse hoonestuse, hoone detailide, haljastuse, piirete ja muu iseloomulikuga moodustavad ühtse kindlatele kriteeriumitele vastava ala, mis väärib säilitamist ja hoidmist.

**Oluline ruumiline mõju**<sup>56</sup> on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.

**Paadisild** - Rajatis, mis on ehitatud paatide jm veesõidukite teenindamiseks, sh vette laskmine, randumine, kinnitamine jm.

**Pendelliiklus** – regulaarsed või sagedased korduvad liikumised teatud asukoha punktide vahel kindla ajavahemiku jooksul.

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

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

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

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

**Slipp** – tehiskult rajatud kaldtee, mida mööda veesõidukeid vette lastakse ja sealt välja tõmmatakse.

**Terviktee** - terviktee on katkematu ning algab ja lõpeb teisel tervikteel.

**Tugiala** (varem kasutati mõistet tuumala) on rohevõrgustiku ruumielement. Piirkond, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialadel paiknevad rohevõrgustiku süsteemi

<sup>56</sup> Definitsioon tugineb PlanS-ile.

seisukohalt kõige olulisemad elemendid nagu kaitsealad, loodus- ja keskkonkakaitsealad, väärtustatud alad, suured looduslikud alad jm.

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

**Tuulepark**<sup>57</sup> on mitmest elektrituulikust ning elektrituuliku omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.

**Vaba ehitustegevuse**<sup>58</sup> puhul ei ole vaja omavalitsust mingil viisil ehitustegevusest teavitada, omanik saab toimetada vabatahtlikult ja oma äranägemise järgi. Ehitisele ja ehitamisele ettenähtud üldiseid nõudeid tuleb täita ja vastutus lasub omanikul. Kui nõuded ei ole täidetud, on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda ehitise ümbertegemist või selle lammutamist.

**Veeskamiskoht** on ujuvvahendite vettelaskmiseks ja veest väljatõmbamiseks sobilik koht.

**Väikesadam** (ka väikelaevasadam) on sadam või sadama osa, kus osutatakse sadama-teenuseid väikelaevadele või teistele alla 24-meetrise kogupikkusega veesõidukitele. Sõna väikesadam ei tähistata sadama territooriumi suurust, vaid sadama poolt teenindatavate veesõidukite suurust.

**Väiketuulik**<sup>59</sup> on tuulik kogukõrgusega kuni 30 m ning tegu on seadmega, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

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

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

**Ökosüsteemiteenust** ehk looduse hüve on käsitletud kui inimesele kasu toovat teenust. Need on väga mitmesugused keskkonkakaitsealised, sotsiaalsed ja majanduslikud hüved, mida ökosüsteemid inimkonnale pakuvad. Kuna inimese heaolu ei sõltu ainult materiaalistest asjadest, vaid ka tervisest ja puhtast elukeskkonnast, headest sotsiaalsetest suhetest, turvatundest, samuti vabadusest iseseisvalt valikuid teha ja tegutseda, jagunevad ökosüsteemiteenused väga paljudeks hüvedeks, mis toetavad inimkonna heaolu. Ökosüsteemi teenuseks on näiteks puhta vee ja toidu tagamine, looduslik tolmeldamine, rekreatiivsete võimaluste ja ülejutuste eest kaitse pakkumine jm.

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

<sup>57</sup> Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrus nr 184 „Võrgueeskiri”.

<sup>58</sup> Juhud vastavalt õigusaktile.

<sup>59</sup> <http://www.tuuleenergia.ee/vaiketuulikud/mis-on-vaiketuulik/>  
Arvestada tuleb, et mõiste võib aja jooksul tehnoloogia arenedes muutuda.

