



**Algatamine**

**Lähteseisukohad**

Töörühmad

Mõttenope

Eskiisi avalik väljapanek

Eskiisi avalikud arutelud

Kooskõlastamine

**Vastuvõtmine**

Avalik väljapanek

Avalik arutelu

**Kehtestamine**

**11. oktoober 2018**

**2. september 2019**

detsember 2019 – märts 2020

6. november - 6. detsember 2019

2. jaanuar – 3. veebruar 2021

1 / 2 / 3. juuni 2021

oktoober 2021

**25. august 2022**

1. september – 3. oktoober 2022

11. oktoober 2022



## Sisukord

<b>1.</b>	<b>SISSEJUHATUS</b> .....	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>VISIOON JA ARENGU EESMÄRGID</b> .....	<b>7</b>
2.1.	Asustus ja keskused .....	8
<b>3.</b>	<b>MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED</b> .....	<b>10</b>
3.1.	Tihe- ja hajaasustusala .....	10
3.2.	Detailplaneeringu koostamise kohustus.....	12
3.3.	Avatud menetlusega projekteerimistingimuste juhud .....	14
3.4.	Arhitektuurivõistlus .....	15
3.5.	Maakasutuse juhtotstarve .....	15
3.5.1.	Elamu maa-ala .....	20
3.5.2.	Äri ja tootmise maa-ala .....	23
3.5.3.	Ühiskondliku hoone maa-ala.....	24
3.5.4.	Keskuse maa-ala .....	25
3.5.5.	Puhke ja looduslik maa-ala.....	25
3.5.6.	Aianduse maa-ala .....	26
3.5.7.	Supelranna maa-ala .....	26
3.5.8.	Riigikaitse maa-ala.....	26
3.5.9.	Liikluse maa-ala.....	27
3.5.10.	Kalmistu maa-ala.....	27
3.5.11.	Mäetööstuse maa-ala .....	27
<b>4.</b>	<b>VÄÄRTUSED JA PIIRANGUD</b> .....	<b>30</b>
4.1.	Kultuurimälestis .....	31
4.2.	Arheoloogiapärand .....	31
4.3.	XX sajandi arhitektuuripärand.....	32
4.4.	Maaehituspärand.....	32
4.5.	Militaarpärand .....	32
4.6.	Miljööväärtuslik ala.....	33
4.7.	Pärandkultuuri objekt .....	34
4.8.	Vaated.....	35
4.9.	Kaitstav loodusobjekt ja Natura ala .....	35
4.10.	Vääriselupaik .....	36
4.11.	Rohevõrgustik .....	36
4.12.	Väärtuslik maastik.....	39
4.13.	Väärtuslik puhkeala .....	40
4.14.	Väärtuslik põllumajandusmaa .....	41
4.15.	Vee- ja üleujutusala .....	43
4.16.	Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.....	44
4.17.	Mets .....	50
<b>5.</b>	<b>TEHNILINE TARISTU</b> .....	<b>51</b>
5.1.	Liikuvus ja transport.....	51
5.1.1.	Tee kaitsevöönd.....	51
5.1.2.	Sõidutee .....	54
5.1.3.	Avaliku kasutusega eratee .....	56
5.1.4.	Avalik juurdepääs kallasrajale.....	56
5.1.5.	Jalg- ja jalgrattatee .....	56
5.1.6.	Matka- ja terviserada .....	57
5.1.7.	Ühistransport.....	58
5.1.8.	Parkla.....	58



5.1.9.	Raudtee .....	59
5.1.10.	Veeliiklusega seotud ehitised .....	62
5.2.	Tehnovõrgud .....	62
5.2.1.	Elektrivarustus.....	62
5.2.2.	Vee- ja –kanalisatsioonivarustus .....	63
5.2.3.	Sademevee kanalisatsioon .....	65
5.2.4.	Maaparandussüsteem .....	66
5.2.5.	Tuletõrje veevarustus .....	66
5.2.6.	Sidevarustus .....	67
5.2.7.	Soojavarustus .....	67
5.2.8.	Maagaasivarustus .....	67
5.2.9.	Taastuvenergeetika .....	68
5.2.10.	Jäätmekäitlus .....	71
<b>6.</b>	<b>LISATEEMAD .....</b>	<b>73</b>
6.1.	Asustusüksuse piiri muutmise ettepanekud .....	73
6.2.	Kliimamuutustega arvestamine .....	75
6.3.	Radoon .....	76
6.4.	Valgusreostus .....	76
6.5.	Müra ja välisõhk.....	77
6.6.	Vibratsioon.....	78
6.7.	Ohtlik ettevõtte.....	79
6.8.	Seosed maakonnaplaneeringuga .....	80
<b>7.</b>	<b>ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE .....</b>	<b>81</b>
<b>8.</b>	<b>MÕISTED .....</b>	<b>82</b>

## JOONISED

Rakendus:

<https://gis.skpk.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=57bdba4af4a148d0a70dc4a28d59fa93>

1. Maakasutus
2. Piirkondlikud ehitustingimused
3. Tehniline taristu
4. Väärtused ja piirangud
5. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamise asukohad

## Lisad

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



## Planeeringu koostajad

### Skepast&Puhkim OÜ

Kadri Vaher  
Anni Konsap  
Mildred Liinat  
Ivan Gavrilov  
Piret Kirs  
Sander Lõuk, Kati Kraavi, Marko Lauri  
Piret Kikas  
Andres Brakmann  
Eike Riis  
Raimo Pajula, Jüri Hion, Aide Kaar,  
Moonika Lipping, Ingo Valgma

konsultant  
projektijuht ja planeerija, kutsetunnistus nr 189119  
projektijuht ja planeerija, kutsetunnistus nr 167452  
planeerija ja arhitekt  
planeerija ja arhitekt  
planeerija ja maastikuarhitekt  
GIS-spetsialist ja kartograaf  
veevarustuse ja kanalisatsiooni insener  
teede insener  
KSH juhtekspert, KMH litsents nr KMH0154  
keskkonnaekspertid

### Jõgeva vald

Triin Pärsim  
Peep Männiksaar  
Erki Teder  
Taimi Eesmäe  
Priit Kalme  
Andres Haagen

tellijal  
arengu- ja planeeringuosakonna juhataja  
vallaarhitekt  
arenduse peaspetsialist  
keskkonnaspetsialist  
GIS-spetsialist  
ehituse peaspetsialist

Lisaks osalesid üldplaneeringu väljatöötamises vallavalitsuse ja volikogu liikmed ning valdkondlikud spetsialistid, Jõgeva valla elanikud, ettevõtjad jt kohalikust elust huvitatud osapooled.



## 1. Sissejuhatus

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

Üldplaneering on koostatud kogu Jõgeva valla territooriumile, mille pindala on 1040 km<sup>2</sup> (maakasutuse joonis). Jõgeva vald asub Jõgevamaal, Kesk-Eestis ja seda läbib Tallinn-Tartu raudteeliin. Jõgeva vallas asub Jõgevamaa keskus – Jõgeva linn.

Jõgeva valla moodustasid 2017. aasta haldusreformi käigus endised Jõgeva linn, Jõgeva vald, Palamuse vald ning Torma vald. Lisaks kuulub Jõgeva valla koosseisu Kaave küla endises Pajusi vallas (praegune Põltsamaa vald) ning Saduküla, Härjanurme, Pööra ja Jõune külad endise Puurmanni valla (samuti praegune Põltsamaa vald) osas.

Sidusate teemade (taristud, roheline võrgustik) toimimise tagamiseks vaadeldi üldplaneeringu koostamisel piiriüleseid seoseid valla lähiümbrusega.

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

KSH koostamise käigus anti hinnang eeldatavalt olulisele keskkonnamõjule. Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjula keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara<sup>1</sup>.

KSH koostamisel kirjeldati ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneda võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid. KSH ettepanekud, mis omavad ruumilist väljundit ning on üldplaneeringu raames asjakohased, on integreeritud üldplaneeringu teemavaldkondadesse ning mõjuhindamise tulemusi on arvestatud maakasutus-, ehitus- jm tingimuste väljatöötamisel. KSH aruanne on üldplaneeringu lisa.

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

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

<sup>1</sup> Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus



## 2. Visioon ja arengu eesmärgid

Jõgeva valla visioon ja ruumilise arengu eesmärgid põhinevad valla arengukaval<sup>2</sup> ning üldplaneeringu koostamise käigus selgunud vajadustel.

### JÕGEVA VALLA VISIOON

**Jõgeva vald on turvalise elukeskkonna, soodsa ettevõtluskliima ja aktiivse elanikkonnaga tugev omavalitsus, kus elanikele on tagatud kvaliteetsed teenused ja külastajatele atraktiivsed külastusobjektid.**

### RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Valla visioonist on tuletatud ruumilise arengu eesmärgid, millele Jõgeva valla üldplaneeringu koostamine tugines. Ruumilise arengu eesmärgid seovad valla strateegilise arengueesmärgi ruumikomponendiga ning annavad üldplaneeringu koostamise ja elluviimise aluspõhimõtted ehk raamistiku ruumiotsuste tegemiseks. Ruumilise arengu eesmärgid on kooskõlas maakonnaplaneeringus<sup>3</sup> sõnastatud ruumilise arengu põhimõtete ja suundumustega.

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

- väljakujunenud asustusstruktuur ning hoonestuslaad, keskuste võrgustik ja rahvastiku paiknemine;
- loodus- ja inimtekkelise kultuurikeskkonna väärtustele;
- väljakujunenud infrastruktuurile.

Jõgeva valla üldplaneeringu peamised ruumilise arengu eesmärgid on:

- Tugeva keskuse ja tagamaa hoidmine ning välja arendamine.
- Soodsa elukeskkonna loomine, kus on kaasaja nõuetele vastav taristu ja mugavad elamispaigad.
- Kaasajastatud haridusvõrgu ja kasvukeskkonna pakkumine. Tagada jätkusuutlik elukohalähedane alus-, üld- ja huviharidus.
- Kiirete ühenduste tagamine keskuse ja hajaasustusega piirkondade vahel.
- Tagada mitmekülgsed spordi- ja vaba-aja veetmise võimalused ning luua tervist toetav elukeskkond.
- Luua võimalused atraktiivse ettevõtluskeskkonna toimimiseks ja tagada kohaliku ettevõtja vajadustest lähtuv taristu.

Ruumilise arengu eesmärkide ja visiooni elluviimiseks on üldplaneeringus:

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

<sup>2</sup> Jõgeva valla arengukava 2018-2028.

<sup>3</sup> Jõgeva maakonnaplaneering. Skepast&Puhkim OÜ, Jõgeva Maavalitsus, 2017.



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

## 2.1. Asustus ja keskused

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

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

Seega ei ole tegu pelgalt teenuste võrgustikuga, vaid laiemalt asustuse võrgustikuga (vt skeem 1). Maakonnaplaneeringu järgsed kõrgema tasandi keskused on säilitatud olemasoleval kujul, kuid üldplaneeringuga on väikekeskusteks täiendavalt määratud Luua, Vaiatu, Kurista, Kudina ja Tõikvere külakeskuste piirkonnad.

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

Keskuste hierarhia Jõgeva vallas:

- MAAKONDLIK KESKUS: Jõgeva linn
- KOHALIK KESKUS: Torma, Palamuse
- LÄHIKESKUS: Vaimastvere, Siimusti, Sadala
- TEENUSTEGA KÜLAKESKUS: Laiuse, Kuremaa, Kaarepere, Saduküla
- VÄIKEKESKUS: Luua, Vaiatu, Kurista, Kudina, Tõikvere



 Maakondlik keskus

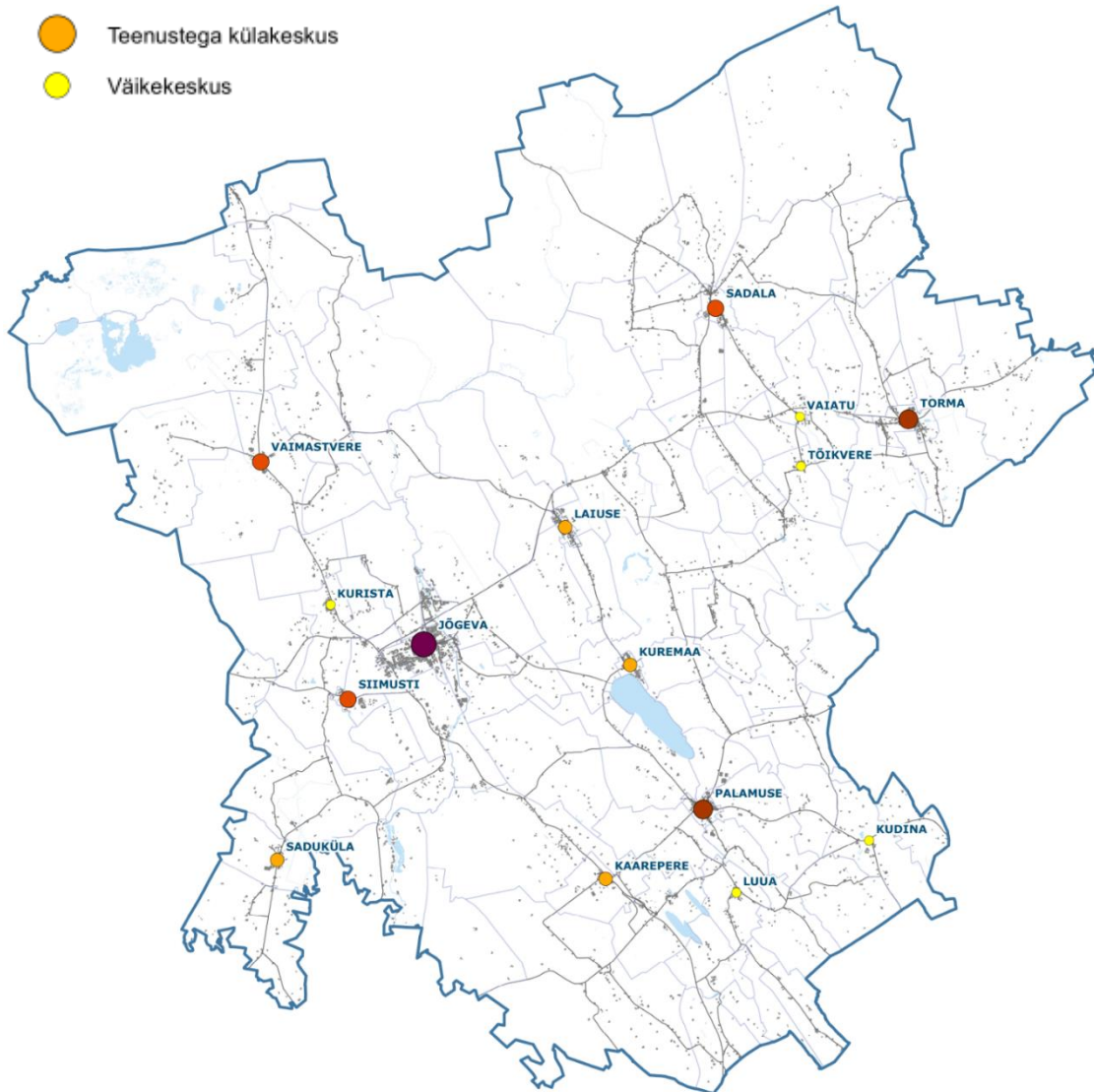
 Kohalik keskus

 Lähikeskus

 Teenustega külakeskus

 Väikekeskus

**Skeem 1.** Jõgeva valla asustus ja keskuste võrgustik üldplaneeringu järgi.



Infokihid: Maa-amet, 2021



### 3. Maakasutus- ja ehitustingimused

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

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

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

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

Järjepidevuse tagamiseks juhindub üldplaneering eelmiste üldplaneeringutega kindlaks määratud ning endiselt asjakohastest üldistest maakasutuse reeglitest. Erinevates piirkondades on täpsustatud ehitamise põhimõtteid ja detailplaneeringu koostamise kohustusega alade piire arvestades väljakujunenud asustusstruktuuri. Samuti on kaasajastatud üldplaneeringu meetodilist lähenemist tänastest vajadustest tulenevalt.

#### ÜLDISED TINGIMUSED

- Planeeritav lahendus peab arvestama selle asukohast tulenevate kitsenduste, lähiala planeeringute ja projektidega ning moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt. Terviklahendus moodustub hoonestuse, teede, parkimise, tehnovõrkude, haljastuse jm vajalike valdkondade ühise käsitluse tulemusena.
- Uue ehitise ehitamisel, olemasoleva objekti laiendamisel/rekonstrueerimisel tuleb rajatav objekt sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtuda tuleb aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist, hoonestuslaadist, olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav. Üldjuhul tuleb järgida piirkonnas väljakujunenud traditsioonilist arhitektuurset ja ehituslikku lahendust või sobitada uus hoone olemasolevat keskkonda<sup>4</sup> arvestavalt. Uus hoone<sup>5</sup> ei tohi domineerida ega vähendada olemasoleva keskkonna terviklikkust. Täiendavalt tuleb arvestada looduslike, kultuuriliste, esteetiliste jm ümbritsevale piirkonnale omaste näitajatega.
- Tehniline taristu (teed, tehnovõrgud jms) peab olema kavandatud võimalikult maad säästvalt ning vältida tuleb piirkonna ilme olulist muutmist.
- Vältida tuleb ehitustegevust liigniisketel aladel. Turbaaladel on ehitustegevus keelatud.

#### 3.1. Tihe- ja hajaasustusala

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

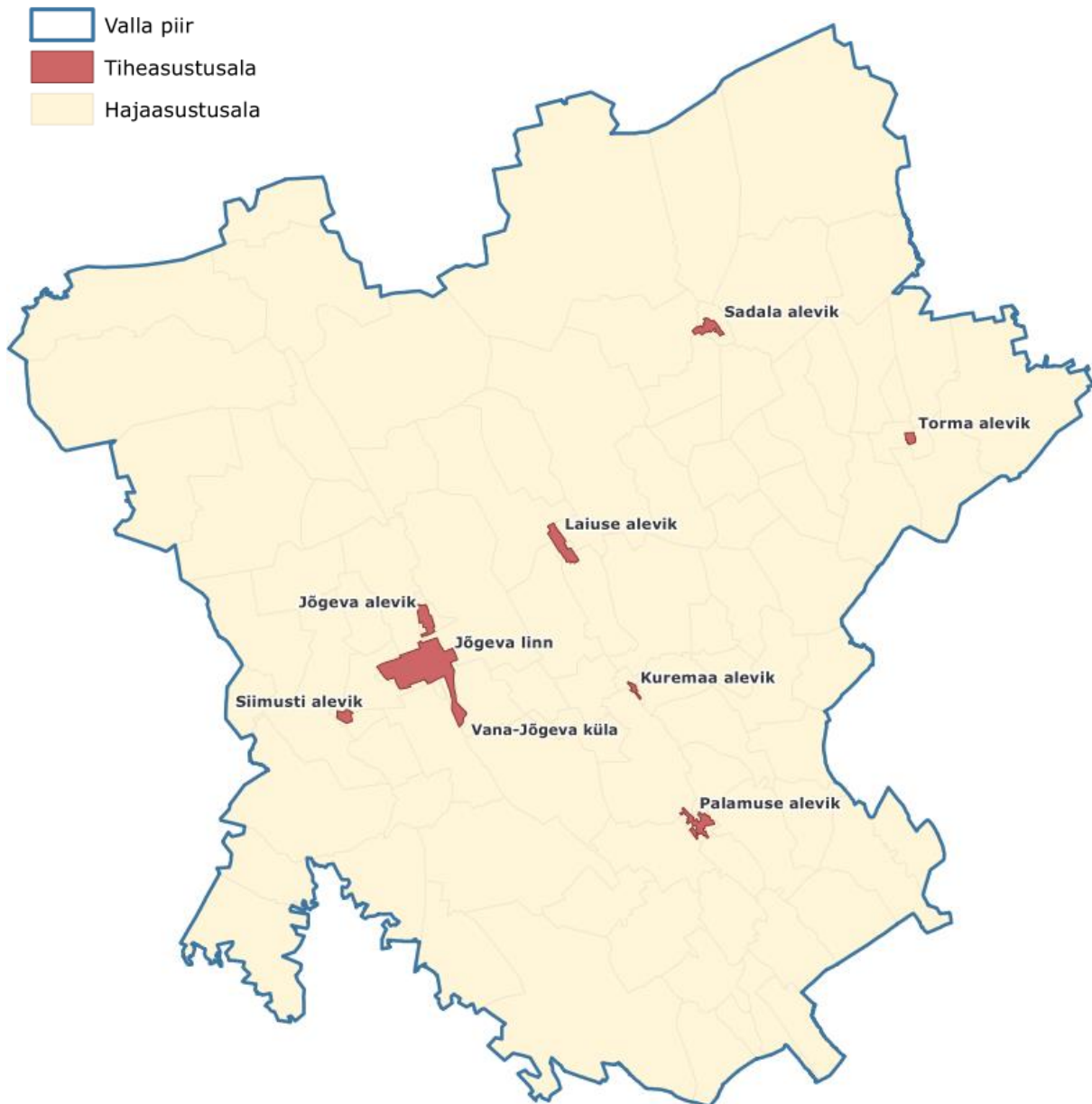
<sup>4</sup> Keskkond on siin defineeritud laiema mõistena, hõlmates lisaks looduskeskkonnale ka tehiskeskkonda.

<sup>5</sup> Erandid on lubatud avalike jm tüüpi hoonete puhul, kus domineerimine on põhjendatud ning vajalik, nt juhul kui on vaja rõhutada uut ja vanemat tüüpi hoonestust.



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

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



Jõgeva vallas on tiheasustusalana määratud järgmised piirkonnad (maakasutuse joonisel näidatud piirides):

- Jõgeva linn koos Vana-Jõgeva küla piirkonna ja Jõgeva alevikuga
- Kuremaa alevik
- Laiuse alevik
- Palamuse alevik
- Sadala alevik
- Siimusti alevik
- Torma alevik

Hajaasustusala on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid.

### 3.2. Detailplaneeringu koostamise kohustus

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

Detailplaneeringu koostamine on nõutav planeerimisseaduses ning täiendavalt üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhtudel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ei ole võrdsustatud tiheasustusalaga<sup>6</sup>.

Vastavalt seadusele on **DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD**<sup>7</sup>

- Jõgeva linn
- Jõgeva alevik
- Kuremaa alevik
- Laiuse alevik
- Palamuse alevik
- Sadala alevik
- Siimusti alevik
- Torma alevik

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal on **detailplaneeringut koostamata** lubatud kavandada ehitisi, mille erandjuhud võib kohalik omavalitsus lubada planeerimisseaduse alusel.

### DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA JUHUD<sup>8</sup>

<sup>6</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.

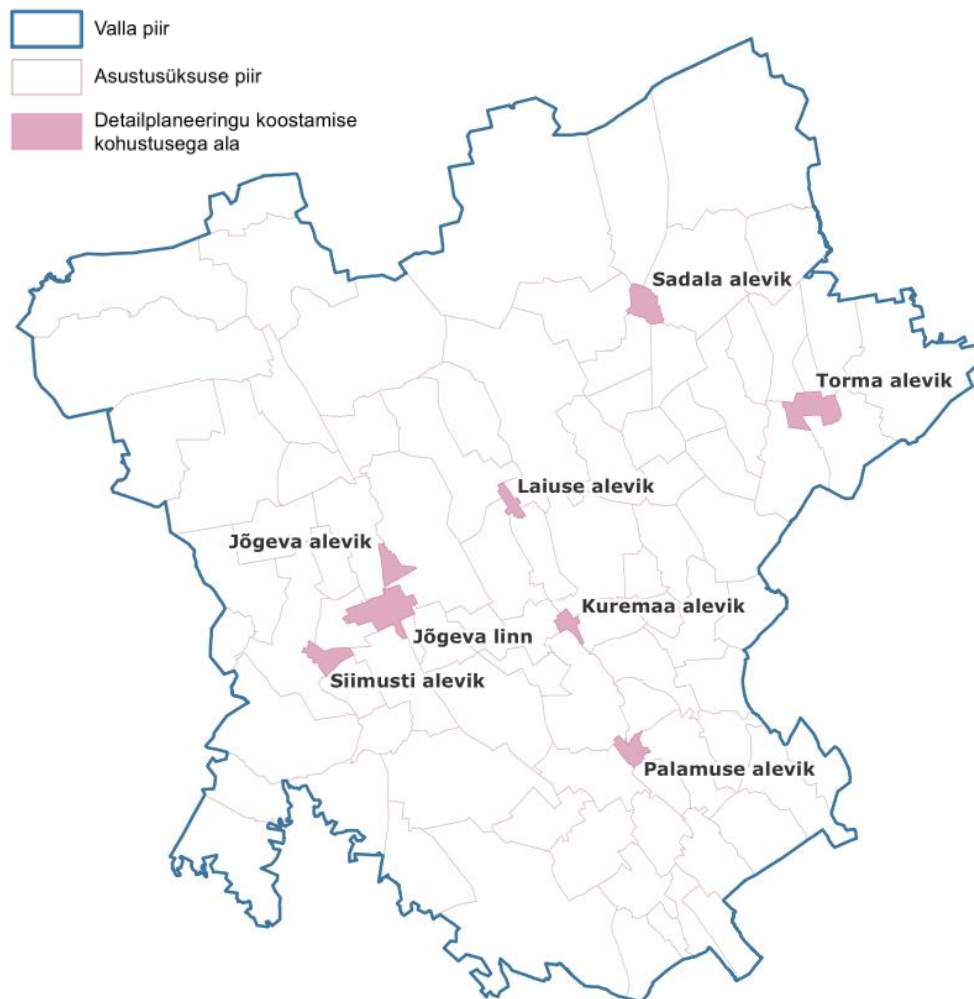
<sup>7</sup> Ala on määratud asustusüksuse piiriga.

<sup>8</sup> Kehtivad kogu valla territooriumil



- Uue äri- või tootmistegevuse<sup>9</sup> kavandamine alale, kus sellist tegevust ette pole nähtud<sup>10</sup>. Lisaks sellele kaasneb tegevusega eeldatavalt oluline ruumiline mõju<sup>11</sup>, mis ulatub kavandatavast kinnistust väljapoole. Eelhinnangu käigus tuleb anda hinnang olulisele ruumilisele mõjule.
- Uue elamuala rajamine, kui kavandatakse rohkem kui 3 elamuühikut<sup>12</sup> korraga ning see eeldab uue juurdepääsu ning ühiste uute tehnovõrkude kavandamist.

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



<sup>9</sup> Tegevuste hulgas ei ole maavara kaevandamine, kuna see tegevus on reguleeritud õigusaktidega. Üldplaneeringust tulenevad täiendavad tingimused on antud mäetööstuse maa-ala ptk-is.

<sup>10</sup> Olemasolevate ja kavandatud tegevuste infot annab üldplaneeringu maakasutus ja katastriinfo, samuti tegelik olukord katastriüksusel.

<sup>11</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. Definitsioon tugineb PlanS-ile.

<sup>12</sup> Elamuühik on 1 leibkonna jaoks mõeldud eluruum. Üksikelamus 1 elamuühik, kaksikelamus 2, kortermajal või ridaelamus vastavalt korterite või bokside arvule.



### 3.3. Avatud menetlusega projekteerimistingimuste juhud

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

- Ühiskondliku või suure avaliku huviga ehitise rajamisel.
- Uue äri- või tootmistegevuse kavandamine alale, kus sellist tegevust ette pole nähtud<sup>5</sup>. Tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist ruumilist mõju<sup>6</sup>, mis ulatuks kavandatavast kinnistust väljapoole.
- Domineeriva ja/või olulise avaliku huviga rajatise rajamisel, nt mobiilsidemast, päikeseelektrijaam, tuulik, olulises asukohas asuv tee jm.
- Avaliku jalgratta- ja jalgteede kavandamisel.
- Raudteetrassi õgvenduste rajamine ja teise peatee ehk rööpapaari rajamine.

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

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



### 3.4. Arhitektuurivõistlus

Omavalitsus võib arhitektuurivõistluse nõude esitada kui:

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

### 3.5. Maakasutuse juhtotstarve

#### *Joonis 1 – Maakasutus*

Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Valdav otstarve tähendab, et kavandatu elluviimisel peab vähemalt 51% maa-alast terviklikult käsitletava ala ulatuses vastama või sobituma kasutusotstarbelt üldplaneeringus esitatud juhtotstarbele. Terviklikult käsitletava ala ulatuse määrab kohalik omavalitsus kaalutusotsusena arengusoovi ning ruumilise olukorra põhjal.

Üldplaneering annab maakasutuse osas üldised suunad, mida hiljem saab arenguplaanide selgumisel täpsustada vastavalt konkreetsele olukorrale. Üldistatud ruumikasutus võimaldab paindlikumat ning asukohapõhist lähenemist täpsemal kavandamisel, mis toimub läbi detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste.

Maakasutuse juhtotstarvete piirid üldplaneeringu joonisel on tinglikud ja nende ulatus täpsustatakse üldplaneeringu elluviimisel lähtuvalt sobivusest piirkonna üldiste arengutega. Üldplaneeringu joonistel ei eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust, kuna see on ajas muutuv.

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

Maa-alale, kuhu üldplaneeringuga ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis võimalik kavandada erinevaid uusi otstarbeid vastavalt omavalitsuse kaalutusotsusele ning soovitud otstarbega ette nähtud tingimustele (ptk 3.5) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele.

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.

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

Tabelis 1 on toodud, millised kavandatavad sihtotstarbed on erinevatel üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetel lubatud ning millised on nende omavahelised seosed. Kui uus tegevus on tabeli järgi lubatud, siis üldjuhul vastuolu üldplaneeringuga puudub. Omavalitsuse kohustus on juhtumipõhiselt kaaluda, kas kavandatav tegevus on üldplaneeringu kohane või mitte ning sellele vastavalt valida vajalik menetlus.

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

**NÄIDE 1:** Soovitakse kavandada uut ärihoonet alale, mis üldplaneeringus on märgitud elamu maa-alaks. Sel juhul tuleb kaaluda, kas kavandatavat ärihoonet on võimalik elamute piirkonda kavandada









ilma et see põhjustaks olulist ruumilist mõju. Kui tegevus sobitub antud asukohta, see ei takista juhtotstarbe rakendamist alal laiemalt ja sel puudub oluline ruumiline mõju naaberaladele, 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 selle maa-alale kavandada.

NÄIDE 3: Soovitakse kavandada mikrotootmise päikesejaama elamumaale. Kui päikesejaam on mõeldud oma majapidamise teenindamiseks, siis on see lubatud ning üldplaneeringuga kooskõlas, sest kavandatav tegevus on vajalik elamu teenindamiseks. Juhul kui päikesejaam on mõeldud suuremaks tootmiseks ning päikeseenergia müümiseks võrku, siis elamumaale see otstarve ei sobi, vaid tegu peab olema tootmise maa-alaga.









**Tabel 1.** Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ja kavandatava sihtotstarbe<sup>13</sup> omavahelised seosed.

		Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve						
		Elamu maa-ala	Äri maa-ala	Tootmise maa-ala	Keskuse 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.	Elamuid võib tootmismaaale kavandada kui need sobituvad piirkonda ja tootmine, mis piirkonnas säilib või on tulevikus sinna kavandatud, ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju elamutele. See tingimus on vajalik olukorras, kus näiteks tootmisala seisab kasutusesta või selle järgi ei ole perspektiivis vajadust ning alale soovitakse pigem eluhooneid kavandada.	+	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 puhkeotstarbe maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	
	<b>Tootmismaa</b>	Lubatud on väiketootmine olukorras kus see ei põhjusta olulist 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 keskuse 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.	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.
	<b>Jäätmeoidla 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.		Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju keskuse maa-alale.	-	-
	<b>Mäe- või turbatööstus maa</b>	-	-	+		-	-	-

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

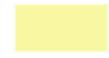
	<b>Ühiskondlike ehitiste maa</b>	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju elamu maa-alale.	Võib kavandada kui ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju äri maa-alale.	-	+	+	Võib kavandada kui toetab puhkeotstarve maa-ala eesmärgipärast kasutamist.
	<b>Üldkasutatav maa</b>	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 määratud juhtotstarve					
		Aianduse maa-ala	Kalmistu maa-ala	Riigikaitse maa-ala	Liikluse 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>14</sup> .	-
	Ärimaa	-	-	-	+	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud <sup>14</sup> .	Võib kavandada kui toetab supelranna maa-ala eesmärgipärast kasutamist.
	Tootmismaa	-	-	-	+	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud <sup>14</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.
	Jäätmehoidla maa	-	-	-	+	Võib kavandada kui on vajalik otstarbe teenindamiseks.	-
	Riigikaitse maa	-	-	+	-	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud <sup>14</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>14</sup> .	Võib kavandada kui toetab supelranna maa-ala eesmärgipärast kasutamist.
	Üldkasutatav maa	Võib kavandada kui toetab aianduse maa-ala eesmärgipärast kasutamist.	+	-	Võib kavandada kui tegevus toetab ja sobitub liikluse maa-ala eesmärgipärase kasutamisega.	Võib kavandada kui mäetööstuse maa-ala tegevused on lõppenud ja maavara on ammendunud ning piirkond on selleks sobilik.	+

<sup>14</sup> Õigusakti kohane ajutine ehitis on lubatud erandjuhul kaalutusotsusena.

### 3.5.1. Elamu maa-ala



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

#### TINGIMUSED

- Maalisse piirkonda ei kavandata üldjuhul uusi suuremahulisi tihedama asustuse koondumiskohti, kuna maalises piirkonnas peab säilima hajusalt paiknev asustus.
- Elamuehitusel on eelistatud esmajärjekorras vanade talukohtade kasutusele võtmine.
- Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. Kavandamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja keskuste arenguga.
- 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, mille eesmärk on toetada piirkondlikku majandustegevust või mitmekesistada elamu maa-ala. Lisanduva otstarbega kaasnevad mõjud ei tohi põhjustada olulist ruumilist mõju kavandatavast alast väljapoole ning rajatava hoone kubatuur peab lähtuma piirkonna elamute mahtudest nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest.
- Kortereelamu kavandamisel peab planeeritavale krundile mahtuma hoonet teenindav parkimine, mänguväljak, haljasala, prügimaja jm vajalikud objektid ning rajatised.
- Uue kortereelamu 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 avalikult teelt, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. 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 katastriüksusel planeeritava objekti parkimisvajadusest lähtuvalt.
- Detailplaneeringus näha ette nõuetekohane ruumivajadus taristu paigaldamiseks.



### 3.5.1.1. Eluhoonete piirkondlikud ehitustingimused

Täpsemad piirkondlikud ehitustingimused on määratud eluhoonetele, mis lähtuvad erinevate alade väljakujunenud ehitatud keskkonnast. Tingimused on aluseks detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamiseks.

Tingimusi kajastab tabel 2 ning alad on kujutatud joonisel 2. Muud tüüpi hoonete ehitustingimused lähtuvad vastava peatüki (ptk 3.5.2.-3.5.11) ja täiendavate teemade all määratud tingimustest.

Vooremaa maastikukaitsealale jäävate hoonete osas kehtivad Vooremaa maastikukaitseala kaitsekorralduskava<sup>15</sup> järgsed tingimused.

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

- **Linn ja alevikud** – linnalise ilme ja kõige tihedama asustusega piirkonnad.
- **Tihedam külakeskus** – tihedama asustuse ja maalise hajusa asustuse vahepealsed alad. Siia kuuluvad keskmisest tihedamad külasüdamed, kus krundi suurus ja hoonetevaheline kaugus on üldjuhul väiksemad kui tavapärasel maalises piirkonnas.
- **Maaline piirkond** – tüüpiline hajaasustus, kus hoonestus paikneb hajusalt vaheldudes looduslike aladega. Tegemine on üldplaneeringu raames määratletud mõistega.

---

<sup>15</sup> Lähtuda ajakohasest kaitsekorralduskavast vm asjakohasest dokumendist. UP koostamise hetkel kehtib Vooremaa maastikukaitseala kaitsekorralduskava 2012-2021.



Tabel 2. Piirkondlikud eluhoonete ehitustingimused.

	Linn ja alevikud	Tihedam külakeskus	Maaline piirkond
<b>Elamu tüüp</b>	Üksikelamu, kaksikelamu, kahe või mitme korteriga elamu <sup>16</sup>		
<b>Eluhoone max kõrgus</b>	Üksik- ja kaksikelamu – 10 m Kahe või mitme korteriga elamu: Jõgeva linn – lähtuda kvartali ja piirkondlikust tavast, veetorni lähistel lubatud max 25 m Alevik – 17 m	Üksik- ja kaksikelamu – 10 m  Kahe või mitme korteriga elamu – 15 m	Üksik- ja kaksikelamu – üldjuhul 10 m, vajadusel lähtuda sobivusest piirkonda Kahe või mitme korteriga elamu – üldjuhul 12 m, vajadusel lähtuda sobivusest piirkonda
<b>Hoonete max arv<sup>17</sup> krundil (põhihoone + abihooned)</b>	1+3 <sup>18</sup>	1+5 <sup>12</sup>	2 eluhoonet <sup>19</sup> , kui piirkondlik hoonestustihedus seda võimaldab. Abihoonete arvu määramisel lähtuda piirkondlikust olukorrast.
<b>Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus<sup>20</sup></b>	8 m	8 m	Üldjuhul 100 m, vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast.
<b>Krundi max täisehituse %<sup>21</sup></b>	Üksik- ja kaksikelamu - 30%, kuid mitte rohkem kui 600 m <sup>2</sup> ehitisealust pinda. Kahe või mitme korteriga elamu – 40%	Lähtuda piirkondlikust olukorrast	Lähtuda piirkondlikust olukorrast
<b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b>	Üldjuhul DP, erandid vastavalt PlanS-ile.	Lähtuda DP koostamise kohustusega juhtudest. Muul juhul DP koostamise kohustus puudub kui järgitakse üldplaneeringuga määratud tingimusi.	
<b>Projekteerimistingimused (PT)</b>	Üldjuhul mitte, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile.	Üldjuhul PT, erandeid saab rakendada vastavalt PlanS-ile ning üldplaneeringu tingimustele.	
<b>Min krundi suurus<sup>22</sup></b>	Üksik- ja kaksikelamu - 1200 m <sup>2</sup> Rida- ja korterelamu – 3000 m <sup>2</sup> / hoone kohta Vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ja sobivusest.	Üksik- ja kaksikelamu - 1500 m <sup>2</sup> Rida- ja korterelamu – 3000 m <sup>2</sup> / hoone kohta Vajadusel lähtuda piirkondlikust olukorrast ja sobivusest.	Üldjuhul 1,2 ha.

<sup>16</sup> Lubatud on kõik hoonetüübid, mis sobituvad konkreesse asukohta arvestades naaberhoonete mahtudega.

<sup>17</sup> Ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslikud hooned.

<sup>18</sup> Juhul kui krunt on piisavalt suur ning piirkonnas on tavaks rohkem abihooneid, võib lubada abihoonete arvu suurendada, kui need piirkonna üldilmega sobivad. Põllumajandusliku tootmise jaoks võib abihoonete arv olla samuti suurem üldreeglis.

<sup>19</sup> Mõlemale eluhoonele peab olema tagatud juurdepääs.

<sup>20</sup> Juhul kui hoonetevaheline kuja on väiksem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

<sup>21</sup> Hoonete ehitisealuse pinna asemel on pigem kasutatud krundi täisehituse protsendi näitajat, kuna see näitaja on paindlikum ning toetab paremini Jõgeva valla elamuehituse kavandamise eesmärke. Vt täpsemalt mõistete ptk.

<sup>22</sup> Põhjendatud juhtudel võib elamu krundi minimaalne suurus olla erinev arvestades asukoha kruntide olemasolevat struktuuri ja suuruseid, piirkonna iseloomu, juurdepääsuteede olemasolu, elamut teenindava tehnilise taristu ruumivajadust jm olulisi kaalutusargumente.



### 3.5.2. Äri ja tootmise maa-ala

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

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

#### TINGIMUSED

- Eelisjärjekorras arendada välja olemasolevad ja üldplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmiskaad.
- 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.
- Arvestada tundlike alade (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad jm) paiknemisega lähinaabruses. Nendega vahetult külgneval alal ei ole lubatud kavandada olulist ruumilist mõju põhjustavat tegevust.
- Elamute, ühiskondlike hoonete alade ja puhkealade vahetusse lähedusse lubada vaid selliseid äri- ja tootmistegevusi, millega kaasnevad häiringud inimeste tervisele ja heaolule on väheolulised. Olemasolevate tootmisalade kõrvale ei ole soovitatav lubada uute elamute, puhkealade või teatud otstarbega ühiskondlike hoonete (lasteasutused, koolid, tervishoiu- ja hooldekandeaasutused) rajamist, kui ilmneb, et tootmisest tulenevalt ei suudeta tagada nendel aladel nõuetekohast välisõhu kvaliteeti ja normikohast mürataset. Sellistes olukordades tegevuste lubamise üle otsustamine peab toimuma kaalutusotsuse alusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel.
- Erineva otstarbega tegevuste üksteise lähedusse kavandamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et kui nõuetekohase välisõhu kvaliteedi tagamiseks (müra või õhusaaste vähendamiseks) on vajalik rakendada leevendusmeetmeid, siis lasub nende kavandamise kohustus hilisemal tulijal.
- 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).
- Inimeste kaitseks müra, tolmu vms eest, on soovitatav jätta piisava laiusega kõrghaljastatud puhervöönd 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.
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas jm) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismäärdele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi.
- Suure reostuskoormusega ettevõtte puhul on soovitatav rakendada lokaalset eelpuhastust enne reovee ühiskanalisatsiooni juhtimist.



- Uute tööstusobjektide kavandamise varases staadiumis tuleb analüüsida konkreetse tehnoloogilise lahenduse veevajadust arvestades Jõgeva valla (põhja)veevarusid. Üldpõhimõtte kohaselt peavad tööstusettevõtted tehnoloogilise vee allikana kasutama pinnavett.

SUUNISED E HITUSTINGIMUSTE VÄLJASTAMISEKS	
<b>Krundi min suurus</b>	Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
<b>Hoonete max arv</b>	Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
<b>Max ehitisealune pind</b>	LINNAS, ALEVIKUS JA TIHEDAMAS KÜLAKESKUSES – 70% (joonis 2).  MAALISES PIIRKONNAS - Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
<b>Hoonete max kõrgus</b>	Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
<b>Haljastuse tingimused</b>	Äri- ja tootmishoonetel, mille mõjusid ümbritsevale keskkonnale (nt visuaalseid mõjusid või lõhnaäiringut vm) on vaja leevendada, tuleb vähemalt 15% planeeritavast maa-alast kavandada kõrghaljastusega.  Muudel juhtudel üldplaneeringuga täpsemat haljastusprotsenti ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga, mis määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal omavalitsuse kaalutusotsusena.

### 3.5.3. Ühiskondliku hoone maa-ala

Ühiskondliku hoone maa-alal on lubatud sotsiaalhoolekande-, valitsus- ja ameti-, haridus-, tervishoiu-, kultuuri- ja spordiasutuse, ühiselamu hooned ning neid teenindavad ehitised.

#### TINGIMUSED

- Koolid, lasteaiad ja hooldekodud kavandatakse piisavasse kaugusesse olulist ruumilist mõju avaldavatest ettevõtetest ning suure liikluskoormusega teedest, millel on oluline liiklusmõju.
- Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.



SUUNISED EHTUSTINGIMUSTE VÄLJASTAMISEKS	
<b>Krundi min suurus</b>	Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
<b>Hoonete max arv</b>	
<b>Max ehitisealune pind</b>	Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse lahendusega hooned ning rajatisi.
<b>Hoonete max kõrgus</b>	
<b>Haljastuse ja avaliku ruumi tingimused</b>	Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruum jm.

### 3.5.4. Keskuse maa-ala



Linna keskuse maa-ala, kus on tihedalt läbipõimunud elamu, äri- ja tootmise, ühiskondlike hoonete, puhke ja looduslik, aianduse, riigikaitse jm kesklinna sobivad maakasutused.

#### TINGIMUSED

- Linna keskuslal on oluline panustada avaliku ruumi kvaliteeti, inimhõõtmelise tänavaruumi loomisse ning eelistada jalakäijate ja kergliiklejate mugavaid liikumisvõimalusi, kuna tegu on aktiivselt kasutatava ja mitmekesise piirkonnaga.
- Kesklinna piirkonnas tagada arhitektuurselt ja visuaalselt kõrge kvaliteet nii ehitistel kui ka ruumis tervikuna (haljastus, väikevormid, taristu jm).
- Eelistatud on aktiivse tänavafondiga lahendused, mis loovad meeldivat ning mitmekesist tänavaruumi.

### 3.5.5. Puhke ja looduslik maa-ala



Puhke ja looduslikul maa-alal on lubatud puhkamisele suunatud loodusliku või poolloodusliku ilmega puhke-, kultuuri- ning spordirajatised ning neid teenindavad ehitised. Lisaks võivad seal paikneda puhkefunktsiooniga seotud tervise- ja matkarajad, külaplatsid ning veekogud koos kaldaalaga.

#### TINGIMUSED

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

SUUNISED EHTUSTINGIMUSTE VÄLJASTAMISEKS	
<b>Krundi min suurus</b>	Üldplaneeringuga ei määrata, sest tegu on asukoha- ning objektipõhise näitajaga. Määratakse omavalitsuse kaalutusotsusena kavandatava objekti otstarbe ning piirkonnale iseloomulike näitajate põhjal.
<b>Hoonete max arv</b>	
<b>Max ehitisealune pind</b>	
<b>Hoonete max kõrgus</b>	Alale on lubatud ehitada piirkonda sobiva arhitektuurse lahendusega hooned ning rajatisi.



**Haljastuse ja avaliku ruumi tingimused**

Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, vaated jm väliruumi elemendid.

Looduslike kooslusi on oluline säilitada nende väärtuse tõttu maastiku mitmekesisuse, elurikkuse ning puhkeväärtuste hoidmisel. Raiete kavandamisel tagada alal puhkeväärtuse säilimine, tagades väärtusliku kõrghaljastuse või metsa säilimiseks vajalikud elutingimused.

**3.5.6. Aianduse maa-ala**

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

**TINGIMUSED**

- Maa-alale võib kavandada hooajaliseks ja sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke väikeehitisi<sup>23</sup> (nt kuur, varjualune, kasvuhoone) ja sellega seotud taristut ning teenindavaid ehitisi.
- Kavandatud väikeehitised peavad mõjuma naturaalselt ja aiamaa keskkonda sobivalt.

**3.5.7. Supelranna maa-ala**

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

**TINGIMUSED**

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

**3.5.8. Riigikaitse maa-ala**

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

**TINGIMUSED**

- Mürarikka riigikaitsealise ehitise piiranguvööndisse, ei ole võimaliku müra leviku tõttu soovitatav rajada müratundlikku hoonet (nt elamut, puhkeotstarbelist hoonet jm).
- Tegevuste kavandamisel piiranguvööndis või objekti lähikümbruses tuleb arvestada vastava ehitise töövõime säilimisega.

<sup>23</sup> Väikeehitis on kuni 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitist, mille projekteeritud kõrgus maapinnast on kuni viis meetrit.



- Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõik riigikaitse ehitise piiranguvööndisse jäävad planeeringud, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõud ja ehitisteatised.
- Ehitiste ehitamine riigikaitse ehitise piiranguvööndis võib mõjutada riigikaitse ehitise töövõimet, mistõttu tuleb piiranguvööndisse ehitiste kavandamisel ja ehitamisel arvestada õigusaktidest tulenevaid piiranguid ja nõudeid.

### TINGIMUSED EHITISTELE, MIS VÕIVAD MÕJUTADA RIIGIKAITSELISI OBJEKTE

- Riigikaitse ehitiste töövõimet võivad mõjutada kõik üle 28 m kõrgused ehitised ja mistahes kõrgusega tuulikud. Kõigi selliste objektide planeerimisel tuleb võimalikult varajases etapis teha koostööd Kaitseministeeriumiga ning kavandamisega seotud planeeringud, projekteerimistingimused, ehitusload jm vajalikud materjalid nendega kooskõlastada.

#### 3.5.9. Liikluse maa-ala



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

Tingimused liikluse maa-alal on kajastatud ptk-is 5.1.

#### 3.5.10. 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). Täiendavalt on lubatud kalmistu maa-ala teenindavad ehitised. Tegu on toimivate kalmistutega.

### TINGIMUSED

- Olemasoleva kalmistu ümber tuleb säilitada ning uutele kavandada vöönd, võimalusel kõrghaljastusega, et tagada tingimused kalmistu häirimatuks kasutamiseks. Sinna vööndi on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib oluliselt häirida kalmistu rahu.
- Kalmistu rajamist, laiendamist, haldamist, kasutamist, matmiseks sulgemist jm vajalikud nõuded on reguleeritud kalmistuseadusega.
- Kalmistu laiendamisel või uue kalmistu rajamisel tuleb arvestada kalmistuseaduses sätestatud põhjavee ja veehaarde kaitse meetmetega.
- Kultuurimälestiseks tunnistatud kalmistute laiendamisel, haldamisel ja matmiseks sulgemisel tuleb arvestada muinsuskaitseadusest tulenevaid erisusi.

#### 3.5.11. Mäetööstuse maa-ala



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



Mäetööstuse maa-ala on määratud mäeeraldisele ja selle teenindusmaale, kuhu on antud maavara kaevandamisluba või kus vastav luba on menetluses<sup>24</sup>.

## TINGIMUSED

- Uue maardla 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.
- Maavara kaevandamine tuleb planeerida selliselt, et kavandatava tegevusega avalduv mõju on minimaalne maastiku ilmele, mullastikule ning puhkeotstarbelisele, metsanduslikule, põllumajanduslikule, elu- ja ühiskondlikule kasutusele. Maardla kasutuselevõtul maavara väljamiseks tuleb võimalusel vältida ala, mis asub väärtuslikul põllumajandusmaal, väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustikus. Juhul, kui nimetatud alal on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt hinnata kaasnevaid mõjusid. Rohevõrgustiku alal tuleb tagada võrgustiku toimimine.
- Turba kaevandamiseks on lubatud kaevandamisluba taotleda üksnes kaevandamisega rikutud ja mahajäetud turbaalade nimekirja või kaevandamiseks sobivate turbaalade nimekirja kantud alal või maardlal.
- Uue karjääri rajamine ei ole soovituslik elamu-, puhke- ja ühiskondliku objekti ning potentsiaalse turismipiirkonna lähedusse. Läheduse üle otsustakse asukoha ning kontekstipõhiselt. Kaevandamise põhilisemateks eeldusteks ja tingimusteks seoses asustusega on müra, vibratsiooni ja välisõhu kvaliteedi normidest kinnipidamine ning joogiveevarustuse säilitamine/tagamine. Kaevandamisloa taotlemisel tuleb arendajal tõestada, et see on võimalik, ning otsustajal veenduda, et nõuetest kinnipidamine on tagatud.
- Tähelepanu tuleb pöörata kaevandamisega seotud transpordi ning masinate ja seadmete tööga kaasnevatele keskkonnahäiringutele<sup>25</sup> (õhusaaste, müra) ning tagada, et tegevusega ei põhjustataks olulisi negatiivseid mõjusid tundlikele aladele.
- Kasutusele võetud maardlates tuleb alad majandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutamist. Võimalusel eelistada ammendatud maardlate aladele puhkeotstarbelise veekogu rajamist. Kaevandatud maa korrastamisel tuleb tagada, et maa sobiks ümbritsevasse maastikku ega kujuta oma iseärasuste tõttu ohtu seal liikuvatele inimestele või loomadele.
- Karjääri ammendumisel tuleb koostada korrastamisprojekt ning see ette nähtud aja jooksul ellu viia. Kaevandatud maa korrastamisel tuleb tagada, et maa sobiks ümbritsevasse maastikku ega kujutaks oma iseärasuste tõttu ohtu seal liikuvatele inimestele või loomadele. Võimalusel tuleb eelistada ammendatud maardlate aladele puhkeotstarbelise veekogu rajamist. Kohalik omavalitsus saab anda arvamuse kaevandatud ala korrastamise suuna suhtes kaevandamisloa andmisele arvamuse esitamise osana ning ka korrastamistingimuste kohta.

<sup>24</sup> Need alad on antud üldplaneeringu koostamise seisuga. Perspektiivseid alasid üldplaneering kajastada ei saa, nende puhul lähtutakse ajakohasest riiklikust registrist.

<sup>25</sup> Keskkonnahäiring 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. Definitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.



- Maavarade kaevandamisloa taotluste menetlemise käigus tuleb täpsustada tingimused, mida järgida väljapumbatava vee veekogusse juhtimisel ning väljapumbatavate veekoguste vähendamiseks.
- Kui mäeeraldise alale on soov pärast maavara ammendumist kavandada tegevust, mis ei ole kooskõlas keskkonnaloaga määratud kaevandatud ala korrastamise suunaga, tuleb nii kohaliku omavalitsuse, kaevandamisloa omaniku kui ka asjakohaste ametkondade osalusel keskkonnaloaga määratud suuna muutmine omavahel uuesti kokku leppida.
- I kategooriasse<sup>26</sup> ja II kategooriasse kuuluvate maardlate aladele või nende vahetusse lähedusse ei tohi planeerida tegevusi, mis välistavad edaspidi seal kaevandamise (nt planeerida uut elamuala).
- III kategooriasse kuuluvate maardlate aladel on maavarade kaevandamisest olulisem maa-ala muu funktsioon ja seetõttu maavarade kaevandamine nendel aladel ei ole tõenäoliselt võimalik.

---

<sup>26</sup> Kategooriad ja vastavad tingimused tulenevad maakonnaplaneeringust, loetelu on antud lisa 2.



## 4. Väärtused ja piirangud

### *Joonis - Väärtused ja piirangud*

Väärtuste all on kajastatud kultuuri- ja looduskeskkonnaga seotud objektid, mida üldplaneeringu raames on väärtustatud. Väärtuste säilimise üheks oluliseks aluseks on näha väärtuslikku pärandit kui piirkondlikku konkurentsieelist ja majanduse edendajat.

Kõikide objektidega seotud info ning nimekirjad ehk olemasoleva olukorra kirjeldused asuvad üldplaneeringu lisas 2. Üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisel on kajastatud eelkõige üldplaneeringuga kehtestatavaid või selle käigus täpustatud infokihte. Riiklike objektide kaardinfo kajastub lisas 2. Üldplaneering kajastab väärtuste ja piirangute hetkeseisu, ajakohane info asub riiklikes andmebaasides (EELIS, Maa-ameti geoportaal) vm kehtivates allikates.

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

### 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. Hoone puhul säilitada või taastada algne välisilme. Tagada objektide hea seisukord ning väärtustada neid kohaliku kultuuripärandina.
- Ajalooliselt kujunenud asustusalasid tuleb võimalusel 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 suuruselt, hoonestuse ja kujunduse elementidest ning hoonestuse struktuurist.
- Uushoonestuse või muude ruumilist mõju omavate tegevuste kavandamisel lähialal, arvestada vaadete säilimisega väärtuslikule objektile, et tagada nende vaadeldavus.
- Väärtuslike objektide ja alade juurde tagada võimalusel avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik neid piirkondi külastada. Erisused tulenevad õigusaktist.
- Aladel, kus uute arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus võib olla suurem (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 tuleb 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



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 keskkonnanõu andmise tasandil hinnata konkreetse tegevuse mõjusid looduskeskkonnale. Planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada kaitsealuste taime- ja loomaliikide teadaolevate elupaikadega.
- Valda läbivate suuremate maanteed arendamisel ja Tapa-Tartu raudtee laiendamise ja ümberehitamise kavandamisel tuleb arvestada ulukite läbipääsu tagamise vajadusega (loomapääsude, vajadusel ökoduktide abil).

#### 4.1. Kultuurimälestis

Kultuurimälestis on kultuuripärandisse kuuluv ajaloolise, etnograafilise, linnaehitusliku, teadusliku, kunstilise, arhitektuurse, usundiloolise või muu kultuurilise väärtusega objekt, mida peetakse vajalikuks säilitada tulevastele põlvkondadele. Eestis on kultuurimälestis muinsuskaitseaduse järgi riigi kaitse all olev kinnis- või vallasmälestis või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm.

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

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

#### TINGIMUS

- Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mille mõte on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas. Kui kinnismälestisele või kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb kavandatav tegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

#### 4.2. Arheoloogiapärand

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

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

Arheoloogiatundlike alade ajakohane info kajastub Muinsuskaitseameti veebirakenduses.

#### TINGIMUSED

- KMH kohustusega tegevuste kavandamisel kogu valla territooriumil (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) tuleb arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus eelnevalt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.



- Prognoositud arheoloogiatundlikel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
  - algatatakse detailplaneeringut;
  - kaevanduse või ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m<sup>2</sup>.
- Arheoloogiatundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tuleb teostada muinsuskaitseseaduses ette nähtud tegevused arheoloogiapärandi kaitseks.

### 4.3. XX sajandi arhitektuuripärand

XX sajandi arhitektuuripärandi objektide info tugineb kultuurimälestiste riikliku registri infole, mille aluseks on maakondlik inventuur<sup>27</sup>. Ajakohase info põhjal ja kohalikest huvidest lähtuvalt on üldplaneeringu käigus seda nimekirja täpsustatud, vt üldplaneeringu lisa 2.

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

#### TINGIMUS

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

### 4.4. Maaehituspärand

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

Objektide nimekiri on toodud üldplaneeringu lisa 2.

### 4.5. 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.

Objektide nimekiri on toodud üldplaneeringu lisa 2.

<sup>27</sup> Padu, Tõnis. 20. sajandi ehituspärand. Jõgevamaa. Välitööde aruanne, 2009.



#### 4.6. Miljööväärtuslik ala

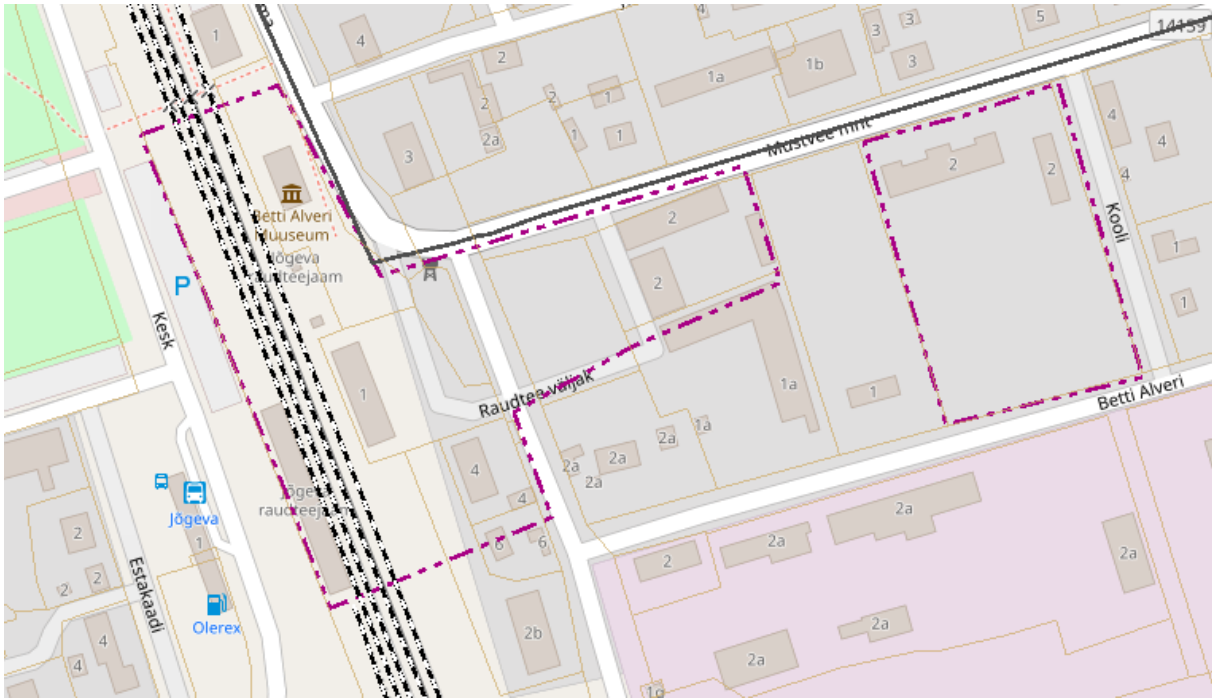
Miljööväärtuslik ala on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Ala ilme säilitamiseks on määratud tingimused, mis tulenevad piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast.

Jõgeva vallas on miljööväärtusliku piirkonnana määratud Jõgeva linna raudteejaama piirkond. Selles piirkonnas on iseloomulik raudteeäärne miljöö, mis hõlmab vanad kaubaaidad, vana raudtee jaamahoone, veetorni ja endised raudteelaste elamud, sh Betti Alveri sünnimaja. Tegu on algse, alles kujunema hakanud Jõgeva linna endise keskusega. Erinevatest suundadest koonduvate maanteedega ning raudtee ristumine lõi eeldused Jõgeva linna tekkeks ja arenguks just linna praeguses paigas. Miljööväärtusliku hoonestusala määratlemise eesmärgiks on sealsete, seni säilinud hoonete ja rajatiste iseloomuliku ilme säilitamine.

#### TINGIMUSED

- Säilitada piirkonna iseloomulikud hooned ja rajatised, tänavaruum, haljastus.
- Hoonetel säilitada iseloomulik arhitektuur ja võimalusel iseloomulik materjalikasutus, avatäidete proportsioonid, räästa kõrgus, katuse kalle ja ehisdetailid. Uushoonestuse ja juurdeehitiste rajamine on lubatud omavalitsuse nõuete alusel.
- Avada vaated peamistelt liikumissuundadelt (Jaama tn, Mustvee mnt) ning olulisematele hoonetele ja rajatistele - endine raudteejaama hoone, kaubaaidad, laadimisestakaad, kunagised raudteelaste elamud, veetorn, hobupostijaam.
- Miljööväärtusega hoonestusaladega vahetult piirnevatel aladel peab ehitustegevusel arvestama sujuvat üleminekut miljööväärtusega hoonestusalade mahtudele.
- Tagada läbimõeldud ja avalikku ruumi sobiv haljastuse ja tänavate kujundus.
- Tagada vaated piirkonnas olulistele hoonetele ja objektidele.
- Tallinn-Tapa-Tartu raudtee laiendamise ja ümberehitamise ja sellega seotud ehitiste rekonstrueerimisel Jõgeva raudteejaama piirkonnas tuleb arvestada miljööväärtusliku ala olemasoluga.





Jõgeva linna raudteejaama piirkonna miljööväärtuslik ala. Aluskaart: © OpenStreetMapi kaastöölised

#### 4.7. 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, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskivide jm. Üldplaneeringu raames on nimekirja lisatud 3 uut objekti, vt täpsemalt lisa 2 pkt 16.4.

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

Nimekiri objektidest asub üldplaneeringu lisa 2 ning objektid kajastuvad väärtuste ja piirangute joonisel.

#### TINGIMUSED

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



#### 4.8. Vaated

Maakonnaplaneeringu alusel on üle kantud ilusa vaatega kohad, nende asukohti ning nimetust on üldplaneeringu raames täpsustatud (ilus vaade). Vaated kajastuvad väärtuste ja piirangute joonisel.

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

##### TINGIMUSED

- Säilitada vaadete avatus olulistele maamärkidele ja ilusa vaatega kohast.
- 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 detailplaneeringu, mille raames tuleb teostada analüüs objekti sobivuse kohta 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 Jõgeva vallas ei ole.

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

Natura alad<sup>28</sup> on üleeuroopalise kaitsealade võrgustikku kuuluvad linnu- ja loodusalad, mille eesmärk on tagada haruldaste või ohustatud liikide ja nende elupaikade ning väärtuslike elupaigatüüpide säilimine pikas perspektiivis. Natura looduskaitsealade peamine erinevus teistest kaitsealadest seisneb selles, et neil aladel on esikohale seatud konkreetsete liikide ja elupaikade vajadused. Sellest tulenevalt hinnatakse iga arendustegevuse puhul selle mõju kaitstavatele väärtustele.

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

##### 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.
- Mustallika looduskaitseala piiril kulgeva Tallinn-Tapa-Tartu raudtee laiendamise ja ümberehitamise kavandamisel kahe rööpapaariga raudteeks tuleb tegevuse kavandamise staadiumis hinnata kaitsealale avalduda võivaid mõjusid ja hinnata täpsemat mõju Natura alale.
- Tallinn-Tapa-Tartu raudtee õgvenduste projekteerimisel tuleb tagada alale jäävate kaitsealuste taimeliikide (kahkjaspunane sõrmkäpp, soo-neiuvara) kasvukohtade säilimine, vajadusel tuleb taotleda nõusolekut ümberistutamiseks. Projekteerimisel ja meetmete väljatöötamisel tuleb

<sup>28</sup> Nimetatud ka kui Natura 2000 alad, nimetuses olev number tähistab aastat kui Eestis alustati Natura võrgustiku moodustamisega.



juhinduda õgvenduste projekteerimistingimuste menetluse käigus Keskkonnaameti poolt esitatud tingimustest<sup>29</sup>.

- Tegevuste edasisel kavandamisel tuleb täpsustada kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoiualad, kaitstavad liigid, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid) esinemist tegevuste alal ja mõjualal, sest EELIS-e ja keskkonnaregistri andmeid täiendatakse pidevalt. Samuti võidakse muuta kaitstavate loodusobjektide kaitse-eeskirju ja kaitsekorda. Kaitstavate loodusobjektide lisandumisel pärast üldplaneeringu kehtestamist tuleb üldplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimise võimalikkust igal konkreetsel juhul täiendavalt analüüsida ja hinnata, arvestades lisaks looduskeskkonnale avalduvale mõjule ka sotsiaalseid ja majanduslikke aspekte.
- Kaitstavate loodusobjektide kaitse on tagatud nende kehtiva kaitsekorraga, mis piirab arendusi ja tegevusi kaitstavatel aladel või nõuab nende kooskõlastamist Keskkonnaameti kui kaitsetavate 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 algatada 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. Kaasnevaid mõjusid tuleb hinnata Mustallika looduskaitseala piiril kulgeva Tapa-Tartu raudtee ümberehitamisel kahe rööpapaariga raudteeks ning raudtee õgvenduste kavandamisel.
- Kaitstavate parkide aladele jalg- ja jalgrattateede rajamisel tuleb arvestada alleede ja muu kõrghaljastuse säilitamise vajadusega.

#### 4.10. Vääriselupaik

Vääriselupaigad on metsaseadusest tulenev mõiste – tegu on aladega, kus on suur tõenäosus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdise või haruldaste liikide esinemiseks. Peamised tingimused tulenevad õigusaktidest, üldplaneeringuga on antud täiendav soovitus maakasutuse muudatuste osas ning tegevuste osas piiri aladel.

#### SOOVITUS

- Vääriselupaiga alal on soovitatav vältida maakasutuse muutmist ning mitte kavandada selle alale arendusi. Samuti on soovitatav vältida arendust ja raadamist vääriselupaiga piiril, kuna servaeefekti tõttu avaldaks ka piirile rajatud arendus negatiivseid mõjusid.

#### 4.11. 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 keskkonnamelementide ökoloogiliselt toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju. Jõgeva valla rohevõrgustik moodustab ühtse ja seostatud terviku naabervaldade rohevõrgustikuga.

<sup>29</sup> Keskkonnaameti 26.04.2021 kiri nr 6-2/21/8815



Üldplaneeringu raames on Jõgeva maakonnaplaneeringus 2030+ määratletud rohevõrgustikku tänase Jõgeva valla vajadustest lähtuvalt täpsustatud. Üldplaneeringu rohevõrgustiku lahendus tugineb Jõgeva valla rohevõrgustiku analüüsile<sup>30</sup>, mille raames on arvesse võetud valla poolt olulised looduskooslused ning väärtusliku maastikuga alad, et moodustuks terviklik, nii maakondlikult kui ka valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik. Analüüsi ka uute täiendavate rohevõrgustiku elementide määratlemise võimalusi ja asjakohasust planeeringualal. Rohevõrgustiku täpsustamisel on arvestatud maastiku iseloomu, korrigeerides rohevõrgustiku tugialade ja koridoride piire selliselt, et rohevõrgustiku alad ühtiksid paremini looduslike aladega ning kattuksid vähem asustusaladega ja suurte põllumassiividega. Tugialasid on laiendatud, haarates sisse metsamassiivide alasid, aga ka sooalasad, mis seni olid rohevõrgustikust välja jäänud. Täiendavalt on lisatud uued rohealad rohevõrgustiku sidususe paremaks tagamiseks. Jõgeva valla rohevõrgustik koosneb kolme tüüpi struktuurielementidest: tugialad, koridorid ja astmelaud.

Rohevõrgustiku koosseisu on hõlmatud ka nn sinivõrgustik, mis on tähistatud sarnaselt rohevõrgustikuga. Sinivõrgustiku alla kuuluvad jõed, ojad ja järved ning nende kallastel olev loodusliku taimestiku vöönd mõlemal pool veepiiri 30 m ulatuses. Sinikoridori puhul lähtuti põhimõttest, et vähemalt 3 m laiune kallastrada tuleb asustatud aladel hoida läbitavana. Mujal maalises asustuses tuleb maksimaalselt säilitada jõgede looduslikke luhtasid ja kallastel kasvavat puu- ja põõsarinet. 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 laiusest.

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

## ÜLDISED TINGIMUSED

- Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasad, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.
- Rohevõrgustiku aladel (v.a väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 looduslikud elupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest tulenevate piirangutega alad) võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust, arvestades õigusaktidest tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alal kehtivad.
- Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääks toimima. Rohekoridori toimimist oluliselt mõjutavate ja seda muutvate tegevuste puhul tuleb vajadusel leida asenduskoridor. Rohevõrgustiku toimivust hinnatakse asukohapõhiselt ning kavandatava tegevuse täpsemad asjaolusid arvesse võttes. Vajadusel võivad ametiasutused ja kohalik omavalitsus küsida täiendavat eksperthinnangut tegevuse võimaliku mõju kohta rohevõrgustiku toimimisele, arvestades seejuures võimalikku koosmõju lähipiirkonnas toimunud ja kavandatavate teiste tegevustega.
- 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.
- Olemasolevate taristuobjektide rekonstrueerimisel kui ka uute kavandamisel tuleb arvestada rohevõrgustikuga, tagada selle sidusus ja toimimine. Loomade liikumisvõimalused tuleb tagada tarastamata lõikude, ökoduktide või muud tüüpi loomapääsude abil.

<sup>30</sup> Jõgeva valla rohevõrgustiku analüüs. Skepast&Puhkim OÜ, 02.2020.



- Rohevõrgustiku alale on üldjuhul vastunäidustatud suurte taristu objektide (maantee, prügila, 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 leevendavaid meetmeid.
- Kõrge keskkonnariskiga objekti planeerimisel rohevõrgustiku alale tuleb ette näha meetmed negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ning kompenseerimiseks.
- Olemasolevate karjääride laienemisel ja uute kasutusele võtmisel peab arvestama rohevõrgustiku paiknemisega ning hinnata tuleb keskkonnale ja rohevõrgustiku toimimisele tekitatavat mõju. Kaevandamine rohevõrgustiku alal tuleb kavandada selliselt, et mõju rohevõrgustikule on võimalikult minimaalne. Karjääride laiendamisel rohevõrgustiku alal tuleb tagada rohevõrgustiku sidusus kasutades vajadusel kompenseerivaid meetmeid. Uue karjääri planeerimisel näha ette asenduskoridor. Maardlaga kattuvale rohevõrgustiku alal, kuhu on antud või taotletakse maavarakaevandamise keskkonnaluba, on taimestik ja muude maastikelementide eemaldamine lubatud. Kaevandamise lõppedes tuleb kaevandatud ala korrastada nii, et maastikul oleks eeldused kujuneda vähemalt samaväärseks kaevandamiseelse seisuga.
- Rohevõrgustikus tuleb säilitada maastikulist ja bioloogist mitmekesisust – metsakooslusi ja (pool)looduslikke niite ja neid ühendavaid koridore. Vajalik on maastikulist mitmekesisust suurendavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (nt kivikuhjad ja põlluvahe-metsatukad) hoidmine.
- Ojade, jõgede ja järvede kaldad tuleb rohevõrgustiku alal üldjuhul säilitada võimalikult looduslikuna, et oleks tagatud bioloogiliselt mitmekesise ökotoni olemasolu ja säiliks seisu- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena. Erisused on lubatud puhkefunktsiooni soodustamiseks kui see ei halvenda rohevõrgustiku toimimist.
- Rohevõrgustiku konfliktikohas on oluline rakendada leevendavaid meetmeid, et tagada rohevõrgustiku senine toimimine. Oluline on säilitada looduslikku taimkatet kogu rohekoridori ulatuses. Maantee trassi lõikumisel rohevõrgustikuga tuleb vajadusel rakendada erimeetmeid, näiteks paigaldada alale kiirusepiirang, hoiatav liikluskorraldusvahend vm. Loomade sõiduteele sattumise vältimiseks rajada näiteks võrkaed, ökodukt, ulukitunnel, truup vm. Kui maanteed on kavas tarastada, on oluline vältida tarastamist rohevõrgustiku alal või tagada looma liikumisvõimalus tarakatkestuse (samatasandiline loomapääs), altpääsu või ökodukti abil.

#### TINGIMUSED MAALISES PIIRKONNAS

- Rohevõrgustikuga kaetud maalise asustusega alal on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha, juhul kui soovitakse täiendavat ehitusõigust taotleda ning uusi krunte moodustada.
- Rohevõrgustiku alal maalises piirkonnas tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist. Rohevõrgustiku alal maalises piirkonnas paikneva katastriüksuse 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.
- Säilitada tuleb tugialade terviklikkus ja vältida tuleb terviklike loodusala killustumist.
- Tugialal ei vähendata looduskaitseesadusest tulenevat ranna või kalda ulatust või selle ehituskeeluvööndit.
- Vältida paisude rajamist rohekoridori jääval vooluveekogul, kui see halvendab rohekoridori toimimist. Veekogu tõkestamisel paisudega tuleb anda hinnang elustiku migratsioonitingimustele KSH käigus.



- Arendustegevuste rohevõrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetse rohevõrgustiku elemendist ja selle eesmärgist. Ehitamine on rohevõrgustikku põhjendatud juhul lubatud, kui rohevõrgustiku sidusus säilib. Objekti kavandamise raames tuleb koostada eksperthinnang rohevõrgustiku sidususe kohta.

#### TINGIMUSED LINNAS, ALEVIKUS JA KÜLAKESKUSES<sup>31</sup>

- Rohekoridori ehitise kavandamine asustustrile omaselt on lubatud, kui sellega säilib rohevõrgustiku terviklikkus ja toimimine.
- Elamutevaheline kaugus lähtub piirkonnas väljakujunenud asustustrist.
- Rekreatiivset tegevust soodustava taristu rajamine on lubatud.

#### 4.12. Väärtuslik maastik

Väärtuslikud maastikud tulenevad Jõgeva maakonnaplaneeringust 2030+, Palamuse-Änkküla-Luua maastiku piire on üldplaneeringu raames täpsustatud, et kohalikud väärtused terviklikumalt alasse hõlmatud oleksid.

Maakonnaplaneeringu järgseid tingimusi on üldplaneeringu raames ajakohastatud ning kohalikest vajadustest tulenevalt täpsustatud. Näiteks on üldplaneeringuga täpsustatud alade väärtuste kategooriaid ja tingimusi selliselt, et tihedama asustusega piirkondades ning kavandatud äri- ja tootmisaadel on arendustegevus ja täiendava hoonestuse tihendamine võimalik.

Jõgeva valda jäävad väärtuslikud maastikud on kajastatud üldplaneeringu lisa 2.

Maakonnaplaneeringus on väärtuslik maastik defineeritud kui paik, kus inimene on elanud ja maad harinud juba väga kauan aega. Üldjuhul on tegu traditsioonilise põllumajandusliku kultuurimaastikuga, 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 jm aspekte, mis rohevõrgustikus on olulised.

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

#### TINGIMUSED

- Väärtuslikel maastikel kavandatav tegevus peab tagama nendele maastikele omaste kultuurilis-ajalooliste, esteetiliste, looduslike, rekreatiivsete ja identiteediväärtuste säilimise.
- Ehitiste rajamisel jm maastikupilti mõjutavate tegevuste kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate väärtuste säilitamisega aladel, kus traditsiooniline asustusstruktuur või maastikumuster on säilinud ja/või tajutav. Traditsiooniline maastikumuster koosneb erinevatest osadest: hoonete ja asustuse paiknemine, kõlvikute jaotus, paiknemine ja suurus, külade struktuur, hoonete arhitektuur, teedevõrgustik ja maastikulised väikevormid.
- Uusi tihedama hoonestusega alasid väärtuslike maastike maalisse piirkonda üldjuhul ei kavandata, et säiliks ajalooline asustustrist. Erandid on lubatud kaalutusotsusena ning põhjendatud juhul.

<sup>31</sup> Alade jaotus kajastub joonisel 2.



- Olemasolevad väärtuslikud hooned tuleb säilitada ning vajadusel taastada.
- Uute objektide ja maakasutuse kavandamisel tuleb tagada sobivus olemasoleva maastikuga ning et ei rikutaks pöördumatult neid väärtusi, mille pärast maastik välja valiti. Maavaravaru kaevandamise soovi korral väärtusliku maastiku alal tuleb lähtuda ptk 3.5.11 tingimustest.
- Maastikulised väikevormid: kiviaiad, tarad, üksikud puud ja silmapaistvad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad jm sarnased maastikku kujundavad elemendid, tuleb üldjuhul säilitada. Erand kehtib mäetööstuse maa-alal, mille tingimused on toodud ptk 3.5.11.
- 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 kultuurmaastikus looduslike alasid, põllumajandusmaastiku avatus ja vaated väärtuslikele objektidele, eriti üldkasutatavate teede ääres.
- Kavandada intensiivselt kasutatavate puhkealade tegevused selliselt, et nende väärtus küllastajate suure arvu tõttu ei kannataks.
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid koridore. Õhuliinide kavandamisel asendada need võimalusel maakaablitega.
- Väärtuslikele maastikele tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, päikeseparkide jm silmapaistvate tehnorajatiste kavandamine ei ole üldjuhul lubatud. Põhjendatud juhul võib seda lubada, kuid sel juhul on vaja koostada objektide asukoha ning visuaalse sobivuse hinnang. Koostöös omavalitsusega hinnatakse kavandatava tegevuse sobivust konkreetsesse asukohta ning vajalikke leevendusmeetmeid.

#### 4.13. Väärtuslik puhkeala

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

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

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

Jõgeva valda jäävad väärtuslikud puhkealad on kajastatud üldplaneeringu lisan 2.

#### TINGIMUSED

- Puhkeala tuleb kasutada ja majandada eesmärgipäraselt, nii et selle puhke- ja turismiväärtus ei kahaneks. Olemasolev maa otstarbekohane kasutamine võib jätkuda, uute otstarvete kaalumisel lähtuda puhkeala väärtuste säilitamise vajadusest. Väärtuslikel puhkealadel kehtivad tingimused ei kehti maavara kaevandamiseks saadud keskkonnalooga määratud aladel.
- Eelistatult arendada suuremate keskuste lähedal olevaid puhkealasid.
- Alade puhkeotstarbeline kasutamine ei tohi kahjustada looduskaitsealisi väärtusi. Piirkonna eripäraseid ja õrnade ökosüsteemidega alasid kasutada looduslähedase turismi arendamiseks arvestades külastuskoormuse planeerimisel ökosüsteemide taluvusvõimega.



- Veekogude kalda piirkonnas 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 säilimise vajadusest ning väärtustada lähedusse jäävaid kultuuripärandi objekte, alasid ja traditsioonilist elulaadi võimaldavalt keskkonda.
- Tagada enim külastatavatele puhkealadele parkimisvõimalused ja juurdepääs ning olulisemate vaatamisväärsuste juurde paigaldada infoskeemid, suunaviidad ja teabetahvlid.
- Soodustada keskuste ja puhkealade vaheliste ühenduste arendamist.
- Puhkeala ümbrusesse kavandada rohelisti vööndeid, mis võimaluse korral tagavad kaugemate puhkealadega sidumise.
- Puhkeala arendada võimalikult multifunktsionaalsena pöörates tähelepanu erinevatele elanikkonnarühmadele, tegevuse mitmekesisusele ja aastaringsele kasutusvõimalusele.
- Puhkeala funktsioonide kavandamisel arvestada keskkonna koormustaluvust.
- Veekogu ja nende lähiümbrus pakub 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.

#### 4.14. 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 ressurs on väärtus, mida tuleb säilitada mullaviljakuse kaitse, maailma rahvastiku kasvuga soetud suurema toiduvajaduse rahuldamiseks ning kohaliku toidujalgeoleku tagamiseks.

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

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks Jõgeva maakonnaplaneeringu väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht<sup>32</sup>. Kaardikihil on määratud väärtuslikuks kõik põllumassiivid, mille mullaviljakuse boniteet on Eesti keskmine (40 hindepunkti) ja sellest kõrgem ning mille suurus on vähemalt 2 ha. Massiividest on välja lõigatud õuealad, hooned ning ETAK-i vooluveekogude, puittaimestiku, tehnovõrkude ja teede kihi objektidele genereeritud puhvertsoonid, samuti üldplaneeringuga määratud maakasutuse alad, mis on muul otstarbel ette nähtud ja ajuti liigniisked, juba metsastunud või metsastatud heinamaad, mida pole võimalik hoida põllumajanduslikus kasutuses.

Üldplaneeringuga on väärtusliku põllumajandusmaade kaardikihti ning maakonnaplaneeringust tulenevaid tingimusi täpsustatud kohalikest vajadustest ja ruumilisest arengust lähtuvalt ning arvatud väärtuslik põllumajandusmaa välja linna ja alevike tihedamalt asustatud aladelt.

Üldplaneeringus kajastatud väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht on ajas muutuv ning seda võib edaspidi täpsustada kohapõhiste uuringute alusel ning kohalikest vajadustest lähtuvalt. Vajadusel

<sup>32</sup> Jõgeva maakonnaplaneering. Skepast&Puhkim OÜ, Jõgeva Maavalitsus, 2017.



võib väärtuslikke põllumajandusmaasid selle koosseisust välja arvata või neid juurde lisada, kui see on põhjendatud.

## TINGIMUSED

- Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul põllumajanduslikuks tegevuseks ning uut hoonestust ei ole soovitatav sinna rajada. Need alad säilitatakse võimalusel avatud maastikuna ja/või põllumajanduslikus kasutuses, nende alade metsastamine vm maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud.
- Muu tegevuse kavandamine väärtuslikule põllumajandusmaale peab olema põhjendatud ja hoolikalt läbi kaalutud, vajadusel tuleb hinnata kaasnevaid mõjusid. Eelistada tuleb tegevusi, mis ei põhjusta väärtuslike põllumajandusmaade olulist vähenemist, massiivi põhjendamata tükeldamist ega kahjusta selle sihtotstarbelist kasutamist tulevikus.
- Väärtusliku põllumajandusmaa muul otstarbel kasutusele võtmise kaalumisel tuleb lähtuda eelkõige avalikust huvist, nt piirkonna hariduse ja kultuuri edendamine, liikluse, ühistranspordi, tehnilise infra, ettevõtlus- ja elukeskkonna arendamine, teenuste võimaldamine, sisejulgeoleku või riigikaitse arendamine, tasakaalustatud ja kestliku asustuse tagamine.
- Põhjendatud juhul ehitiste kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast teedevõrgust ning paigutada uued hooned jm ehitised olemasoleva tee äärde, vältides põllumassiivi tükeldamist.
- Põllumaade toimivuse tagamiseks tuleb aladel tagada maaparandussüsteemide toimimine, et säilitada põllumajandustegevuseks sobilik veerežiim.
- Põllumajandustegevuse kavandamisel tuleb kinni pidada kõikidest keskkonnanõuetest, et ennetada veekeskkonna saastamist.
- Väärtuslikul põllumajandusmaal paiknevad maaparandussüsteemid tuleb hoida korras ja tagada nende terviklikkus. Kavandatavaid muudatusi võib teha Põllumajandus- ja Toiduameti kooskõlastuse alusel.
- 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 ning arvestada tuleb maa-alal paiknevate maaparandussüsteemi rajatistega, sealhulgas drenaažiga.

## SOOVITUS



- Põllumajanduspiirkondade bioloogilise mitmekesisuse suurendamiseks säilitada võimalusel põldude läheduses olev looduslik taimkate, üksikud puud või puude grupid põldudel, hekid, metsaribad ning hoida teeperved niitmata. Soovitav on kaaluda uute looduslike alade loomist, nt hekkide rajamist suurte põllumajandusmassiivide vahele, et suurendada maastiku mosaiiksust. Soovitus on mõeldud põllumajanduslikus kasutuses olevale maa-alale ning see ei rakendu olukorras, kus kavandatakse muud maakasutust.

#### 4.15. Vee- ja üleujutusala

Vee- ja üleujutusosalade teema all on kajastatud veekogu kallaste ning üleujutusosaladega seotud tingimusi. Valdav osa veealade piirangutest tulenevad õigusaktidest, üldplaneeringus on toodud tingimused, mida on soovitud rõhutada või mida on olnud vajalik täpsustada.

Üleujutusosalade info on üldplaneeringus kajastatud Keskkonnaministeeriumi 2021.a uuringu<sup>33</sup> alusel.

#### ÜLDISED TINGIMUSED

- Soovitav on vältida ehitamist aladel, kus teadaolevalt esineb üleujutusprobleeme<sup>33</sup>. Vajadusel tuleb rakendada tehnilisi meetmeid ehitiste kaitseks.
- KSH põhjal on toodud tingimus vältida ehituskeeluvööndi vähendamist eluhoonete kavandamiseks KSH raames tuvastatud üleujutusohuga piirkondades Jõgeva vallas Pedja jõe äärsel alal:
  - Muru tänava suvilate piirkond (KÜ 24802:005:1090 kuni 24802:003:0210) Jõgeva alevikus;
  - KÜ 24802:005:0192 lähiümbrus Jõgeva alevikus;
  - KÜ 24801:001:0336 kuni KÜ 24803:007:0015 Vana-Jõgeva külas, lubatud on rajada vaid veesõidukeid teenindavaid ehitisi.
- 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.
- 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).

<sup>33</sup> „Alused ja meetodika suurte üleujutustega siseveekogude nimistu muutmiseks“, Keskkonnaministeerium, 2021.



#### 4.16. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine

Jõgeva linna ja aleviku piires paiknevad Pedja jõe kaldal mitmed avalikud puhkealad ning aiamaad veekogu ehituskeeluvööndis.

Võttes arvesse maakasutuse iseloomu, väljakujunenud ehitusjoont ning kalda kaitse eesmärke, on üldplaneeringu raames Pedja jõe ehituskeeluvööndit vähendatud Jõgeva linnas ja alevikus, et võimaldada ja elavdada nendes piirkondades atraktiivse elu-, ettevõtlus- ja puhkekeskkonna loomist. Ehituskeeluvööndi vähendamine näidatud asukohtades võimaldab vajalike ehitiste rajamist ning avalike alade funktsionaalsemat kasutust.

Üldplaneering toetab tiheasustusalade elujõulisena püsimist, võimaldades nendes avalike puhkealade arendamist. Need eesmärgid toetavad ka valla arengu laiemat strateegilist suunda ning olemasoleva asustusstruktuuri tugevdamist ning need põhimõtted lähtuvad laiemast avalikust huvist.

Üldplaneeringu kaardile on kantud LKS § 38 I 5 objektid, mille asukohad on teada ning mida üldplaneeringuga kavandatakse. Nende objektide osas eraldi ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusi ei koostata, vaid markeeritakse nende objektide kavandamise vajadus üldplaneeringu täpsusastmes. Looduskaitseeaduse kohased ehituskeeluvööndi erisused väärtuste ja piirangute joonisel vahetult ei kajastu (näiteks EKV ulatus metsamaal, supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised jm), kuna need tulenevad seadusest ning teatud valdkonnad on ajas muutuvad. Joonisel kajastub vaid tiheasustusala erisus.

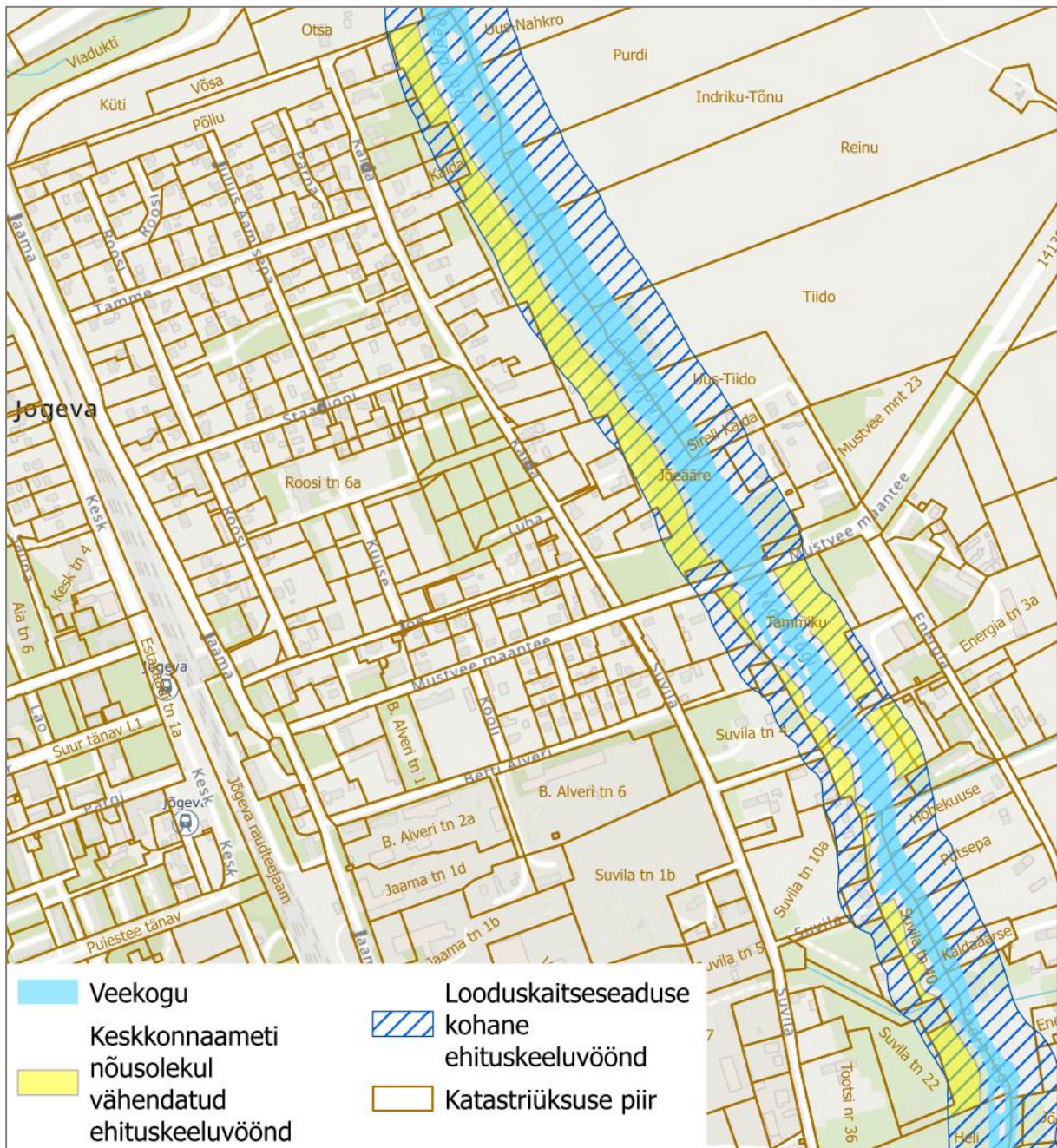
Üldplaneeringuga on ehituskeeluvööndit Keskkonnaameti otsuse<sup>34</sup> alusel vähendatud järgnevatel asukohtades:

1. Pedja jõe ehituskeeluvööndi vähendamine Jõgeva linnas Jõeääre katastriüksuse (katastritunnus 24901:001:0029) põhjapiirist kuni Suvila tn 40 katastriüksuse (24901:001:0205) lõunapiirini 10 meetri tavalisest veepiirist (skeem 1 ja 1A) avalikult kasutatava puhkeala arendamiseks vajalike rajatiste ning veesõidukite hoidmiseks vajaliku hoone rajamiseks järgmistel tingimustel:
  - alaga piirnevate elumumaa ja tootmismumaa sihtotstarbega maaüksuste või nende osade suhtes, mis jäävad LKS kohasesse ehituskeeluvööndisse, ei too ehituskeeluvööndi vähendamine kaasa võimalust ehitamiseks;
  - puhkeala arendamisel ala ei kuivendata ega täideta ulatuslikult ning säilitatakse võimalikult palju looduslikku taimkatet;
  - lisaks rajatistele on lubatud rajada ainult üks veesõidukite hoidmiseks vajalik hoone, täiendavate hoonete ehitamine ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud;

Tegu on Jõgeva linna jõeäärsel lõiguga, mis on kasutuses avaliku puhkealana. Üldplaneeringuga soovitakse võimaldada avalike puhkeotstarbeliste ehitiste rajamist, et linna ja jõe vahelisi seoseid tugevdada ning soodustada jõeäärsel piirkonna atraktiivsust. Puhkeotstarbeliste ehitistena käsitletakse ehitisi, mis on vajalikud avalike puhketegevuste teenindamiseks, näiteks grillimiskoht, õuemööbel, lõkkease, laavu, varjualune, prügimaja, prügikast, kiik, mänguväljak, välitualett, parkimiskoht, tänavavalgustus, juurdepääsutee sõidukitele (hooldussõidukid ja veesõidukite vettelaskmise teenindustee) jm seonduvad ehitised. Puhkeala arendamine on avalikes huvides, soodustades piirkonna elujõulisust ja atraktiivsust, linnaruumi mitmekesisust ning turismimajandust. Kuna piirkonnas võib esineda üleujutusohu, tuleb üleujutusohu alasse ehitiste kavandamisel rakendada tehnilisi meetmeid ehitiste kaitseks.

<sup>34</sup> Keskkonnaameti 11.10.2023 nr 7-13/23/20671 kiri 'Ehituskeeluvööndi vähendamine Jõgeva valla üldplaneeringu alusel'





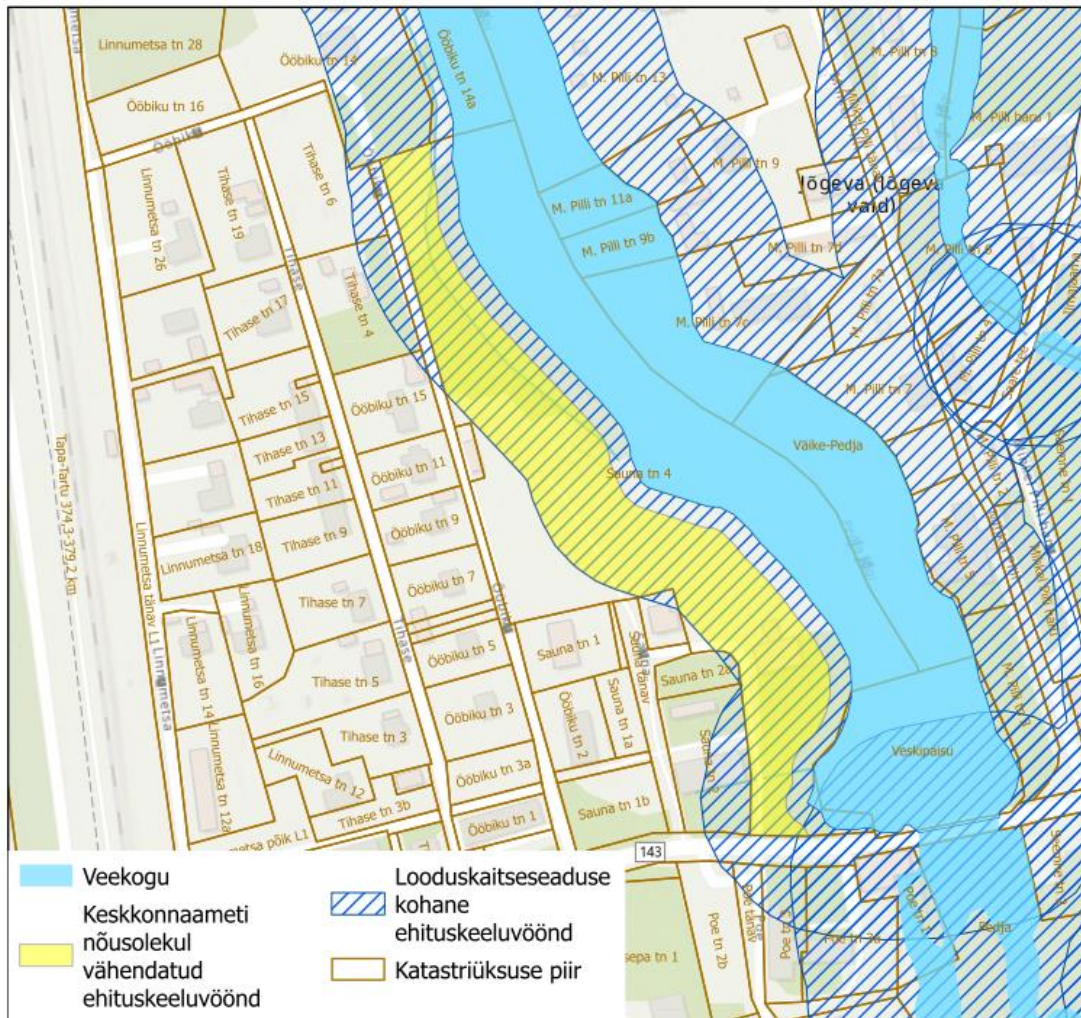
**Skeem 1.** Ehituskeeluvööndi vähendamine Jõgeva linnas Pedja jõe ääres Jõeääre kinnistust Suvila tn 40ni.



**Skeem 1A.** Ehituskeeluvööndi vähendamine Pedja jõe ääres – väljavõtted alast 1.

2. Pedja jõe ehituskeeluvööndi vähendamine Jõgeva alevikus Sauna tn 4 katastriüksusel (24802:005:0209) 10 meetrini tavalisest veepiirist avalikus kasutuses olevat puhkeala teenindavate täiendavate rajatiste rajamiseks – skeem 2.

Kinnistul asub olemasolev ühiskondlik hoone koos avalikult kasutatava alaga, kuhu soovitakse kavandada avalikke puhkeehitisi (mänguväljakud, teerajad, valgustus, õuemööbel jm seonduv infrastruktuur). Puhkeala arendamine on avalikes huvides, soodustades piirkonna elujõulisust ja atraktiivsust, linnaruumi mitmekesisust ning turismimajandust. Kuna piirkonnas võib esineda üleujutusohu, tuleb üleujutusohu alasse ehitiste kavandamisel rakendada tehnilisi meetmeid ehitiste kaitseks.

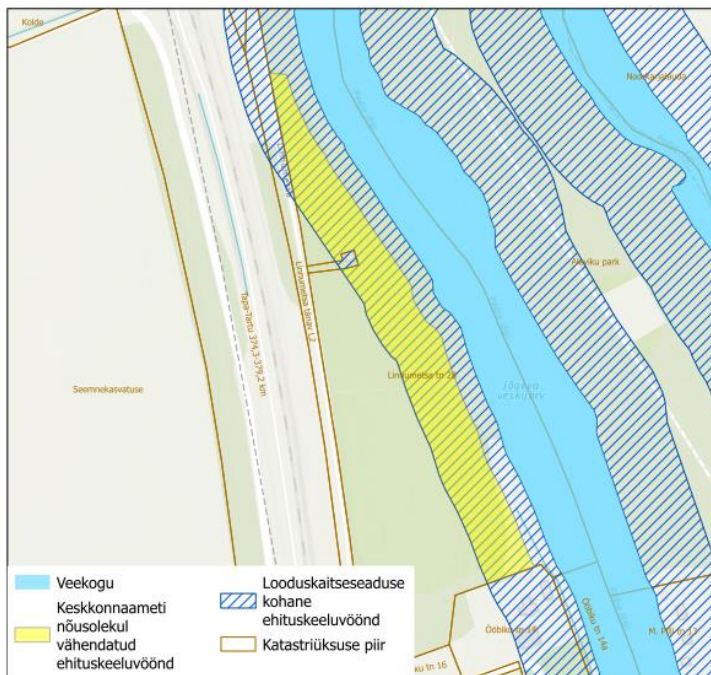


**Skeem 2.** Ehituskeeluvööndi vähendamine Sauna tn 4.

3. Pedja jõe ehituskeeluvööndi vähendamine Jõgeva alevikus Linnumetsa tn 28 katastriüksusel (24801:001:0810) 15 meetrini tavalisest veepiirist avalikult kasutatava staadioni jaoks vajalike rajatiste ehitamiseks – skeem 3.

Kinnistul asub olemasolev avalikult kasutatav staadion. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk on võimaldada staadioniga seotud rajatiste (valgustus, tribüünid, rajad, prügikastid, õuemööbel jm väikevormid) kavandamist. Ehituskeeluvööndit on vaja vähendada, kuna staadioni kasutamine eeldab täiendavaid rajatise ning lääneküljel asub Linnumetsa tänav, kus sobivat ruumi vajalike ehitiste kavandamiseks ei ole. Tegu on objektidega, mille

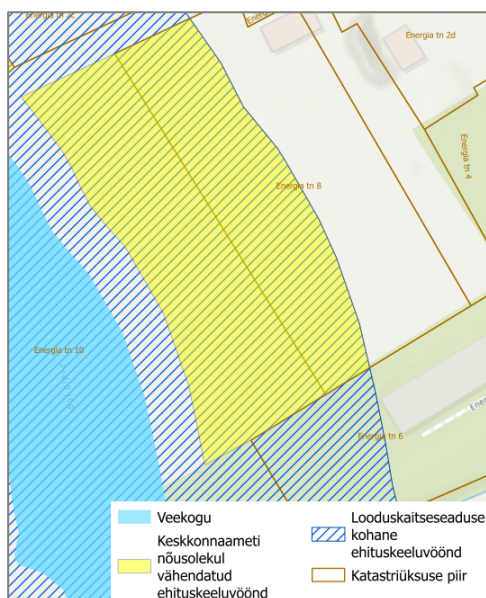
kavandamine on vajalik avalikust huvist lähtuvalt, sest see toetab kohaliku kogukonna, turismi ja sporditegevuse edendamist ning suurendab piirkonna elujõulisust.



**Skeem 3.** Ehituskeeluvööndi vähendamine Linnumetsa tn 28.

4. Pedja jõe ehituskeeluvööndi vähendamine Jõgeva linnas Energia tn 8 katastriüksusel (24901:001:0163) ja Energia tn 10 katastriüksusel (24901:001:0229) 10 meetrini tavalisest veepiirist aianduse maa-alal vaid kasvuhoonete rajamiseks – skeem 4.

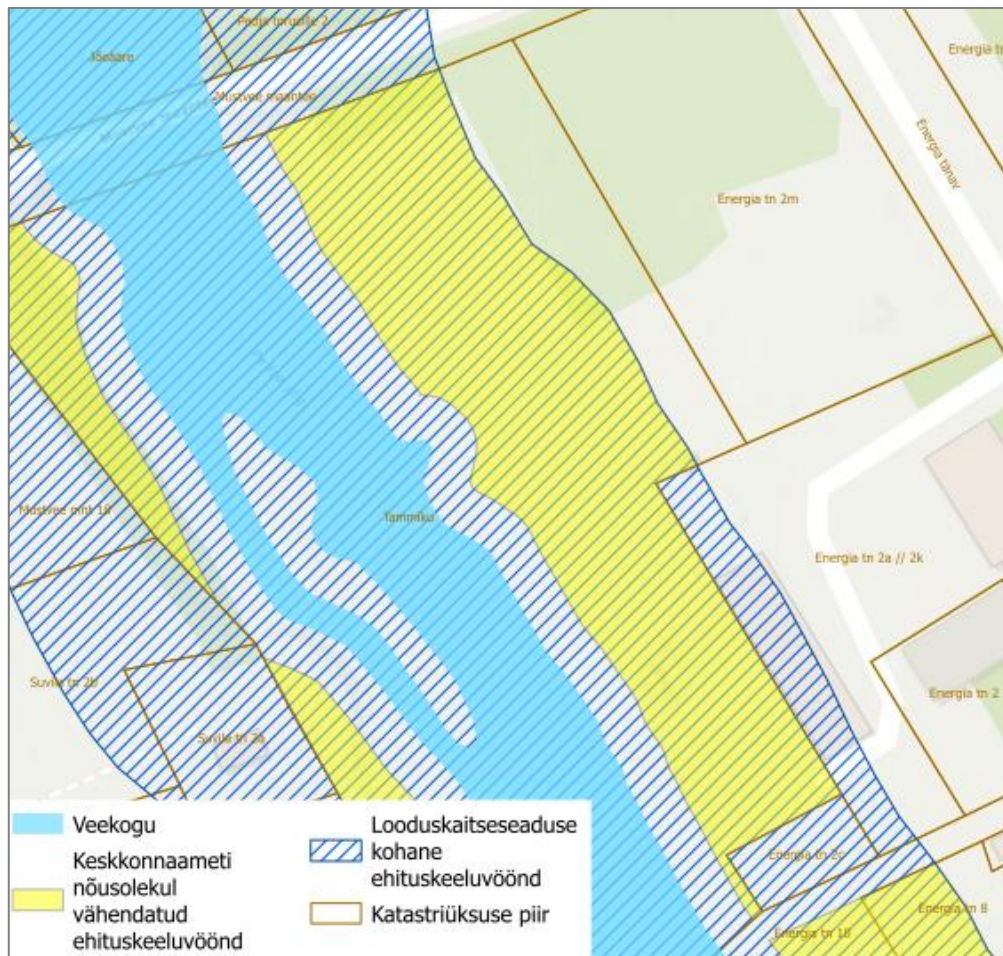
Tegu on väljakujunenud ühiskondlikus kasutuses oleva aianduspiirkonnaga, kuhu soovitakse kasvuhooneid rajada, mille kavandamine on vajalik avalikust huvist lähtuvalt, sest need toetavad piirkonna atraktiivsust ja elujõulisust ning kohaliku kogukonna rekreatiivseid tegevusi.



**Skeem 4.** Ehituskeeluvööndi vähendamine Energia tn 8 ja 10 kinnistutel.

5. Pedja jõe ehituskeeluvööndi vähendamine Jõgeva linnas Tammiku katastriüksusel (24901:001:0137) jõe vasakkaldal 10 meetrini tavalisest veepiirist avalikult kasutava puhkeala teenindavate rajatiste ehitamiseks – skeem 5.

Tegu on ühiskondlikult kasutatava puhke- ja loodusliku alaga, kuhu soovitakse kavandada avalikult kasutatava puhkeala teenindavaid rajatise (näiteks õuemööbel, rajad, tänavavalgustus, mänguväljakud, prügikastid jm väikevormid ning puhkeala teenindavad rajatised). Puhkeala arendamine on avalikes huvides, soodustades piirkonna elujõulisust ja atraktiivsust, linnaruumi mitmekesisust ning turismimajandust.



**Skeem 5.** Ehituskeeluvööndi vähendamine Pedja jõel Jõgeva linnas Tammiku kinnistul.

**TINGIMUSED**

- Kattega mänguväljakute kavandamisel on soovitatav need rajada veepiirist võimalikult kaugemale, nt 40 m kaugusele, et säilitada kalda taimkatte võimalikult lai ulatus.
- Üleujutusohuga piirkondades tuleb üleujutusohu alasse ehitiste kavandamisel rakendada tehnilisi meetmeid ehitiste kaitseks.



#### 4.17. Mets

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

##### TINGIMUSED

- Valla territooriumil majandatakse metsa ja raiutakse üksikpuid heaperemehelikult ja loodussäästlikult, arvestades metsa majandamise hea tavaga. Raietööde teostamisel tuleb vältida pesitsevate loomade häirimist ja surmamist ning tagada liigiline mitmekesisus lähtudes õigusaktidest.
- Piirkondades, kus paiknevad matka- ja terviserajad ning kuhu on määratud puhke- ja loodusliku maa-ala juhtotstrave, on tegu oluliste avalikes huvides toimivate puhkeväärtuslike metsamaadega<sup>35</sup>, kus metsa puhkeala kasutusotstarbe säilimine on vajalik lühemas ja pikemas perspektiivis, et tagada selle piirkonna puhkevõimalused ning turismi potentsiaal.

Raiete kavandamisel nendes piirkondades on oluline teha koostööd omavalitsuse ja kohalike elanikega, et tagada avalikes huvides puhkemetsa toimimine. Raieloa andja peab enne loa väljastamist küsima täiendavalt kohaliku omavalitsuse arvamust. Täpsemad tingimused lepitakse kokku koostöö käigus, kui on selgunud raiete asukohad, ulatus, liik jm asjaolud. Metsamajandamise tegevuste läbi viimisel arvestada ning tagada nende piirkonna metsade kasutamine puhke tegevuste jaoks.

<sup>35</sup> vastavalt metsaseaduse definitsioonile.



## 5. Tehniline taristu

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

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

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

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

### 5.1. Liikuvus ja transport

Valla teedevõrgustik 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. Liikuvuse ja transpordivõrgustiku lahendus toetub üldplaneeringu raames teostatud liikuvusuuringule<sup>36</sup>.

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

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

#### PÕHIMÕTTED

- Liikuvuse valdkonna suurem strateegiline eesmärk on vähendada transpordi järjest enam suurenevat negatiivset mõju keskkonnale.
- Asustust ja liikuvust tuleb kavandada tervikuna ning laiemaid jätkusuutlikke lahendusi silmas pidades.
- Sõidukite liikumise planeerimise asemel tuleb keskenduda inimeste ja kaupade liikumisele ning ligipääsetavusele.
- 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

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele

<sup>36</sup> Jõgeva valla üldplaneeringu liikuvusuuring. Rehema, 2019.



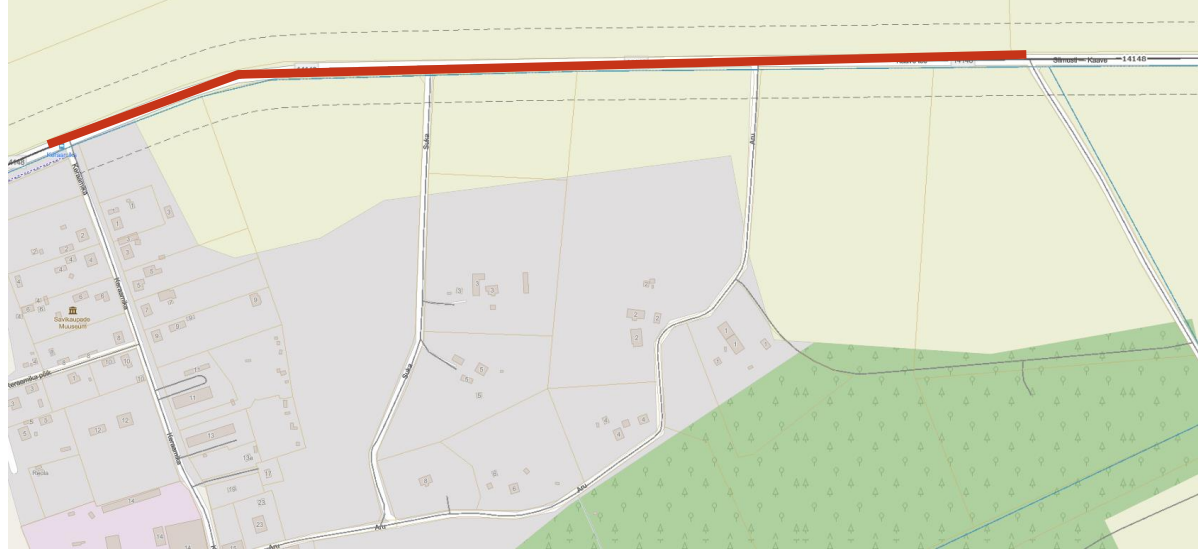
ohtlikke mõjusid<sup>37</sup>. Tee kaitsevööndi laius on antud meetrites mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

Avalikult kasutatava tee kaitsevööndi tingimused tulenevad õigusaktist.

- Valla piiresse jääva riigitee kaitsevöönd on 30 m<sup>38</sup> lai. Need riigitee lõigud, mis läbivad alevikku, on üldjuhul 10 m laiad.
- Kohalike teede kaitsevööndi laius on 10 m. Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepitakse kokku maomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel.

Üldplaneeringuga täpsustatud tee kaitsevööndi muudatused kajastuvad tabelis 3 ja tehnilise taristu joonisel.

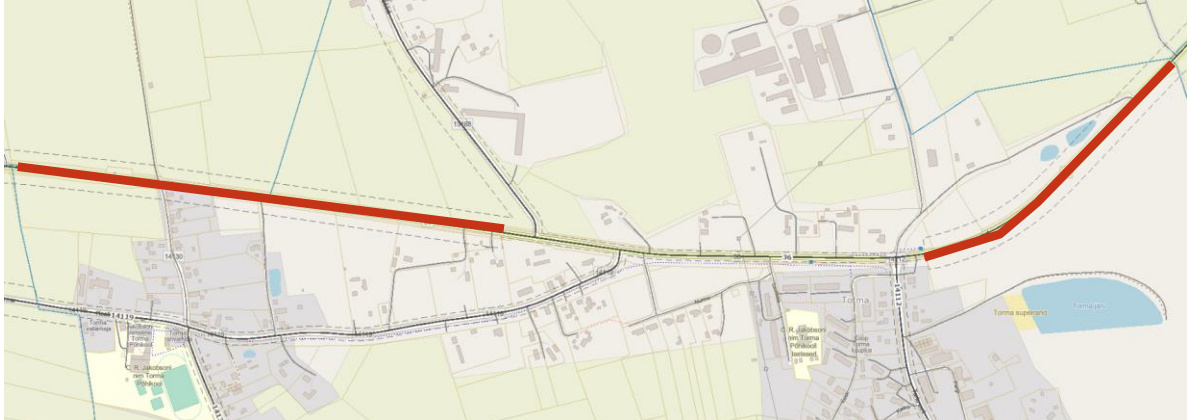

**Tabel 3.** Tee kaitsevööndi muudatused. □ - tee kaitsevöönd

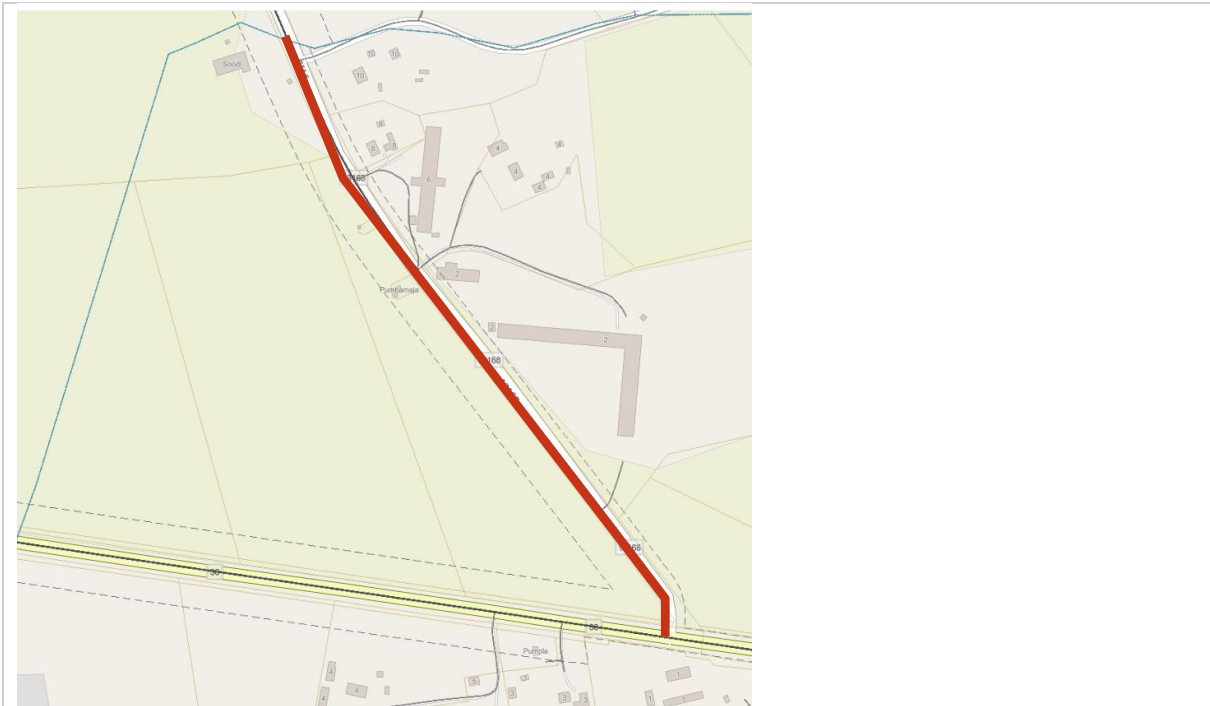
Tee asukoht	Kaitsevööndi määramise ettepanek	Põhjendus
<p><b>Siimusti alevik: tee nr 14148, Siimusti-Kaave, km 0,97-1,94</b></p> <p>aleviku piirist kuni Keraamika tänavani</p>	<p>30 m</p>	<p>Lõigul on selgelt asulaväline liikluskeskkond, hoonestusjoon puudub ning kiirusrežiim on kuni 90 km/h.</p>
		
<p><b>Torma alevik: tee nr 36, Jõgeva-Mustvee, km 23,74-24,75, aleviku läänepiirist kuni Jõgeva mnt 1 kinnistu läänepiirini</b></p> <p><b>ja km 25,62-26,28, Tartu mnt 1 idapiirist kuni aleviku idapiirini</b></p>	<p>30 m</p>	<p>Näeme vajadust 30 m teekaitsevööndi määramiseks paremal teeküljel, kus hoonestus praktiliselt puudub. Llaiem kaitsevöönd ühelt poolt vajalik riigitee ohutuse ja toimivuse tagamiseks, teisalt ei kitsenda see oluliselt hoonete ehitamist.</p> <p>Tee geomeetriast ning kuni 90 km/h kiirusrežiimist tulenevalt peame vajalikuks 30 m teekaitsevööndi määramist mõlemas lõigus. Kui tuleviku arendustega on tagatud riigitee ohutus ja toimivus (ristumiskohade vahekaugus, tehnovõrkude sh sademevee lahendused, kergliiklusteede ühendused jmt), siis on</p>

<sup>37</sup> Definitsioon vastavalt ehitusseadustikule.

<sup>38</sup> Laius on antud meetrites mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.



		<p>Transpordiamet valmis lahenduspõhiselt andma nõusolekut teekaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kaldumiseks asukohta- ja lahenduspõhiselt.</p>
		
<p><b>Torma alevik: tee nr 36, Jõgeva-Mustvee, km 24,75-25,62, Jõgeva mnt 1 läänepiirist kuni Tartu mnt 1 idapiirini</b></p>	<p>10 m</p>	<p>10 m kaitsevöönd kehtib Torma aleviku piires Jõgeva mnt 1 kinnistuga (81003:002:0062) külgnevalt. Antud asukohas algab alevikule omane linnalik tänavaruum, mis lõpeb Tartu mnt 1 kinnistu idapiiril.</p>
		
<p><b>Torma alevik: tee nr 13168, Ulvi-Lilastvere-Torma, km 13,91-14,51 aleviku piirist kuni riigitee nr 36 ristmikuni paremal pool teed</b></p>	<p>30 m</p>	<p>Näeme vajadust 30 m teekaitsevööndi määramiseks riigitee paremal teeküljel, kus hoonestus praktiliselt puudub. Juurdepääsetavuse seisukohalt on piirkonnal arvestatav arengupotentsiaal. Laiem kaitsevöönd on ühelt poolt vajalik riigitee ohutuse ja toimivuse tagamiseks, teisalt ei kitsenda see oluliselt hoonete ehitamist.</p>



### 5.1.2. Sõidutee

Sõiduteede võrgustik Jõgeva vallas on suuresti välja kujunenud. Perspektiivsed teed on kavandatud asukohtadesse, kus selle järgi on vajadus või kuhu on kavandatud perspektiivsed hoonestusalad, need on kajastatud maakasutuse ja tehnilise taristu kaardil.

#### TINGIMUSED

- Uue tee planeerimisel ja erateede määramisel avalikku kasutusse tuleb vajadusel moodustada eraldi transpordimaa maaüksus.
- Elamuala sisese uue kavandatava teekrundi miinimum laius peab olema vähemalt 10 m.
- Uue tee kavandamisel ning olemasoleva rekonstrueerimisel tuleb arvestada liiklusest tulenevate häiringutega ning infrastruktuuriobjekti arendaja peab tagama välisõhu kvaliteedi normidele vastavuse teega külgneval alal.
- Ajalooliste teede rekonstrueerimisel on soovituslik hoida nende väljakujunenud laiust, kuju, looklevust ja tervikstruktuuri. Uue teekatte kavandamisel kaaluda selle sobivust väljakujunenud traditsioonilisse keskkonda ning senise ajaloolise maastikuilme säilitamist.
- Asulasisesel alal lähtutakse riigitee äärse ala kavandamisel üldjuhul linnatänavate normidest.
- Kinnistu maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu.
- Lähestikku asuvate arendusalade juurdepääs riigimaanteele lahendada võimalusel ühise kogujateena ning ühe ristumiskohana. Uuel moodustataval katastriüksusel puudub üldjuhul õigus igapähe eraldi juurdepääsu saamiseks riigimaanteelt, erisuste üle otsustab Transpordiamet.
- Ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega.



- Uue suuremahulisema arendusala kavandamisel tuleb analüüsida, kas olemasolev teedevõrk seda toetab ning lähtuda asjaolust, et riigitee omanik ei võta enda kohustuseks riigiteede ümberehitamist arendustegevuse võimaldamiseks.
- Valda läbivate suuremate maanteed arendamisel ja raudtee arendamisel tuleb hinnata mõju taimestikule ja loomastikule.
- Loomastiku liikumise tagamiseks tuleb jätta taristuobjektid osaliselt tarastamata või arvestada ulukite läbipääsu tagamise vajadusega (loomapääsude või ökoduktide abil).
- Riigiteega seotud arendusplaanid lähtuvad ajakohasest riiklikust teehoiukavast, selle väliseid kohustusi riigitee omanik üldjuhul ei võta.
- Maanteeäärsete alade arendamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ning vastavate seadusest tulenevate piirangutega. Vastavalt ehitusseadustikule võib ehitiste kavandamisel kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda ainult riigitee omaniku nõusolekul eeldusega, et kavandatu ei ohusta riigiteed või selle korrakohast kasutamist.
- Väljapool tiheasustusala tuleb vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigiteed ja riigitee erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks riigitee ületamiseks.
- Soovitatav on vältida uute elamute, ühiskondlike hoonete ning rekreatiivsete tegevuste kavandamist (mänguväljakud, lasteasutused, koolid, hooldekodud, teatud spordirajatised<sup>39</sup>) suurema liiklussagedusega sõiduteede vahetusse lähedusse (teekaitsevööndisse) ning olemasolevale (ühe rööpapaariga) Tapa-Tartu raudteele lähemale kui 200 m hajaasustuses ja 100 m tiheasustuses. Alternatiivina peab tegevuse arendaja arvestama liiklusest tulenevate häiringutega ning tagama välisõhu kvaliteedi vastavuse normidele vajadusel läbi leevendavate meetmete. Müratõkke vajadusel tuleb see kavandada arendatava objekti piiridesse.
- Vältida hoonete rajamist kitsa ribana piki põhimaanteed juhul, kui olemasolevad mahasõidud puuduvad. Erisused juhtudel ja asukohtades, kus väljakujunenud külatüüp või hoonestuse struktuur seda toetab, on lubatud, kui sõiduteega külgnevale katastriüksusele mahasõiduks on riigitee omaniku nõusolek.
- Liiklusele olulist mõju avaldavate arenduste (nt kaubanduskeskused jm) kavandamisel on soovitatav vältida nende planeerimist keskuse tegevusalast väljapoole, mis toob kaasa pendelliikluse (pidev kogu päeva lõikes aset leidev edasi-tagasi liikumine). Logistika- ja tootmisettevõtete puhul see tingimus ei rakendu, kuna need ei põhjusta valla kontekstis pendelliikumist.
- Teede lähedusse kõrgete rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast), tuleb rajatis tee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise kogukõrguse kaugusele. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus. Riigimaanteega külgneval alal (sh väljaspool tee kaitsevööndit) tuleb kõrgemate kui 30 m rajatiste planeeringud, projekteerimistingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada riigitee omanikuga.
- Tehnovõrgu kavandamisel tuleb vältida selle paiknemist riigitee transpordimaal, mis on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste asukoha kavandamiseks. Erisused on võimalikud koostöös riigitee omanikuga, kuid sel juhul tuleb arvestada riigitee maa-alal ja selle kaitsevööndis kehtivate normidega.
- Sademevee lahenduse kavandamisel tuleb arvestada, et üldjuhul ei juhita neid riigiteede kraavidesse. Erisused on võimalikud koostöös riigitee omanikuga.
- Detailplaneeringus või ehitusprojektis tuleb näidata perspektiivsete kohalike teede asukohad.

<sup>39</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/163756?leiaKehtiv>



- Kruusakattega tee rekonstrueerimisel tuleb arvestada Jõgeva maakonnaplaneeringuga 2030+ ja ajakohases teehoiukavas määratud tolmuvaab katendiga teelõikudega.

### 5.1.3. Avaliku kasutusega eratee

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek eratee määramiseks avalikku kasutusse, lähtudes avalikust huvist ning eesmärgiga tagada liiklemise võimalus igaühele. Eratee avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras. Üldjuhul sõlmitakse valla ja kinnistuomaniku vahel kokkuleppe (isikliku kasutusõiguse leping või servituut). Vajadusel rakendatakse sundvaldust või sundvõõrandamist. Avalikku kasutusse määratavaid erateid pole kaardil tähistatud, kuna täna pole otseseid asukohti teada ning vajadus selleks võib ilmuda aja jooksul. Pigem on antud tingimused, mille esinemisel saab vajaduse üle otsustada.

#### TINGIMUSED

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 avalikult kasutatavate teede vahel.
- Eratee teenindab vähemalt kolme aastaringelt kasutuses olevat hoonestusega elamiseks kasutatavat majapidamist.

Põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus määrata eratee avalikuks kasutamiseks ka täiendavate põhimõtete alusel. Näiteks olukorras, kus esinevad muud asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad, et eratee avalikku kasutusse määrata.

### 5.1.4. Avalik juurdepääs kallasrajale

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

Avalikult kasutatavate veekogude kallasrajale on juurdepääs mõistlike vahemaade tagant tagatud kas avalikus kasutuses puhkeala, üldkasutatava maa, supelranna, riigi- või kohaliku tee kaudu. Täiendavalt määratakse avalik juurdepääs Prossa järve supelrannale, mis kulgeb läbi eramaa. Vajadusel tuleb juurdepääsuviis (jalgsi, sõidukiga vm) ning täpne asukoht täpsustada koostöös maaomanikuga.

Juurdepääsutee avalikuks kasutamiseks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras.

#### TINGIMUSED

- Maakasutuse täpsemal planeerimisel tuleb juurdepääs avalikult kasutatava veekogu kallasrajale lahendada detailplaneeringuga, projekteerimistingimuste väljastamise või maakorralduslike toimingute läbiviimisel. Kaldaomanik või valdaja peab tagama kallasrajale juurdepääsu kokkulepitud tingimustel.

### 5.1.5. Jalg- ja jalgrattatee

Jalg- ja jalgrattateede info on maakonnaplaneeringu alusel joonisele kantud, vajalikud täpsustused on tehtud üldplaneeringu käigus asukoha- ja vajaduspõhiselt, et paremini olulisi piirkondi omavahel ühendada.



## TINGIMUSED

- Üldplaneeringu joonistele kantud jalg- ja jalgrattateede asukohad täpsustuvad detailplaneeringus ja/või ehitusprojektis.
- Jalg- ja jalgrattatee peab algama ja lõppema loogilises kohas, milleks on olemasolev tee, kauplus, bussipeatus, kohalik segaliiklusega tee vms. Projekteerimisel tuleb algus- ja lõppkohtades tagada ohutu üleminek teistsuguse liikluskorraldusega teele.
- Jalg- ja jalgrattatee peab olema katkematu ning võimalikult vähe lõikuv teega, millega paralleelset see paikneb. Kitsaskohtades tuleb leida sobiv lahendus ning jalg- ja jalgrattatee mahutamiseks tuleb vajadusel kaaluda sõidutee ümberehitamist.
- Jalg- ja jalgrattateede võrgustiku rajamisel ning teede ja puhkekohtade ehitamisel on oluline arvestada piirkonna ilusate teelõikude ja vaadetega.
- Jalg- ja jalgrattateede võrgustiku arendamisel on soovituslik arvestada Jõgeva maakonnaplaneeringuga 2030+ määratud prioriteedi kategooriaid.
- Jalg- ja jalgrattateid on lubatud rajada olemasoleva teemaa laiendusena.
- Igal jalg- ja jalgrattateel tuleb teha laiendatud puhkekohtasid arvestusega üks puhkekoht kilomeetri kohta. Puhkekohas näha ette istumisvõimalus ning puhkekoht ei tohi takistada jalg- ja jalgrattateel liikujat. Kuna jalg- ja jalgrattateede ehitamise üheks eesmärgiks on tervislike eluviiside propageerimine, siis tuleb seal liiklejatele anda ka võimalus puhkepauside tegemiseks.
- Jalg- ja jalgratta tee kavandamisel üle olemasoleva silla tuleb tagada katkematu ja ohutu liiklus, sildade rekonstrueerimisel tuleb sõiduruumi jagamisel tagada vajalik ruum jalgsi ja jalgrattaga liikujatele. Mitte katkestada silla asukohas kahel pool silda olevat jalg- ja jalgrattateed.
- Kitsastes kohtades on erandkorras lubatud jalg- ja jalgrattatee laiust vähendada projekteerimise normide erandlikule tasemele.
- Jalg- ja jalgrattatee ristumisel sõidu- või raudteega tagada piisav nähtavus (mh ka jalg- ja jalgrattateel liikujale) jm vajalikud nõuded.
- Valgustamise vajadus tuleb täpselt määrata edasisel projekteerimisel lähtuvalt kasutustihedusest, hooajalisusest ja ohutusvajadusest, sh ka olemasolevatel jalg- ja jalgrattateedel, kus on toimunud jalgratturite ja jalakäijate vahelised ohuolukorrad/õnnetused. Eelkõige vajavad valgustamist asulasisesed teed ning kõige tihedama liiklusega lõigud, ristumised ja ristmikud.
- Jalg- ja jalgrattateed ning kõnniteed peavad arvestama erinevate elanike gruppide ning erivajadustega inimeste liikumisvajadusi.

### 5.1.6. Matka- ja terviserada

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

## TINGIMUSED

- Raja kavandamisel tuleb tagada ümbritseva looduskeskkonna ökoloogiline tasakaal ning vältida loodust ja kultuuripärandit kahjustavaid lahendusi.
- Raja ehitised peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda.



- Rada peab taluõuest ja kaitsealusest taime- või loomaliigist mööduma piisavas kauguses, mis tagab taluõue puhul selle privaatsuse ning liigi puhul selle säilimise.
- Maardla alale jäävale matka- ja terviserajale on lubatud ehituseadustiku mõistes püsivaid ehitisi rajada vaid juhul, kui maavara on antud alal ammendatud või maardla alale ehitise kavandamisel on saadud õigusakti kohane luba.

### 5.1.7. Ühistransport

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

#### PÕHIMÕTTED

- Tagada ühistranspordiühendus piirkonna keskuste (vallasisesed jm sellega funktsionaalselt seotud keskusalad) ning oluliste sihtpunktide vahel, kus tarbitakse teenuseid, käiakse tööl, koolis, huviringides jm.
- Ühistranspordi arendamisel lähtuda vajaduspõhisuse põhimõttest: tagada ühendused vajalikel kellaaegadel ning vajalike sihtkohtade vahel. Ühistranspordi graafikute koostamisel lähtuda eelkõige tööl ja koolis käivate inimeste vajadustest.
- Ühildada erinevat liiki või tüüpi ühistranspordi graafikud, liinide kulgemine ning peatuste asukohad.
- Ühistranspordipeatusesse liikumine peab olema võimalikult lihtne, ohutu ja mugav (nt kõnnitee, tänavavalgustus, kergliiklustee/rada, parklad).
- Kavandada funktsionaalsed reisi&pargi parklad (sõiduautod, jalgrattad) olulisematesse ühistranspordi sõlmkohtadesse.

### 5.1.8. Parkla

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

#### TINGIMUSED

- Parkimine tuleb üldjuhul lahendada oma katastriüksuse piires ning planeeringu/projekti raames tuleb arvestada parkimise normide, linnatänavate standardiga ja inimõõtmelise ruumi kavandamise<sup>40</sup> 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.

<sup>40</sup> Jan Gehl, Linnad inimestele, 2015.



- Parkimisalad liigendada haljastusega, soovitavalt eraldada haljastatud ribadega 10-kohalised parkimisalad.

### 5.1.9. Raudtee

Raudteega seotud infrastruktuuri osas on üldplaneeringus aluseks võetud maakonnaplaneeringu info, mida on tänase omavalitsuse info põhjal täiendatud. Maakonnaplaneeringu täpsustused puudutavad õgvenduste, ülesõitude ning ülekäikude infot.

Maakonnaplaneeringu kohaselt on riiklikust huvist lähtuvalt vaja Tallinn–Tartu liinil välja ehitada kahe rööpapaariga raudtee ning asjakohased õgvendused, et tagada reisirongiliikluse tänasest suurem piirkirius kuni 160 km/h. Üldplaneering kavandab Tapa-Tartu lõigus Jõgeva valla piires raudtee õgvendusi asukohtades, kus õgvendused väljuvad raudtee maa-ala piiridest, kuna tegu on olulise muudatusega, mis varasemates planeeringutes ei kajastu. Üldplaneeringuga kavandatakse õgvendused jäävad Jõgeva valla lõuna piirkonda, Kaarepere-Tabivere jaamavahe D6 lõiku (vt juuresolev skeem). Kaarepere-Tabivere lõigus kavandab üldplaneering raudtee trassikoridori laiusega 100 m, kuhu projekteerimise staadiumis mahutatakse ära raudtee (sh perspektiivne 2. raudtee peatee) koos raudtee kaitsevööndiga ja vajadusel nõuetekohaste nähtavuskolmnurkade tagamine raudteeületuskohtadel. Üldplaneeringuga kavandatud õgvenduste asukoht tugineb eelhindangule<sup>41</sup>, kuid raudtee täpne asukoht trassikoridoris, kinnisasjade avalikes huvides omandamise vajadus ning raudteemaa täpne suurus trassikoridoris määratakse kindlaks ehitusprojekti staadiumis.

Lõikudes (359,3-360,2 km, 363,8-367,0 km, 383,4-384,2 km, 386,0-387,2 km, 390,0-390,8 km ja 391,7-392,3 km), kus õgvendused ei välju raudteemaalt, pole tegu üldplaneeringu täpsustustes vajalike muudatustega, mistõttu neid lõike üldplaneeringu raames ei kavandata ega kajastata.

Peale kõverate õgvendamisest olemasolev raudtee likvideeritakse ning peale uue trassi kasutuselevõttu tehakse riigile ettepanek lõpetada seal AS Eesti Raudtee kasuks seatud hoonestusõigus. Sellest tulenevalt saab vana trassikoridori muul otstarbel tulevikus kasutusele võtta, näiteks juurdepääsuteena vana raudteetrassi äärde ning uue ja vana raudteetrassi vahele jäävatele kinnistutele.



Üldplaneering kajastab ka maakonnaplaneeringust tulenevat vajadust ehitada välja kahe rööpapaariga raudtee Tallinn–Tartu liinil või asjakohased möödaskõiguvõimalused. Kuna selle kavandamiseks vajalikku täpsemat lahendust hetkel pole, kajastab üldplaneering strateegilist vajadust, kuid ei tegele selle lahenduse planeerimisega. Kahe rööpapaariga raudtee rajamine on vajalik, et tagada efektiivsemad ja teineteisest vähem sõltuvad liikumisvõimalused aeglasema (kaubarongid, aeglasemad liinid) ja kiirema (ekspressrongid) veeremi jaoks Tallinn-Tartu liinil.

Raudteetrassi muudatustega seoses võivad rakenduda ka muudatused samatasandiliste ristete osas, kuid üldplaneering neid ei kajasta, kuna leiame, et ristumise liik on mõistlik paika panna täpsema projekteerimise või kavandamise etapis, sest see eeldab asukohapõhist lahendust koostöös kohalike elanikega.



<sup>41</sup> „Tallinn-Tartu raudtee 160 km/h. Eelhindang. Rööbasteede geomeetriaga seotud tööd“, töö nr ECRAIL-2020-07-04, EstConsult Rail OÜ, 2020. Tellija AS Eesti Raudtee.



-  - raudtee planeeritav õgvendus
-  - olemasolev raudtee

Üldplaneering kajastab olemasolevaid ristumisi, täpsustamata kas tegu on sama- või mitmetasandilise ristumisega, sest see pole üldplaneeringu täpsusastmes oluline. Üldplaneeringu kontekstis on oluline välja tuua, kus asukohas on ristumine vajalik ning vajadusel täpsustakse, millist tüüpi liiklejatele see mõeldud on. Omavalitsuse jaoks on oluline säilitada olemasolevad üldplaneeringu tehnilise taristu kaardil näidatud ristumised, et tagada vajalik inimeste ja sõidukite liikumine ning ühendus erinevate piirkondade vahel.

Üldplaneeringu täpsustused maakonnaplaneeringule:

- Raudtee õgvenduste asukohad on täpsustatud vastavalt eelhinnangu<sup>44</sup> infole. Sellega seoses nihkub ka kahe rööpapaariga raudtee perspektiivne trass.
- Maakonnaplaneeringus toodud Kaarepere persp. jalakäijate ületuskohal tänases kontekstis vajadust ei näe, kuna olemasolev ülekäik on läheduses olemas ning toimib. Üldplaneering teeb ettepaneku selle objekti kavandamisest loobuda.
- Näha ette planeeritav raudtee ülesõidu vajadus Jõgeva linnas Puiestee ja B. Alveri tänavate ühendamiseks, et luua sõidukitele otseühendus Jõgeva linna keskosas kahele poole raudteed jäävate piirkondade ühendamiseks. Hetkel on ainsaks sõidukitele mõeldud ülesõiduks Jõgeva linna maanteeviadukt, mis jääb linna lõunaosa piirkondade jaoks liialt kaugele.
- Maakonnaplaneeringus on Õuna-Mutso (nimetatud ka kui Sordi või Aleviku) ülesõit näidatud suletava raudteeületuskohana, kuid üldplaneeringu raames on leitud, et tegu on ajaloolise ning igapäevaselt kasutatava ülesõiduga, mis on vaja säilitada. Ülesõit on kriitiliselt oluline põllumajandusmasinate jaoks, mida liigub selles piirkonnas palju ning mille jaoks übersõit olemasoleva viadukti kaudu on ebaratsionaalne.

## TINGIMUSED

- Tallinn-Tapa-Tartu raudtee õgvenduste projekteerimisel, perspektiivis raudtee kahe rööpapaariga raudteeks laiendamisel ja ümberehitamisel ning Jõgeva linna kaubajaama projekteerimisel tuleb teostada mürauring, et täpsustada müra leviku ulatus ning vajadusel kavandada meetmed müratundlike alade kaitseks. Müratõkkerajatiste vajaduse korral tuleb nendega arvestada projekteerimisel. Müratõkkerajatiste asukohad ja tehnilised parameetrid selguvad müra modelleerimise tulemusena.
- Arenduse kavandamisel olemasolevale raudteele lähemale kui 200 m hajaasutuses ja 100 m tiheasutuses tuleb teostada mürahinnang, leevendusmeetmete vajadus selgub selle tulemusena. Raudtee õgvenduste ning perspektiivis kahe rööpapaariga raudtee valmimise järgselt tuleb nende lähedusse muude tegevuste kavandamisel juhendada objekti projekteerimisel teostatud müra modelleerimise tulemustest.
- Tallinn-Tapa-Tartu raudtee õgvenduste projekteerimisel ning raudtee kahe rööpapaariga raudteeks laiendamisel ja rekonstrueerimisel tuleb tagada teedevõrgu üldine sidusus ning juurdepääsud majapidamistele ja kinnistutele. Tagatud peab olema kergliiklejatele ohutu ülepääs raudteest ning põllu- ja metsamajandustehnika liikumine.
- 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.



- Raudteega seotud infrastruktuuri kavandamisel või ümbertõstmisel (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.
- Juhul, kui planeeritavas kaubajaamas taotletakse tegevuslubasid, mille realiseerimine toob kaasa ohtliku kemikaali käitlemise või käitluskoguste suurenemise, tuleb iga kord kindlaks teha ja hinnata õigusaktides toodud asjaolud.
- 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, mobiilmastid), tuleb kavandada selliselt, et nende kaugus raudtee kaitsevööndi piirist oleks minimaalselt võrdne rajatise kogukõrgusega. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus.
- Raudtee lähialade tegevuste osas tuleb arvestada seadusest tulenevate raudtee kaitsevööndi tingimustega.
- Raudteeäärse haljastuse kavandamise või säilitamise korral tuleb lähtuda nähtavuse tagamise tingimustest, mis on valdkonnaga seotud normides ning regulatsioonides sätestatud.
- Raudtee taristu elektrifitseerimise projektiga seoses peab arvestama, et raudteemaale (vajadusel ka raudteemaa lähialadele) lisandub kitsendusi põhjustavaid tehnovõrke ja rajatise kontaktvõrgu seadmete ja uute elektriliinide rajamiseks. Võimalik kinnistute koormamise vajadus nende rajatiste teenindamiseks selgub projekteerimise käigus.
- Detailplaneeringud, projekteerimistingimused ja projektid, mis käsitlevad ruumilisi lahendusi raudteemaal, peavad kajastama lahendusi või meetmeid, mis aitavad vältida jalakäijate ning sõidukite sattumist raudteemaale väljaspool ametlikke ristumisi.
- Õgvenduste projekteerimisel tuleb hinnata mõju raudteega külgenevate alade veerežiimile ja ökosüsteemidele (anda KMH eelhindang, vajadusel KMH). Õgvenduste projekteerimisel tuleb tagada piirkonna põhjaveerežiimi säilimine, st mitte mõjutada põhjaveetaset ja põhjavee liikumist kavandatava raudteeõgvendusega külgnevatel aladel. Leevendusmeetmete vajalikkus selgub keskkonnamõju (eel)hindamise tulemusena.
- Õgvenduste projekteerimisel tuleb täpsustada eeldatavasse mõjualasse jäävate kaevude paiknemine ja hinnata neile avalduda võivat mõju (anda KMH eelhindang, vajadusel KMH). Kas ja millised meetmed on kaevude kaitseks vajalikud, sõltub KMH (eel)hindamise tulemusena.
- Tallinn-Tapa-Tartu raudtee õgvenduste projekteerimisel tuleb vooluveekogudest ülemineku lahenduste kavandamisel arvestada, et tagada tuleb veekogu hüdro-morfoloogia ja vee-elustiku säilimine. Kas ja millised leevendusmeetmed on veekogude kaitseks vajalikud, selgub tegevuse kavandamisel läbi viidava KMH (eel)hindamise tulemusena.
- Raudtee õgvenduste kavandamine, raudtee laiendamine ja ümberehitamine ning kaubajaama rajamine toimub vastavate tegevuslubade (projekteerimistingimused, ehitusluba) alusel. KeHJS kohaselt peab tegevusloa taotluse menetluse käigus otsustaja koostama eelhindangu, et tuvastada KMH/KSH algatamise vajadus. Vajadusel tuleb algatada KMH/KSH. Rail Balticu raudtee rajamise näite põhjal saab neid mõjusid piisavas



täpsusastmes hinnata, ja vajadusel välja pakkuda sobivad keskkonnameetmed põhiprojekti staadiumis ehitusprojekti põhjal.

#### 5.1.10. Veeliiklusega seotud ehitis

Veeliiklusega seotud ehitiste nagu paadikanal, väikesadam, slipp, lautrikoht, paardisild jm asukohti ei ole üldplaneeringu kaardile lisatud, kuna üldplaneeringu täpsusastmes ei olnud nende kajastamine otstarbekas.

Uute objektide kavandamisel tuleb arvestada üldplaneeringu, õigusaktide jm asjakohaste tingimustega.

#### TINGIMUSED

- Avalikult kasutatava objekti juurde tuleb tagada avalik juurdepääs ning kallasrajal vaba liikumine. Juurdepääs kavandada võimalusel olemasoleva või ajaloolise tee kaudu.
- Veeliiklusrajatise rajamisel tuleb lähtetingimuste väljastamisel kaaluda keskkonnamõju hindamise vajalikkust vastavalt õigusaktidele.

## 5.2. Tehnovõrgud

### 5.2.1. Elektrivarustus

Elektrivõrgu ülekandevõrgud on Jõgeva vallas suures plaanis välja kujunenud, võrgu valdajate info põhjal on ette näha mõningaid rekonstrueerimistöid.

Jõgeva valla territooriumile jäävatest liinidest rekonstrueeritakse Mandri-Euroopa sagedusalaga sünkroniseerimise projekti raames 330 kV õhuliin Balti-Tartu L300, millega tõstetakse samadele mastidele 110 kV õhuliin Mustvee-Saare L158. Ehitus lõppeb eeldatavalt aastal 2023. Mustvee 330 kV alajaama ühendatakse liin Paide-Viru L356 ehk tekib liin Paide-Mustvee L356. L356 liinilõik Mustveest Viru alajaamani demonteeritakse. Allesjääv Paide-Mustvee L356 liin on kavas rekonstrueerida eeldatavalt aasta 2025 lõpuks. Paide-Mustvee L356 rekonstrueerimisel viiakse 110 kV Mustvee-Kantküla L130A õhuliin täies ulatuses L356-ga ühistele mastidele ning ühendatakse kokku liiniga L130B kohas, kus L130B keerab lõuna poole Jõgeva alajaama suunas. Moodustub uus liin Mustvee-Jõgeva tähisega L130. Kantküla alajaam ühendatakse liinile L130 harualajaamana.

#### TINGIMUSED

- Uue elektriliini kavandamisel tuleb lähtuda 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.
- Eelistatult tuleb elektriliin paigaldada avaliku kasutusega maale.
- Eraldi kinnistud vormistatakse võrguettevõttele ainult piirkonnavalajaamade tarbeks.
- Olemasolevate piirkonnavalajaamade ümberehitamisel detailplaneeringu nõuet ei rakendata.
- 0,4 kV elektriliinide ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojektide alusel kokkuleppel võrgu valdajaga.



- Elektriliini rajamisel on soovitatav kasutada olemasolevate trasside koridori. Liini asukoha määratlemisel lähtuda elektrienergia varustuskindluse piirkondade nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale. Liinitrassi valikul on määrava tähtsusega liini ehituse ja hilisema käidu ning võimalike riketega seotud kogukulude minimeerimine. Tihedas ja kesktihedas varustuskindluse piirkonnas ehitatakse uus 0,4-20 kV liin eelistatult maakaabelliinina. Haja varustuskindluse piirkonnas on valdavalt õhuliini võrk ning see jääb alles ka tulevikus.
- Olemasoleva 35 kV pingega elektriõhuliini üleviimiseks 110 kV nimipingega elektriõhuliiniks tuleb koostada ehitusprojekt, täiendava planeeringu kohtus üldjuhul puudub. Kui olemasoleva elektriliini üleviimisega suuremale pingele suureneb õhuliinini kaitsevööndi ulatus, tuleb kaaluda planeeringu koostamise vajadust.
- Elektriliini ja 6-20 kV alajaama rajamiseks sõlmitakse maaomanikuga isikliku kasutusõiguse leping.
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud seadusega.

### 5.2.2. Vee- ja -kanalisatsioonivarustus

Üldplaneering kajastab olemasolevaid reoveekogumisalasad<sup>42</sup> ja perspektiivseid ühiskanalisatsiooniga alasid vastavalt ÜVK arengukavale. Alad on kantud tehnilise taristu joonisele. Perspektiivseid ühiskanalisatsiooniga vm trassidega alasid võib ÜVK arengukava vm asjakohase dokumendiga täpsustada ilma, et tegu oleks 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. ÜVK arengukava vm asjakohane dokument tuleb koostada avaliku menetlusega, et tagada kohalike elanike teavitamine ning kaasamine.
- Reoveekogumisalal tuleb tagada ühiskanalisatsiooni olemasolu reovee reoveepuhastisse juhtimiseks, välja arvatud reoveekogumisalal koormusega alla 2000 inimekvivalendi ning kui reoveekogumisalal ühiskanalisatsiooni rajamine toob kaasa põhjendamatu suuri kulutusi. Sellisel juhul võib reovee kogumiseks kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid. Ühiskanalisatsiooni ja reoveepuhasti olemasolu korral tuleb need hoida tehniliselt heas korras, et tagada reovee nõuetekohane kogumine ja puhastamine. Sellisel juhul võib suublasse juhtida bioloogiliselt või süvapuhasstatud reovett.
- Väljaspool ÜVK ala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid

<sup>42</sup> Info tugineb valla UVK arengukavale.



reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad. Omapuhastite rajamise tingimused tulenevad õigusaktidest.

- Reoveekogumisalasid teenindavate reoveepuhastite vastavust tuleb muuhulgas analüüsida ÜVK arendamise kava ülevaatamise ning uue koostamise käigus ja vajadusel näha ette ressursid puhastite rekonstrueerimiseks või laiendamiseks.
- Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjavee ala olemasoluga tuleb arvestada kanalisatsioonirajatiste kavandamisel ning muude pinnast ja põhjavett ohustada võivate objektide või tegevuste kavandamisel, samuti nende seisukorra tagamisel.
- Heit- ja sademevee suublasse juhtimisel tuleb järgida veeseadusega seatud nõudeid.
- Uute, mitut elamumaad hõlmavate detailplaneeringute koostamisel tuleb eelistada ühtse veevarustussüsteemi rajamist. Hoonestusalade laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasilt. Alles siis, kui on kindlaks tehtud, et see pole võimalik, teha otsus uue puurkaevu rajamiseks.
- Hajaasustuses, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist, et vältida olukorda, kus igale katastriüksusele rajatakse oma puurkaev.
- Asustuspiirkondade planeerimisel tuleb arvestada joogivee ressursi olemasolu ja joogivee kvaliteedi nõuetega. Salvkaevude reostustundlikkuse ja võimaliku kuivaksjäämise tõttu püüperioodidel ei ole soovitatav plaanida uute salvkaevude rajamist joogiveeallikatena.
- Puurkaevude, puuraukude ja salvkaevude projekteerimine, rajamine, kasutusele võtmine, konserveerimine ja lammutamine peab toimuma õigusaktides sätestatud korras.
- Valla ühisveevärgi süsteemis on puurkaeve, mille sanitaarkaitseala ei ole tagatud. Nende puurkaevude puhul on ÜVK arendamise kava ülevaatamise käigus vajalik kaaluda, kas on võimalust sanitaarkaitseala vähendamiseks (kui see tagab joogivee kvaliteedi) või on otstarbekas olemasolev puurkaev-pumpla likvideerida ja rajada uus veehaare kohta, kus puurkaevule on tagatud vajalik sanitaarkaitseala.
- Puurkaevu projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et osal Jõgeva valla territooriumist on maapinnalt esimene aluspõhjaline põhjaveekiht reostuse eest kaitsmata või nõrgalt kaitstud.
- Reoveepuhasti kavandamisel on soovitatav küsida ekspertarvamust keskkonnatingimuste osas, millega tuleb reoveepuhasti projekteerimisel ja ehitamisel arvestada.
- Uute suure tootlikkusega kaevude või kontsentreeritud veehaarete tööle rakendumisel tuleb arvestada, et veetase ümbruskonna seni kasutatavates kaevudes (eriti salvkaevudes) võib langeda.

#### **PÕHJAVEE JA NITRAADITUNDLIKU ALA KAITSE TINGIMUSED**

- Põhjavee kasutamisel ja selle kaitse korraldamisel tuleb lähtuda veeseadusest ja Ida-Eesti vesikonna veemajanduskavast.
- 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.

- Veeseaduse alusel nitraaditundlikule alale seatud põllumajandusliku tegevuse piirangute juurutamine ja jälgimine.
- Loomapidamisrajatiste rekonstrueerimine või uute rajamine (sh sõnniku- ja silohoidlad) tootmisest tulenevate põhjavee saastuse riskide vältimiseks.
- Süsteemide rajamine ja seadmete paigaldamine reoveesette töötlemiseks nõuetele vastavaks ning kasutatavaks põllumajanduses, haljastuses, kaevandatud ala korrastamisel.
- Pinnasereostuse tuvastamine ja likvideerimine mitmesugustel objektidel, sh kasutuses mitteolevatel tööstusaladel.
- Nitraaditundlikul alal paiknevatel allikatel ja nende ümbruses tegevuste kavandamisel tuleb lähtuda veeseadusest tulenevatest piirangutest.
- Ettevõtete riskianalüüside koostamisel tuleb arvestada põhjavee reostamise ohuga.

### 5.2.3. Sademevee kanalisatsioon

Sademevee temaatikat on üldplaneeringus käsitletud üldistatuna, on antud üldised põhimõtted, mida selles valdkonnas arvestada. Sademevee kanalisatsiooni väljaarendamine toimub valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava (või sademevee arengukava) põhjal, kus kajastub ajakohane ja täpsem info selle valdkonna arengusuundadest.

#### TINGIMUSED

- Tiheasustusalal on esmatähtis kokku kogutava sademevee hulga piiramine ja võimalusel vähendamine, milleks tuleb hoiduda ulatuslike kõvakattega, vett mitte läbilaskvate pindade rajamisest.
- Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb leida igal konkreetsel juhul vastavalt olukorrale, lähtudes ärajuhitava sademevee kogusest ja piirkonna eripärast. Projekteerimise käigus tuleb iga kinnistu sademeveesüsteem dimensioneerida õigete parameetritega ning vertikaalplaneerimisega tagada, et ei toimuks sademevee valgumist naaberkiinnistutele. Selle vältimiseks tuleb vajadusel projekteerida immutusribad või -peenrad.
- 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 maanteed, bensiinijaamad, tootmisterritooriumid, suured kõvakattega parklad), tuleb raskemetallid ja muud ohtlikud osakesed keskkonnareostuse vältimiseks kokku koguda. Tehnilise lahenduse valik sõltub konkreetsest keskkonnast ja piirkonna reostatuse tasemest. Reostusohulikelt aladelt on puhastatud sademevee suublasse juhtimiseks vajalik taotleda keskkonnaluba, mille raames seatakse ka vajalikud nõuded.
- Maaparandussüsteemi maa-alale hoonestuse kavandamisel tuleb leida sademevee ära juhtimiseks muu lahendus, kui immutamine. Maaparandussüsteemid on rajatud endistele looduslikult liigniisketele aladele, kust vee ära imbumine ja valgumine on raskendatud.



Maaviljeluseks sobiva niiskusrežiimi saavutamiseks rajati maaparandussüsteemid, et liigvesi eemale juhtida.

- Kokku kogutud sademevee juhtimine maaparandussüsteemi rajatistesse on lubatud vaid Põllumajandus- ja Toiduameti kooskõlastuse alusel. Täiendavalt võib sellega seoses vajalikuks osutada maaparandussüsteemi rekonstrueerimise vajadus.
- Projekteerimisel on soovitatav arvesse võtta kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimivus ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral.
- Sademevee lahenduste kavandamisel on soovituslik lähtuda Eesti Standardis EVS 848:2013 „Väliskanalisatsioonivõrk“ toodud HELCOM'i soovitustest, et ennetada saastunud sademevee looduskeskkonda sattumist ning vähendada kokku kogutava ja kanaliseeritava sademevee hulka.
- Taristuobjektide (maanteed, raudteed) jaoks tuleb kaaluda sademevee kogumissüsteemide ehitamist ja olemasolevate süsteemide ajakohastamist, puhastussüsteemide ehitamist ja ajakohastamist sademeveega veekogusse juhitud saasteainete sisalduse määramiseks.

#### 5.2.4. Maaparandussüsteem

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

#### TINGIMUSED

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

#### 5.2.5. Tuletõrje veevarustus

Valla tuletõrje veevarustus on hajaasustuses üldjuhul lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil, tihedama asustusega piirkondades ühisveevärgi hüdrantidega. Olemasolevad ja perspektiivsed tuletõrje veevõtukohtad kajastuvad tehnilise taristu joonisel. Täpsemalt on teemat kajastatud ÜVK-s või Maa-ameti temaatilises kaardirakenduses. Üldplaneeringus kajastub Maa-ameti vesivarustuse valdkonna info üldplaneeringu koostamise seisuga.

#### TINGIMUSED

- Valla territooriumil peavad olema välja ehitatud tulekustutusvee võtmiseks ette nähtud kohad, mis on avalikult kasutatavad.
- Veevõtukohtad 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

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

#### TINGIMUSED

- Kaugküttepiirkonnas on võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijajärgne ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, välja arvatud erandjuhud:
  - Isikud, kes kaugküttepiirkonda jääval maa-alal kaugküttepiirkonna määramise ajal ei kasuta kaugkütet.
  - Ajutised ehitised.
  - Ehitised, mille projekteeritud maksimaalne soojuskoormus on alla 40 KW.
  - Ehitised, mille ühendamist ei võimalda võrgu tehnilised võimalused või mille võrku ühendamine seaks ohtu varasemate liitujate varustuskindluse.
  - Ehitised, mille soojusega varustamiseks kasutatakse ainult ökoloogiliselt puhtaid kütteviise (maasoojus, tuuleenergia, päikeseenergia, biogaas jms).
- Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb kaugküttega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt.
- Kaugküttevõrk dimensioneerida vastavalt soojuskoormustele.
- Lokaalsete küttelehendustena tuleb eelistada taastavaid energiaallikaid ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme.
- Hoonete energiatõhususe nõuete osas tuleb lähtuda ajakohastest Eesti riigis kehtivatest vastavatest määrustest.

### 5.2.8. Maagaasivarustus

Uusi gaasitrasse ja gaasijaotusjaamu üldplaneeringuga ei kavandata, kuna hetkel puudub teave nende juurde rajamise vajadusest. Vajadusel tegeletakse olemasoleva võrgustiku rekonstrueerimisega.



## 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. Taastuenergeetika

Üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ kohaselt on energeetikavaldkonna üheks peamiseks eesmärgiks vältida soovimatut mõju kliimale, saavutada taastuenergeetika suurem osakaal energiavarustuses, tagada energiasäästlike meetmete rakendamine ja energiatootmise keskkonnamõju vähendamine<sup>43</sup>. Senisest enam tuleb kasutada hajutatud energiatootmist, kus energiat toodetakse tarbimiskoha lähedal ning kohalikest energiaallikatest. Kasutusele tuleb võtta integreeritud energiatootmise lahendused, mis ühendavad mitu energiaallikat ning võimaldavad soojuse ja elektri koostootmist.

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

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

## TINGIMUSED

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

#### 5.2.9.1. Tuuleenergeetika

Üldplaneering ei käsitle olulise ruumilise mõjuga tuulepargi<sup>44</sup> alasid, vajadusel saab neid kavandada üldplaneeringust sõltumatult, õigusaktis ette nähtud tingimustel.

<sup>43</sup> Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“, kehtestatud Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 korraldusega nr 368, lk 32

<sup>44</sup> Tuulepark Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määruse nr 184 „Võrgueeskiri“ tähenduses, mis koosneb vähemalt 30 meetri kõrgustest elektrituulikustest.



Üldplaneering võimaldab kavandada üksiktuulikut<sup>45</sup>, väiketuulikut<sup>46</sup> ja väiketuulikutest koosnevat tuuleparki<sup>47</sup>, mille rajamiseks on ette nähtud allolevad tingimused. Sobiva menetlusviisi valiku teeb kohalik omavalitsus vastavalt asjaoludele (asukoht, avaliku huvi esinemine, võimalik keskkonnamõju olulisus jm) juhtumipõhiselt.

#### TINGIMUSED TUULIKU RAJAMISEKS

- Tuuliku sobivuse hindamiseks võimalikku asukohta tuleb arvestada nii riigikaitseliste piirangute kui olemasolevast keskkonnast tulenevate piirangute ja väärtustega. Välistatud peab olema ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku aladele, oluline negatiivne mõju kaitstavatele loodusobjektidele, taimestikule ja loomastikule. Toimima peab jääma rohevõrgustik, loodus- ja muinsuskaitsele väärtused ning säilima vaated väärtuslikel maastikel.
- Tuuliku rajamisel tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide kaitse-eesmärkide ja kaitsealuste liikide vajadustega. Taimeliikide puhul tuleb tagada nende kasvukoha säilimine.
- 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 olulistest elementidest (nt riigimaantee, sidemast) peab olema vähemalt 1,5 kordne tuuliku kogukõrgusest (torn+laba pikkus). Erisuste lubamine toimub taristu omaniku või valdaja nõusolekul.
- Tuuliku kavandamisel tuleb teostada müra modelleerimine konkreetse tuuliku parameetritest ja paiknemisest lähtuvalt, sh hinnata madalsagedusliku müra mõju.
- Tuuliku kavandamisel tuleb teostada varjutuse modelleerimine (varjukaart) ning vajadusel visuaalse mõju hindamine. Võimalusel vältida tuuliku varjude langemist naaberkiinnistu elamu õuemaale, ühiskondliku hoone alale ja üldkasutatavale puhkealale. Vajaduse ilmnemisel tuleb teha koostööd kinnistuomanikuga.
- Väiketuulikutest tuulepargi kavandamisel Natura loodusala lähemale kui 100 m tuleb ebasoodsate mõjude välistamiseks tuulepargi projekteerimise või detailplaneeringu koostamise raames läbi viia Natura hindamine.
- Väiketuulikutest tuulepargi ning üksiktuuliku kavandamisel Natura linnualale lähemale kui 2 km tuleb teha koostööd Keskkonnaametiga, et selgitada välja puhvrite ning täiendavate uuringute (nt lindude liikumisteede ja toitumisalade paiknemise) vajadus. Uuringud tuleb läbi viia projekteerimise või detailplaneeringu koostamise käigus.
- Üksiktuuliku ja väiketuulikutest koosneva tuulepargi kavandamisel tuleb hinnata mõju linnustikule ning vajadusel kavandada leevendusmeetmed. Vajadusel, kui alal esineva linnustiku andmed on puudulikud, tuleb kavandatava tegevuse alal ja selle naabruses linnustik inventeerida.
- Väiketuulikutest koosneva tuulepargi kavandamisel kaitsealale või püsielupaigale, mille kaitse-eesmärgiks ei ole linnustik, lähemale kui 100 m tuleb selle projekteerimisel või

<sup>45</sup> Üksiktuulik on üle 30 m kõrgune elektrituulik, mis pole teiste elektrituulikutega ühendatud ning mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

<sup>46</sup> Väiketuulik on tuulik kogukõrgusega kuni 30 m ning tegu on seadmega, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

<sup>47</sup> Tuulepark on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam. Mõiste tugineb Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrusele nr 184 „Võrgueeskiri“. Väiketuulikutest koosnev tuulepark moodustub alates kahest kuni 30 m kõrgusest tuulikust.



detailplaneeringu koostamisel hinnata kaasneda võivat mõju. Tegevus on lubatud juhul, kui see ei kahjustada kaitseala või püsielupaiga kaitse-eesmärgi saavutamist või selle seisundit.

- Üksiktuuliku või väiketuulikutest koosneva tuulepargi kavandamisel kaitseala või püsielupaiga piirkonda, mille kaitse-eesmärgiks on linnustik, tuleb juhinduda kaitstavatest linnuliikidest ja nende kaitse vajadustest. Tuulikute kavandamisel tuleb teha koostööd Keskkonnaametiga, et selgitada välja puhvrite ning täiendavate uuringute (nt lindude liikumisteede ja toitumisalade paiknemise) vajadus. Uuringute vajaduse ilmnemisel tuleb need läbi viia projekteerimise või detailplaneeringu koostamise käigus.
- Tuulikute kavandamisel tuleb teha koostööd Keskkonnaametiga, et täpsustada kaitstavate liikide esinemine kavandatava tegevuse alal ja piirkonnas, puhvrite ning täiendavate uuringute (nt lindude liikumisteede ja toitumisalade paiknemise) vajadus. Uuringute vajaduse ilmnemisel tuleb need läbi viia projekteerimise või detailplaneeringu koostamise käigus.
- Väiketuulikutest koosneva tuulepargi kavandamisel rohevõrgustiku alale tuleb hinnata mõju rohevõrgustikule. Tagatud peab olema rohevõrgustiku sidusus ja toimimine.

### 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>48</sup> võivad vähendada riigikaitse ehitise töövõimet.
- Tihedama asustusega aladel, väärtuslikul maastikul jm olulise avaliku huviga piirkonnas tuleb päikesepaneelid paigutada arhitektuurselt ja visuaalselt keskkonda sobivalt. Väärtuslike alade ja objektide läheduses kasutada lahendusi, mis ei halvenda olemasoleva miljöö väljanägemist.

#### TINGIMUSED PÄIKESEELEKTRIJAAMALE

- Päikesepaneelide paigutamisel hoone külge tuleb tagada hoone konstruktsioonide vastupanuvõime täiendavale koormusele.
- Tööstuslik päikeseelektrijaam<sup>49</sup> tuleb üldjuhul kavandada väheväärtuslikule alale, milleks võib olla lage, vähemetsane vm kasutusest väljalangenud ala (nt endised tööstuspargid, laudakompleksid, väheviljakad põllumajandusmaad jmt).
- Tööstusliku päikeseelektrijaama rajamine ei ole üldjuhul lubatud väärtuslikule maastikule, rohevõrgustiku alale, väärtuslikule põllumajandusmaale ja kaitsealale. Kavandamise soovi korral tuleb koostada väärtuste säilimise analüüs, tuues välja objekti rajamise põhjendused, väärtuste säilimise kirjeldus ning leevendusmeetmed. Kaitsealale päikesepargi rajamine on lubatud vaid juhul, kui see ei ole vastuolus kaitseala eesmärkidega ning kui selleks annab loa kaitseala valitseja. Tööstusliku päiksepargi kavandamisel tuleb anda hinnang selle visuaalsele mõjule.

<sup>48</sup> sh kõik elektri tootmiseks kasutatavad päikesepaneelid

<sup>49</sup> Tööstuslik päikeseelektrijaam on koguvõimsusega, mis ületab kahekordselt kinnistu enda tarbimise. Sellise jaama puhul võib eeldada, et jaama eesmärk on elektrit toota, mitte kasutada seda vaid enda tarbeks.



### 5.2.9.3. Muud taastuenergeetika lahendused

#### TINGIMUSED

- Biogaasijaama rajamisel on oluline silmas pidada lisaks tooraine kättesaadavusele ka järgmisi aspekte:
  - võrguühenduste lähedus toodetava elektri- ja soojuse tarbeks;
  - võimalus kasutada lähedal asuvatel põllumaadet digestaati väetisena;
  - välistatud on olulised lõhnaäiringud naaberladele.
- Maakütte rajamiseks on vaja esitada vastav eksperthinnang, mis peab sisaldama järgmist infot: planeeringualale sobiv süsteem, puuraukude sügavus, puuraukude vahekaugus, pinnase geotermilised omadused, võimalikud ohud põhjaveele ning nende vältimise meetmed.
- Maasoojussüsteemi soojuskandevedelikuna tuleb kasutada keskkonnaohutuid aineid, seda peab tõendama kasutatava soojuskandevedeliku 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 õigusaktis sätestatud korras. Arvesse tuleb võtta teisi lähipiirkonnas olemasolevaid ning teadaolevaid piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.

### 5.2.10. Jäätmekäitlus

#### Joonis 3 – Tehniline taristu

Valla jäätmekäitlust reguleerib jäätmekava<sup>50</sup> ning Jõgeva vallas toimub jäätmeseadusest tulenevalt korraldatud jäätmevedu.

Jõgeva linnas asub valla ainus jäätmejaam ning Siimustis, Vaimastveres, Kuremaal, Laiusel, Palamusel ja Jõgeva alevikus jäätmekogumiskohad. Perspektiivsed kompostimisväljakud on ette nähtud Laiusvälja külas, Laiuse aleviku kagupiiril ning puhastite või biotiikide lähedusse Torma, Sadala, Laiuse, Kuremaa, Palamuse ja Siimusti piirkondades.

#### TINGIMUSED

- Soodustada ja luua elanikele paremad võimalused toodete korduskasutuseks, ettevalmistamiseks ning jäätmete liigiti kogumiseks. Esemete eluea pikendamiseks on oluline pakkuda võimalusi nende parandamiseks, remontimiseks ning ümber disainimiseks. Jäätmete liigiti kogumise tõhustamiseks on oluline rajada jäätme punkte/ jäätmemajasid, korraldada ohtlike jäätmete kogumisringe ning harida elanikke jäätmete taaskasutamise/vältimise teemadel.
- Uue jäätmekäitluskoha kavandamisel tuleb anda hinnang keskkonnamõju olulisusele õigusaktides sätestatud korras. Arvesse tuleb võtta teisi lähipiirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega. Tähelepanu tuleb pöörata välisõhu kvaliteedi nõuete tagamisele (õhusaaste, müra) ning pinna- ja põhjavee ning pinnase kaitse tagamisele.
- Tagada optimaalne ehitus-lammutusjäätmete ning probleemtoodetest tekkinud jäätmete kogumis- ja käitlusvõrgustik, pöörates erilist rõhku biolagunevate jäätmete kogumisele.

<sup>50</sup> Jõgeva valla jäätmekava 2021-2026. Jõgeva Vallavolikogu 17. juuni 2021 määrus nr 161.



- Biojätmete sorteerimist segaolmejäätmetest tuleb suurendada (tiheasustusalad, asulate kortermajad), et saavutada riigi jäätmekavas seatud eesmärged.
- Tagada elanikkonnale jäätmete taaskasutuse kindlustamiseks mõistlikus kauguses ja mahus liigiti kogutavate jäätmete kogumisvõrgustik.



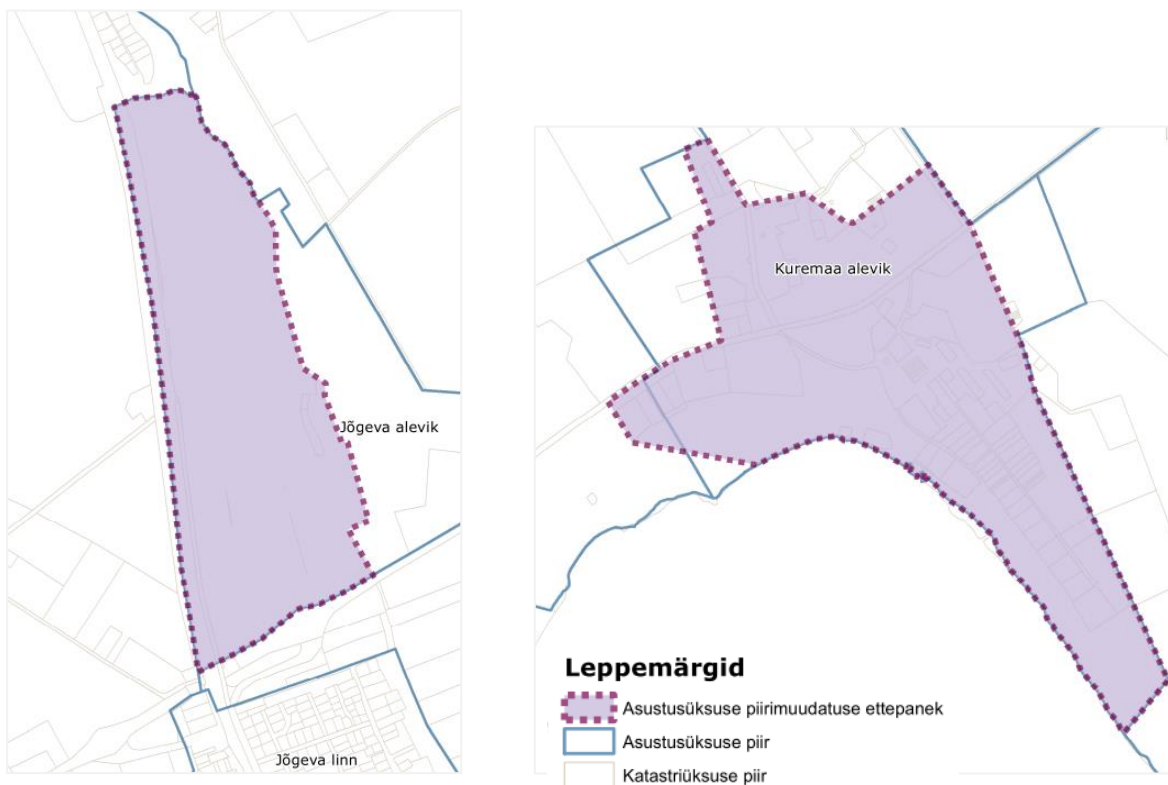
## 6. Lisateemad

### 6.1. Asustusüksuse piiri muutmise ettepanekud

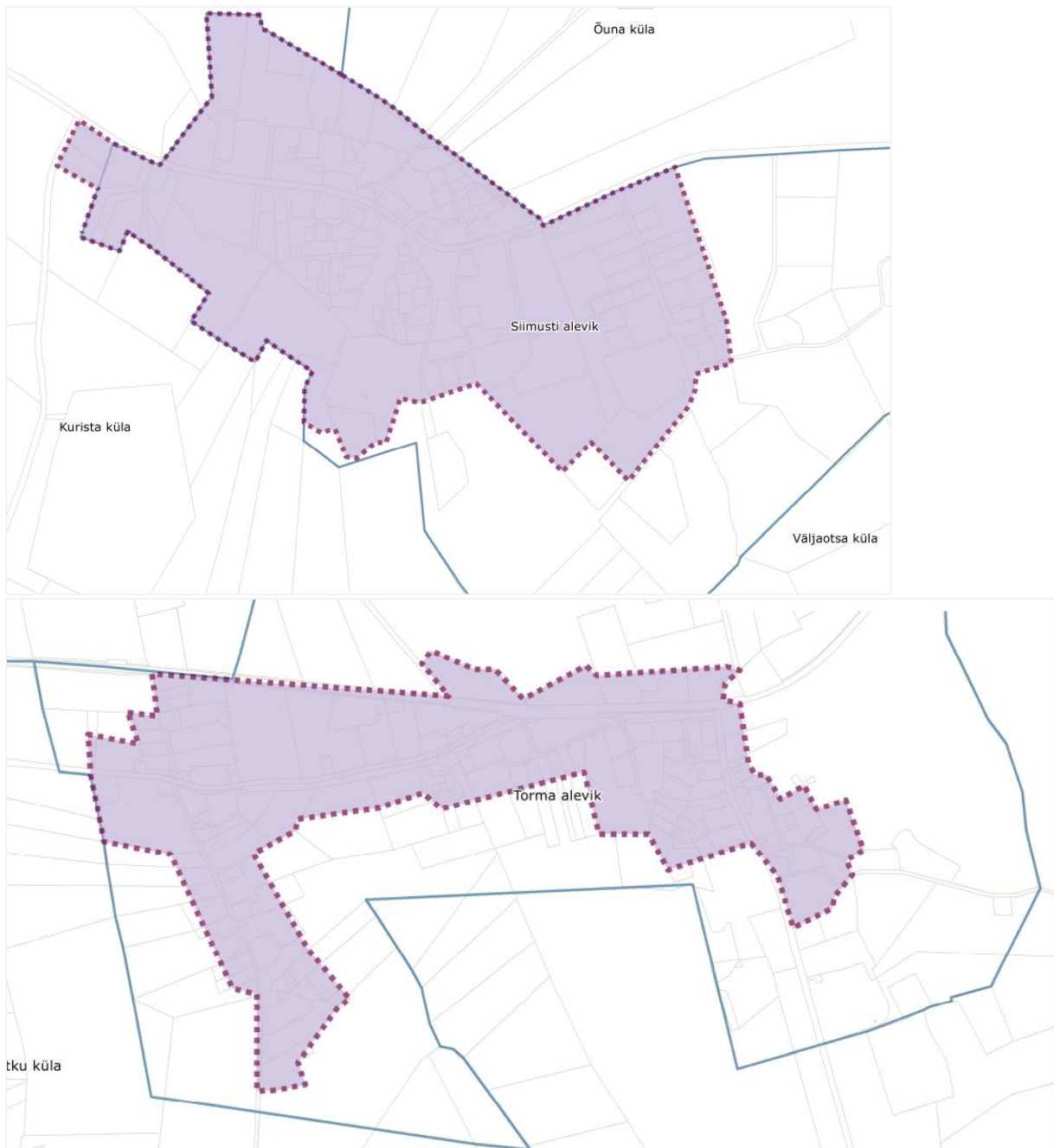
Üldplaneeringuga tehakse ettepanekud asustusüksuste piiride muutmiseks joonistel näidatud asukohtades järgmistes alevikes:

- Jõgeva alevik;
- Kuremaa alevik;
- Laiuse alevik;
- Palamuse alevik;
- Sadala alevik;
- Siimusti alevik;
- Torma alevik.

Ettepanekud tehakse selleks, et asustusüksused oleksid kompaktsemad ja sidusamad ning et looduslikud alad (metsa- ja põllumaad) tihedamalt asustatud aleviku piiridest välja jääksid.







## 6.2. 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 tiheasutusladel tuleb rakendada jahutavaid mikrokliimaatilisi meetmeid (rohealade, haljastuse ning veekogude säilitamine, laiendamine, uute kavandamine). Tähelepanu tuleb pöörata ka hoonestamise tingimustele, sh

hoonestuse paiknemisele ja mahule – optimaalne asend päikese suhtes, vastastikuse varjutuse vältimine, õhu liikumise soodustamine ja suunamine.

- Veekogude kallastel tuleb piirkondades, kus esineb üleujutusi, vältida ehituskeeluvööndi vähendamist.
- Sademevee ärajuhtimise lahenduste (süsteemid, kraavid, truubid vms) kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata nende kliimakindlusele ning toimivusele valingvihmade korral.
- Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste püstitamisel tuleb tähelepanu pöörata nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele.

### 6.3. Radoon

Radoonisisaldus Jõgeva valla pinnastes ulatub normaalsest kõrgeni. Normaalse radoonisisaldusega alad jäävad valdavalt valla servapoolsematele aladele, ulatudes loodest edela ning kirdest kagu suunas. Radoonisisaldus on kõrge valdavalt valla keskosas, ulatudes ülevalt põhjast alla lõunasse.

#### TINGIMUSED

- Kõrge radoonitasemega piirkonnas rakendada uute hoonete ja rajatiste projekteerimisel radoonitõrjemeetmeid.
- Aladel, kus radooni (Rn) sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse (50 kBq/m<sup>3</sup>), ning sellega piirnevatel normaalse radoonisisaldusega (30-50 kBq/m<sup>3</sup>) aladel (Sadala, Jõgeva linna ja Jõgeva aleviku, Laiuse, Kuremaa, Palamuse piirkonnad) tuleb elamute, olme- ja teiste samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel eelnevalt teha detailsemad radooniriski uuringud ja vajadusel rakendada standardis esitatud radoonikaitse meetmeid. Alternatiivina radoonisisalduse mõõtmisele pinnases võib kõrge ja nendega vahetult piirnevatel normaalse radoonisisaldusega aladel rakendada radoonikaitsemeetmeid ennetavalt. Sellisel juhul on kohalikul omavalitsusel soovitatav nõuda nende lisamist detailplaneeringu või ehitusprojekti dokumentatsiooni.
- Alal, kus radooni (Rn) sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse (50 kBq/m<sup>3</sup>) ning sellega piirnevatel normaalse radoonisisaldusega (30-50 kBq/m<sup>3</sup>) alal on soovitatav kontrollida radoonitaset olemasolevas hoones ja vajadusel rakendada asjakohaseid radoonikaitse meetmeid.

### 6.4. 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 eesmärged 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 üleliigselt külgedele.
- Liiklusohutuse seisukohalt tuleb jälgida, et ettevõtete (reklaam)valgustus ei hakkaks häirima teedel liiklejaid.



## 6.5. Müra ja välisõhk

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

- I kategooria – Puhke ja looduslik<sup>51</sup> -, supelranna maa-ala.
- II kategooria - Ühiskondliku hoone<sup>52</sup> -, puhke ja looduslik<sup>53</sup>-, elamu-, aianduse maa-ala.
- IV kategooria – Ühiskondliku hoone maa-ala<sup>54</sup>.
- V kategooria - Äri- ja tootmise maa-ala.

### MÜRA JA VÄLISÕHU VALDKONNA TINGIMUSED

- Iga uue arenduse korral või olemasoleva tegevuse muutmisel, millega võib kaasna välisõhu saastamine, lõhnaainete või müra teke ja levik välisõhus, tuleb enne tegevuse lubamist juhtumipõhiselt anda hinnang mõju olulisusele. Arvesse tuleb võtta teisi piirkonnas olemasolevaid ning teadaolevaid kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.
- Tegevuste kavandamisel, mille jaoks on vajalik keskkonnaluba saasteainete väljutamiseks paiksest heiteallikast välisõhku (õhusaasteluba), tuleb hinnata lõhnaäiringu võimalikku esinemist, välisõhku väljutavate saasteainete koguseid ning teostada hajumisarvutused.
- Arenduse korral, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, kuid mille puhul ei viida läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist, peab planeeringudokumentatsioon/projekt sisaldama mürahinnangut.
- Tootmisteggevuse 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.
- Tootmisteggevusega ei tohi (eraldiseisvalt või koosmõjus teiste ettevõtetega) kaasna olulisi negatiivseid keskkonnanäirunguid ümberkaudsetele aladele (saasteainete piirväärtuste ületamist väljaspool käitise territooriumi ja/või lõhnaaine häiringutaseme ületamist ja/või vastavale alale kehtestatud müra normtaseme ületamist). Keskkonnanäirungid põhjustava tegevuse lubamise üle otsustamine peab toimuma kaalutusotsuse alusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel.
- Erineva otstarbega tegevuste üksteise lähedusse kavandamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et kui nõuetekohase välisõhu kvaliteedi ja müratasemete tagamiseks on vajalik rakendada leevendusmeetmeid, siis lasub nende kavandamise kohustus hilisemal tulijal.
- Kui puuduvad võimalused teede viimiseks tolmuvaba katte alla, tuleb eeskätt elamute ja ühiskondlike ehitiste läheduses olevatel teelõikudel teostada perioodiliselt (eelkõige kuival perioodil) tolmutõrjet.
- Inimeste kaitseks õhusaaste ja välisõhus leviva müra ebasoodsate mõjude eest peab tootmisteggevuse kavandaja (olemasoleva tegevuse muutmisel või uue planeerimisel)

<sup>51</sup> Puhke- ja loodusliku maa-ala juhtotstarbe hulka kuuluvad virgestusrajatise maa-alad AKÕS alusel.

<sup>52</sup> Ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarbe hulka kuuluvad haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused AKÕS alusel.

<sup>53</sup> Puhke- ja loodusliku maa-ala juhtotstarbe hulka kuuluvad rohealad AKÕS alusel.

<sup>54</sup> Kõik muud ühiskondlikud hooned, v.a haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutused.



vajadusel rakendada ennetavaid ja leevendavaid meetmeid. Eelistada tuleks meetmeid, millega saab vähendada välisõhku väljutavaid saasteained ja lõhnaained ning müra levikut (ehituslikud, tehnoloogilised). Täiendavalt võib rajada müra levikut takistava/vähendava piirde ning võimalusel jätta või rajada kõrghaljastusega roheline puhvertsooni (laius sõltub kavandatavast tegevusest). Kaitsehaljastus peab efekti omamiseks olema vähemalt 30 m laiune. Müratõke/puhvertsoon tuleb üldjuhul rajada häiringut põhjustava käitise piiridesse.

- Teelt lähtuva mürahäiringu vähendamiseks on soovitatav mitte kavandada uusi müratundlikke alasid ja hooned (elamud, mänguväljakud, lasteasutused, koolid, hooldekodud, teatud spordirajatised<sup>55</sup>) suurema liiklussagedusega teede vahetusse lähedusse (kaitsevööndisse) ning ettevaatuspõhimõttest lähtuvalt olemasolevale raudteele lähemale kui 200 m hajaasustuses ja 100 m tiheasustuses. Alternatiivina peab tegevuse arendaja ise arvestama liiklusest tuleneva müraga ning tagama müra vastavuse normtasemele vajadusel läbi leevendavate meetmete (tegevuste/objektide paigutus arendusalal, vajadusel müratõke, hea heliisolatsiooniga materjalide kasutamine hoonete välispiiretel vms).
- Müratekitavad tegevused on soovitatav suunata hoonetesse. Nende tootmis- ja ärimaade puhul, mis piirnevad elamu- ja tundlikemate ühiskondlike hoonete aladega, tuleb müratekitavad tegevused teostada võimalusel nende suhtes teisel pool tootmishoonet, et suunata müra tootmisala sisse.
- Lõhnahäiringuid põhjustavate tegevuste läbiviimisel tuleb arvestada ilmastikuoludega.
- Muu tegevuse kavandamisel tootmistegevuse piirkonda tuleb jälgida, et planeeritavad hooned varjestavad võimalikult suures ulatuses ümberkaudseid müraallikaid (kuna hooned toimivad ka müratõkestavate objektidena) ning müra suhtes tundlikud alad jäetaks kinnistu vaikssematesse osadesse.

## 6.6. Vibratsioon

Pinnase kaudu levivat vibratsiooni põhjustavad teatud (tööstus)ettevõtted ja liikus. Ülemäärane ja kontrollimatu vibratsioon võib põhjustada ehitiste, masinate jt tarindite kahjustusi, ka purunemist. Inimesed tunnetavad pinnase kaudu levivat vibratsiooni valdavalt ruumides viibides, kogu kehaga ning see mõjub peamiselt närvisüsteemile ja veresoonekonnale.

### 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.
- Raudteeäärsesse tsooni uute hoonete kavandamisel tuleb vajadusel ette näha meetmed vibratsiooni mõjude ennetamiseks/leevendamiseks.

<sup>55</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/163756?leiaKehtiv>



## 6.7. Ohtlik ettevõtte

Suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted on kemikaaliseadusest tulenevalt künniskogusest või alammäärast<sup>56</sup> suuremas koguses ohtlikke kemikaale käitlevad ettevõtted. Suurõnnetuse ohuga ja ohtlike ettevõtete info tugineb Maa-ameti kaardirakendusele<sup>57</sup>.

### TINGIMUSED

- Olemasoleva ohtliku ettevõtte või suurõnnetuse ohuga ohualasse uue elamuala kavandamisel tuleb kohalikul omavalitsusel pöörata tähelepanu sellele, et suurõnnetuse juhtumisel on tagatud ohualasse jäävate inimeste ohutu ja kiire evakuaatsioon 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 raudtee kaubajaama rajamiseks tegevusloa taotlemisel tuleb loa menetluse käigus hinnata kaasnevaid riske, juhindudes kemikaaliseaduses sätestatud korrast.
- Ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte mõjualasse tegevuse kavandamisel tuleb juhinduda kemikaaliseaduses sätestatud nõuetest, mis käsitlevad planeerimist ja ehitiste projekteerimist nende ohualasse.
- Tegevuste kavandamisel ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse tuleb juhinduda Päästeameti poolt koostatud juhendist<sup>58</sup>, mis seab piirangud ja tingimused ohuala erinevatesse tsoonidesse nii elamute kui ka mitteiluruumide, tööstus- ja laohoonete ning taristuobjektide planeerimisele.
- Ohuala I ja II tsooni (eriti ohtlikku ja väga ohtlikku alasse) ei ole otstarbekas lubada uut elamurajooni, teatud tüüpi ühiskondlikku hoonet (tervishoiu- ja hoolekandetasutus, lastetasutus, haridusetasutus) ning suuremale hulgale inimestele mõeldud majutus-, toitlustus-, kaubandus- ja meelelahutusetasutus, spordirajatist ning puhkeala. Samuti tuleks vältida uue ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamist asukohtadesse, kus käitise eriti ohtlik või väga ohtlik ohuala võib ulatuda eeltoodud alale.
- Uue ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtte kavandamisel või olemasoleva ohualasse muu tegevuse kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata kaitstavate loodusobjektide ja muude looduskeskkonna väärtuste, samuti kultuuriväärtuse paiknemisele, tagada selline vahemaa või võtta kasutusele muud asjakohased meetmed, mis välistavad neile olulise negatiivse mõju avaldumise.
- Igapäevaselt tuleb tagada, et ohtlik või suurõnnetuse ohuga ettevõtte ei kujuta endast reaalselt ohtu ümbritsevale keskkonnale.

<sup>56</sup> Alammäärad ja künniskogused on kehtestatud majandus- ja taristuministri 02.02.2016.a määrusega nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord“.

<sup>57</sup> Kaart ohtlikud ettevõtted ja vesivarustus:

[https://xgis.maaamet.ee/maps/XGis?app\\_id=MA11AH5&user\\_id=at&LANG=1&WIDTH=980&HEIGHT=630&zlev=0,552500,6505000](https://xgis.maaamet.ee/maps/XGis?app_id=MA11AH5&user_id=at&LANG=1&WIDTH=980&HEIGHT=630&zlev=0,552500,6505000)

<sup>58</sup> Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine, Päästeamet 2018, leitav <https://www.rescue.ee/files/2018-11/metoodika-28.03.2018.pdf?dfb4f8b2f6>,



## 6.8. Seosed maakonnaplaneeringuga

Jõgeva maakonnaplaneering 2030+ on olnud aluseks Jõgeva valla üldplaneeringu koostamisel, kuid mitmeid teema valdkondi on üldplaneeringu mastaabis täpsustatud. Maakonnaplaneeringust üle kantud ruumilist väljundit omavad ning üldplaneeringu kontekstis asjakohased tingimused on viidud üldplaneeringu vastava teema alla. Maakonnaplaneeringuga seatud üldiseid tingimusi on valla kontekstis üksikasjalikumalt käsitletud ning kohalikele vajadustele vastavaks viidud. Samuti on tingimuste sõnastamisel või nende arvestamisel arvestatud ametkondade uuemaid seisukohti üldplaneeringu protsessi käigus (koostöö tabel).

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

Maakonnaplaneeringuga määratud linnalise asustustega alad on osaliselt üldplaneeringus tiheasustusalade määramisel aluseks võetud, kuid päris otsest seost nende piirkondade osas pole. Arvestada tuleb, et maakonnaplaneeringu linnalise asustusega alad ja üldplaneeringu tiheasustusalad on erineva meetodika alusel määratud ja neil on erinev rakendamise põhimõte, seega on sisuliselt tegu erinevate piirkondadega.

Tiheasustusalad on üldplaneeringus määratud oma kindlas kontekstis ning valla vajadustest lähtuvalt, so PlanS alusel ning õigusaktidest tulenevate tihe- või hajaasustusalade tingimuste rakendamiseks. Asustuse suunamisel on üldise põhimõttena olnud juhiseks maakonnaplaneeringust tulenev suunis – tihendada olemasolevaid keskusalasid ja neid vajadusel laiendada.

Muud maakonnaplaneeringust tulenenud tingimused ning maakonnaplaneeringu täpsustused kajastuvad vastava teema ptk all.



## 7. Üldplaneeringu elluviimine

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

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

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

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

Järgnevalt on kajastatud mõningad avalikest huvidest lähtuvad tegevused:

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

### TINGIMUSED

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



## 8. Mõisted

**Abihoone** ehk kõrvalhoone on krundil paiknevat põhihoonet teenindav hoone (saun, garaaž, kuur, katlamaja, pesuköök, töökoda, ateljee vms).

**Aktiivne tänavafont** iseloomustab tänavaruumi, kus tänaval ning hoone esimestel korrustel või kvartali servas aset leidvad tegevused on omavahel visuaalselt seotud. Aktiivse tänavafondi tekkimist soodustavad erinevad tegurid, näiteks kui hoone esikülg või peasissepääs avaneb tänava poole, esimesel korrusel paikneb avalikult kasutatav teenus või äri (kohvik, pood), tänavapoolne fassaad on lahendatud suurte akendega, mis ei ole kaetud jms.

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

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

**Astmelaud** on rohevõrgustiku tugialast ja koridorist eraldi paiknev võrgustiku siduselemendi tüüp. Element toimib mittesidusa koridorina (n.ö katkendlik koridori lõik) selliste elustikuliikide rändeks, kellele otseselt sidusat koridori vaja ei ole.

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

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

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

**Avaliku ruumi kvaliteet** väljendub avaliku ruumi omadustes, mis muudavad selle atraktiivseks, tervislikuks, ligitõmbavaks, mitmekesiseks, kasutajasõbralikuks ja turvaliseks. Avalikku ruumi planeerides peab arvestama väga erinevate kasutajatega ning looma eeldused võimalikult mitmekesisete 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 ühe leibkonna jaoks mõeldud eluruum. Üksikelamus 1 elamuühik, kaksikelamul 2, kortermajal või ridaelamul vastavalt korterite või bokside arvule.

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

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

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



**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.

**Kaugküttepiirkond** on maa-ala, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus.

**Keskkonnahäiring**<sup>59</sup> (häiring) on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sh keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, healole või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.

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

**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 minimaalne suurus** - väikseima lubatud pindalaga maatükk, millele võib planeerida hoonestust.

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

**Kultuurimälestis** on kultuuripärandisse kuuluv ajaloolise, etnograafilise, linnaehitusliku, teadusliku, kunstilise, arhitektuurse, usundiloolise või muu kultuurilise väärtusega objekt, mida peetakse vajalikuks säilitada tulevastele põlvkondadele. Eestis on kultuurimälestis muinsuskaitseaduse järgi riigi kaitse all olev kinnis- või vallasmälestis või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm.

**Kõrghaljastus** on haljastus, mille moodustavad leht- ja/või okaspuud ning kõrged (üle 2,5 m) põõsad.

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

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

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

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

**Maaparandussüsteem** on maatulundusmaa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum.

<sup>59</sup> Definitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.



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

**Miljööväertuslik ala** on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud teede, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Ala ilme säilitamiseks on määratud tingimused, mis tulenevad piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast.

**Oluline ruumiline mõju**<sup>60</sup> on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, küllastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.

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

**Paadikanal** on veeseaduse kohaselt inimese poolt kindlal eesmärgil rajatud püsivalt või ajutiselt veega täidetud ehitise (tehisveekogu).

Seega paadikanal kui ehitise ei ole randumis- ega sildumiskoht, vaid ainult veete (mis võib olla ka ajutiselt kasutatav). Paadikanalisse sildumiseks rajatud ehitiste puudumise korral saab paadikanalis randuda analoogselt muu veekoguga.

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

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

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

**Poollooduslik ala** ehk poollooduslik kooslus ehk pärandkooslus on loodusliku elustikuga kooslus, mida on kestvalt niidetud või karjatatud. Need on rohttaimkattega alad, kus on säilinud looduslik rohukamar ja taimestik ning inimtegevus piirdub peamiselt saagi koristamisega nagu niitmine ja karjatamine. Nende ilme ja väärtused on kujunenud ning säilinud tänu pikka aega püsinud kestlikule, loodust arvestavale majandamisele. Poollooduslike koosluste tekkes ja püsimises on seega kõrvuti looduslike tingimustega etendanud olulist osa inimtegevus, mille lõppedes need hooldatud alad kulustuvad, võsastuvad ja roostuvad. Põllumajanduses ja katastrikõlvikuna nimetatakse poollooduslike kooslusi looduslikeks rohumaadeks, vastandades neid tugeva inimõjuga kultuurrohumaadele. Poolloodusliku koosluse näiteks Eestis on puisniit, puiskarjamaa, loopealne, aruniit, rannaniit, lamminiit või soostunud niit.

**Puhver(ala)** või **puhvervöönd** on ala, kus mingile objektile kahjulike keskkonnategurite mõju sumbub, näiteks haljasala elamu ümber, võsariba veekogu kaldal, kaevu kaitsevöönd jm.

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

**Päikeseelektriijaam** ehk **päikesepark** on elektriijaam, mis muundab päikese kiirgusenergiat elektrienergiaks.

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

<sup>60</sup> Definitsioon tugineb PlanS-ile.



**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 rohelse domineerimisega ala. Rohevõrgustikku hulka on kaasatud lisaks siseveekogud (sinivõrgustik) ja loodusliku ilmega avamaastikud.

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

**Suurõnnetuse ohuga ja ohtlikud ettevõtted** on kemikaalseadusest tulenevalt künniskogusest või alammäärast<sup>61</sup> suuremas koguses ohtlikke kemikaale käitlevad ettevõtted.

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

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

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

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

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

**Tuulepark**<sup>62</sup> on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.

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

**Väikeehitis** on kuni 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ehitis, mille projekteeritud kõrgus maapinnast on kuni viis meetrit.

**Väiketuulik**<sup>63</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

<sup>61</sup> Alammäärad ja künniskogused on kehtestatud majandus- ja taristuministri 02.02.2016.a määrusega nr 10 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord“.

<sup>62</sup> Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrus nr 184 „Võrgueeskiri“.

<sup>63</sup> <http://www.tuuleenergia.ee/vaiketuulikud/mis-on-vaiketuulik/>



terviku. Ökosüsteem koosneb nii elus kui eluta loodusest, mis on aineringlusega omavahel tihedas seoses. Ökosüsteem on näiteks mets, tiik, niit, põld jms.

**Ökosüsteemiteenus** ehk looduse hüve on inimesele kasu toov teenus. Need on väga mitmesugused keskkonnakaitselised, sotsiaalsed ja majanduslikud hüved, mida ökosüsteemid inimkonnale pakuvad. Kuna inimese heaolu ei sõltu ainult 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, puhkealade võimaldamine, ülejutuste eest kaitse pakkumine jm.

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

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

