

PÕHJA-SAKALA VALLA ÜLDPLANEERING

SELETUSKIRI

KOOSKÕLASTAMISEKS

Planeeringuala: *VILJANDIMAA, PÕHJA-SAKALA VALD*

Tellijä: *PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht/planeerija: *TEELE NIGOLA*
Volitatud maastikuarhitekt, tase 7
Volitatud ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

Kartograaf-planeerija: *PIIA KIRSIMÄE*

Kontrollis: *REET LEHTLA*

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Põhja-Sakala valla üldplaneering
PLANEERINGUALA:	Viljandimaa, Põhja-Sakala vald
TÖÖ EESMÄRK:	Üldplaneeringu koostamine Viljandimaa Põhja-Sakala vallale
TÖÖ LIIK:	Üldplaneering
TÖÖ TELLIJA:	Põhja-Sakala Vallavalitsus Lembitu pst 42, Suure-Jaani 71502 Põhja-Sakala vald Viljandi maakond
Kontaktisik:	Kaja Notta Planeeringuspetsialist Tel 435 5431 kaja.notta@pohja-sakala.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Töö koostajad:	Piia Kirsimäe - kartograaf-geoinformaatik, planeerija Priit Paalo - planeerija Silvia Türkson - planeerija assistent
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Noela Kulm - keskkonnaekspert Erki Kõnd - projektijuht, projekterija
Kontrollijad:	Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri;
KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri;
Teele Nigola.
3. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektile asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistöde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
4. Kutsetunnistused:
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola.

SISUKORD

1 PÕHJA-SAKALA VALLA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLDISED

PÕHIMÕTTED	7
1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ÜLESANDED	7
1.2 VALLA RUUMILISE ARENGU ÜLDISED PÕHIMÕTTED	7
2 ALADE ÜLDISED KASUTAMIS- JA EHTUSTINGIMUSED	9
2.1 ÜLDTINGIMUSED	9
2.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD	12
2.3 ARHITEKTUURIVÕISTLUSE KORRALDAMINE	12
2.4 TIHEASUSTUSALAD MAAREFORMI SEADUSE JA LOODUSKAITSESEADUSE TÄHENDUSES	13
2.5 KÜLA KESKUSE MAA.....	13
2.6 HAJAASUSTUSALAD.....	13
2.7 MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED	15
2.7.1 ELAMU MAA-ALA	15
2.7.2 ÜHISKONDLIKE EHTISTE MAA-ALA.....	16
2.7.3 PUHKE- JA VIRGESTUSTEGEVUSE MAA-ALA.....	17
2.7.4 HALJASALA JA PARKMETSА MAA-ALA.....	18
2.7.5 SUPELRANNA MAA-ALA JA UJUMISKOHAD	18
2.7.6 KALMISTU MAA-ALA	19
2.7.7 AIANDUSE MAA-ALA	19
2.7.8 TIHEASUSTUSALA MAATULUNDUSE MAA-ALA	19
2.7.9 ÄRI MAA-ALA.....	20
2.7.10 TOOTMISE MAA-ALA	20
2.7.11 ÄRI JA TOOTMISE MAA-ALA	21
2.7.12 SEGAOTSTARBEГА MAA-ALA.....	22
2.7.13 RIIGIKAITSE MAA-ALA JA RIIGIKAITSELISED EHTISED	22
2.7.14 MÄE- JA TURBATÖÖSTUSE MAA-ALA	22
2.7.15 JÄÄTMEKÄITLUSE MAA-ALA	23
2.7.16 TEHNOEHITISE MAA-ALA	24
2.7.17 TRANSPORTI MAA-ALA	24
3 VEEKOGU KALDAALA KASUTAMIS- JA EHTUSTINGIMUSED	24
3.1 ÜLEUJUTUSEST JA SELLE OHUST TULENEVAD TINGIMUSED	26
3.2 EHTUSKEELUVÕONDI VÄHENDAMINE	27
3.2.1 TIPU KÜLA SOODI KATASTRİÜKSUS	27
3.2.2 PUNAKÜLA HELMETI JA KIHU KATASTRİÜKSUS	28
3.2.3 LAHMUSE KÜLA LAHMUSE KUMMILAO KATASTRİÜKSUS	29
3.2.4 VÕLLI KÜLA KIVIKÄÄRA KATASTRİÜKSUS	30
3.2.5 VÕLLI KÜLA JUURIKA-VESKI KATASTRİÜKSUS	31
3.2.6 LOOPRE KÜLA LOOPRE-VESKI KATASTRİÜKSUS	31
3.2.7 VIHI KÜLA KALDA KATASTRİÜKSUS.....	32

3.2.8	LAHMUSE KÜLA KULLI KATASTRIÜKSUS.....	33
3.2.9	DETAILPLANEERINGUTEGA VÄHENDATUD EHTUSKEELUVÕÖND	34
4	VÄÄRTUSED	34
4.1	VÄÄRTUSLIKUD MAASTIKUD	34
4.2	VAATESEKTOR.....	39
4.3	MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD JA OBJEKTID	39
4.4	KULTUURIVÄÄRTUSLIKUD OBJEKTID.....	40
4.5	VÄÄRTUSLIK PÕLLUMAJANDUSMAA.....	40
4.6	KAITSTAVAD LOODUSOBJEKTID	41
4.7	ROHEVÖRGUSTIK.....	42
5	TARISTU	44
5.1	TRANSPORDIVÕRK.....	44
5.1.1	JALGRATTA- JA JALGTEE	50
5.1.2	PARKIMINE	51
5.1.3	TEEDE AVALIK KASUTAMINE.....	51
5.1.4	VEESKAMISKOHAD.....	52
5.1.5	MATKARAJAD JA PUHKEKOHAD	52
5.1.6	RAUDTEE.....	53
5.1.7	SILLAD JA TRUUBID	54
5.2	TEHNILINE INFRASTRUKTUUR.....	55
5.2.1	ELEKTRI PÕHIVÕRK JA VALGUSTUS	55
5.2.2	GAASIVÕRK.....	57
5.2.3	TAASTUVENERGIA.....	57
5.2.3.1	BIOGAASI JA BIOMASSI SOOJUS- JA ELEKTRIENERGIA KOOSTOOTMISJAAMAD	58
5.2.3.2	TUULEENERGIA	58
5.2.3.3	PÄIKESEENERGIA.....	58
5.2.3.4	MAASOOJUSSÜSTEEMI RAJAMINE	60
5.2.4	PÕHJAVESI, PINNAVESI JA KANALISATSIOON. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE	60
5.2.4.1	TULETÕRJE VEEVÕTUKOHAD.....	62
5.2.4.2	SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE	62
5.2.5	SOOJAVARUSTUS	63
5.3	MAAPARANDUSSÜSTEEMID	63
6	OLULISE RUUMILISE MÕJUGA EHTIS	64
7	EHTAMINE RADOONIOHTLIKUS PIIRKONNAS	64
8	MÜRA NORMTASEMED.....	65
9	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	66
10	VILJANDI MAAKONNAPLANEERINGU 2030+ TÄPSUSTAMINE.....	67

Mõisted

Arhitektuurivõistlus	Arhitektuurivõistluse eesmärk on leida ehitisele parim võimalik arhitektuurne lahendus, millega minna edasi projekteerimisprotsessis.
Hajaasustus	Väljaspool linnu, alevikke ja küla keskuse maad paiknev ala.
Jääkreostus	Jääkreostus on minevikus inimese tegevuse tagajärjel tekkinud maa- ja veekeskonna (pinna- või põhjavee) reostunud piirkond või keskkonda jäetud kasutuseta ohtlike ainete kogum, mis ohustab ümbruskonna elanike tervist ja elusloodust.
Keskkonnahäiring	Inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sealhulgas keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.
Keskkonnaoht	Keskkonnaoht on olulise keskkonnahäiringu tekkimise piisav tõenäosus.
Kõrghaljastus	Haljasala, mille moodustavad leht- ja okaspuud ning kõrged (üle 2,5 m) põõsad.
Küla keskuse maa	Kompaktselt hoonestatud külakeskus, kus kehtivad hoonestuse rajamisele eritingimused.
Oluline keskkonnamõju	Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.
Oluline ruumiline mõju	Mõju, mille tõttu muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine- või tööjõuvajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.
Tuulegeneraator	Üks tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav tootmiseseade.
Päikesepark	Päikesepargi moodustab enam kui 50 kW võimsusega päikesepaneelide kogum.
Reostusohhtlikud objektid	Sellised objektid ja tegevused, mis paiskavad keskkonda veeseaduses nimetatud ohtlikke aineid. Veekeskonnale on kõige suuremaks ohuks vedelkütused ning põlluväetised ja taimekaitsevahendid.
Tiheasustusala	Tiheasustusega alad on valla territooriumi osad, kus ruumiline planeerimine järgib tiheasustusalale omaseid põhimõtteid – hooned paiknevad/rajatakse üksteisele lähedale (kompaktselt), hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberilade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Tiheasustusaladena käsitletakse alevikke ja linnu.
Vana talukoht	Vana talukoha asukoht määratakse ajalooliste kaartide põhjal (nt Maa-ameti ajalooliste kaartide rakendus).
Veeskamiskoht	Veeskamiskoht on ujuvvahendite vettelaskmiseks ja veest väljatõmbamiseks sobilik koht.
Väiketootmine	Keskkonda mittehäiriv tootmistegevus, millega ei kaasne keskkonnahäiringuid, sh olulist liikluskoormuse tõusu (nt väike õmblustöökoda, kondiitri- ja pagaritöökoda, käsitöökoda jmt).
Õueala	Elamut ja abihooneid ümbritsev ja neid teenindav maa-ala. Olemasoleva õueala ulatus on katastriüksuse plaanil fikseeritud ja maakatastris registreeritud.
Üldjuhul	Sõnakasutus „üldjuhul“ võimaldab vallal põhjendatud kaalutluse korral teatud tegevusi lubada.

1 Põhja-Sakala valla üldplaneeringu koostamise eesmärk ja üldised põhimõtted

1.1 Planeeringu koostamise eesmärk ja ülesanded

Põhja-Sakala Vallavolikogu algatas 27. september 2018 otsusega nr 74 Põhja-Sakala valla üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Põhja-Sakala valla üldplaneeringu eesmärk on lähtudes erinevate ühiskonnagruppide huvidest kogu Põhja-Sakala territooriumil ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning maa- ja veealade kasutus- ja ehitustingimuste määramine luues eeldused piirkonna jätkusuutlikuks arenguks.

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

Üldplaneeringu koostamisega koos viiakse läbi planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) (lisa 2). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat territooriumi. KSH tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses ning KSH aruanne on planeeringu juurde kuuluv lahutamatu lisa.

1.2 Valla ruumilise arengu üldised põhimõtted

Põhja-Sakala valla üldplaneering on koostatud ca 10 aastase perspektiiviga.

Põhja-Sakala valla ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud nii valla ruumiliste vajaduste kui maakonna ruumilise arengu suundumustega. Maakonna ruumilised arengusuunad toob välja Viljandimaa maakonnaplaneering 2030+. Valla arengu eesmärgid toob välja valla arengukava: Põhja-Sakala valla eesmärgiks on pakkuda kaasaegset elukeskkonda, kus on olemas ettevõtlikkust väärtustav ettevõtluskeskkond, kvaliteetne haridusvõrk, innovaatiline ja kaasav omavalitsus, kõigile vanusegruppidele tuge ja toimetulekut kindlustav sotsiaalhoolekanne ning kaasaegsed terviseedendamise, sportimise ja vaba aja veetmise võimalused.

Ruumilise arengu üldised põhimõtted on kokkulepe, kuidas Põhja-Sakala valla territooriumi edasi arendada ning need on aluseks alade kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel.

Planeeringuga tagatakse Põhja-Sakala valla väärtuste säilimine, kuid samas võimaldatakse väärtuste otstarbekas kasutamine ja vastutustundlik arendamine. Selline lähenemine väärtustab kohalikku elukeskkonda ning identiteeti.

Tõmbekeskuseks kohalike elanike jaoks on maakonnakeskus Viljandi linn. Suure-Jaani linna arendatakse edasi piirkondliku keskusena, võimaldades uute elamute püstitamist kui ka tootmise ja

ettevõtluse arendamist. Väärtustatakse ja säilitatakse puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks oluliselt haljasala-, puhke- ja veealaseid.

Olulisteks keskusteks on Võhma linn, Kõpu ja Olustvere alevik ning suuremad külakeskused (Koksvere, Kõidama, Kõo, Pilistvere, Reegoldi, Sürgavere, Tääksi, Vastemõisa, Ülde). Keskustes pööratakse tähelepanu olemasoleva ehitatud keskkonna taaskasutusele võtmisele või tihendamisele uute asustamata alade kasutuselevõtu asemel keskustest väljaspool. Oluline on ette näha kvaliteetne ja paindlik elukeskkond, mis on oluline kõrge elukvaliteedi loomiseks.

Väärtustatakse väljakujunenud asustumustri säilimist, külamiljööd, ajaloolist pärandit ning maastikulist ja ruumilist omapära. Piirkonna asustuse kujunemisel on suunavaks teguriks olnud piirkonna looduslikud tingimused ning elanikkonna tegevusalad ja elulaad.

Piirkonnas elavatele inimestele on üheks oluliseks sissetuleku allikaks põllumajandusega tegelemine. Põhja-Sakala valla haritavad maad on väga kõrge mullaboniteediga, olles oluliselt kõrgemad Eesti ja maakonna keskmisest. Üldplaneeringuga väärtustatakse ja säilitatakse piirkonna terviklikke väärtuslikke põllumajandusmaid. Välditakse väärtuslike põllumajandusmaade muul otstarbel, kui maa harimiseks, kasutusele võtmist.

Uute äri- ja tootmisalade kasutusele võtmine ning nende arendamine on vajalik töökohtade loomiseks ja majandustegevuse elavdamiseks piirkonnas kohapeal. Tootmise arendamisel on arvestatud selle sobivusega keskkonda ning logistilise asukohaga (paiknemine teede ja trasside suhtes). Üldplaneeringuga on jätud piisavalt paindlikust, et soodustada nii väikeettevõtlust kui ka suuremate tootmistele tulemist valda. Tähelepanu on pööratud ka taastuenergia tootmisele nii, et see ei kahjustaks kohalikke väärtusi, kuid võimaldaks taastuenergia kasutusele võttu.

Suure osa valla territooriumist moodustab looduslik keskkond, see võimaldab puhke- ja virgestusalana kasutada väga suurt ala ning arendada loodusturismi (matka- ja õpperajad, ürgorg, rabad ja sood, niidud, viies aastaaeg). Põhja-Sakala vallas on olulisel kohal ka kultuuriturism (linnus, mõisad, kirikud, muuseumid) ning seiklusturism (kanuu-, süsta ja kajakimatkad, räätSAMATKAD). Majutusettevõtete, toitlustuskohtade ja puhkealade arendamine ning tingimuste loomine aktiivse puhkuse veetmiseks aastaringi on oluline piirkonna turismipotentsiaali ära kasutamiseks. Soodustamiseks alternatiivsete liikumisvahendite kasutamist ja tervislikemaid eluviise, rajatakse jalgratta- ja jalgteid ning võimaldatakse puhkealadele hea ligipääsetavus.

2 Alade üldised kasutamise- ja ehitustingimused

2.1 Üldtingimused

Üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda valla ruumilise arengu põhimõtted. Määratakse maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused, lähtudes piirkonnale iseloomulike väärtuste säilitamise ja arendamise vajadustest.

Maakasutuse juhtotstarve

Üldplaneeringuga määratakse maa-aladele juhtotstarbed, mis annavad edaspidise maakasutuse põhisuuna. Planeeringu joonistel ei eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust, kuna see on ajas muutuv. Maakasutuse juhtotstarvetega alade piirid üldplaneeringu joonisel on üldplaneeringu täpsusastmega ja nende ulatus täpsustatakse vajadusel detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

Kui katastriüksuse praegune otstarve ei ole sama, mis on planeeritud valdav kasutusotstarve, on lubatud see otstarve säilitada seni, kuni omanik olulisi ehituslikke või ruumilisi muudatusi ellu viia ei soovi. Üldplaneeringuga määratud ehitustingimused kehtivad ka vaba ehitustegevuse (ehitusloakohustusega ehitiste ehitamise) korral.

Maa-alale võib olla määratud kõrvalotstarve/kõrvalotstarbed ja sellele võib ehitada kõrvalotstarbega kooskõlas olevaid ehitisi. Maa-alale on lubatud kõrvalotstarve kuni 40% ulatuses maa-alast/maaüksusest. Kõrvalotstarve peab arvestama piirkonna hoonestuslaadiga. Terviklikult käsitletava ala ulatuse määrab vajadusel kohalik omavalitsus igakordse kaalutlusena vastavast arengusoovist lähtuvalt.

Maakasutuse kavandamisel on lähtunud väljakujunenud asustusstruktuurist ja maakasutusest. Arvestatud on varasemalt omavalitsuse territooriumil kehtestatud planeeringute ja asustuse ruumilise jätkuvusega. Muudatused senisest maakasutusest on planeeritud peamiselt teatud kasutusotstarbe laiendusena maatulundusmaa arvelt.

Üldplaneeringuga määratud juhtotstarve ei taga katastriüksusele ehitusõigust, kui seda ei luba muu õigusakt.

Katastriüksuse minimaalsuurused

Maakasutuse juhtotstarbest lähtuvalt on katastriüksuse minimaalne suurus (mis tagab ehitamise õiguse) määratletud tabelis 1.

Tabel 1. Katastriüksuste minimaalsed suurused vastavalt maakasutuse juhtotstarbele.

Maakasutus	Katastriüksuse minimaalne suurus		
Elamu maa-ala			
Hajaasustus	3 000 m ² rohevõrgustiku alal 1 ha	Erandjuhul (muuhulgas, kui katastriüksus on moodustatud enne üldplaneeringu kehtestamist) on lubatud omavalitsuse kaalutusotsuse alusel ehitamine väiksemale katastriüksusele.	
Tiheasustus ja küla keskuse maa	ühepereelamu		1 000 m ²
	paariselamu		2 000 m ²
	ridaelamud		400 m ² (ühe ridaelamuboksi kohta)
	korterelamu		3 000 m ²
Äri maa-ala	1 000 m ² (omavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud ka väiksemad katastriüksused)		

Ehitamine

Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks.

Võimalusel eelistada olemasolevate ehitiste ja rajatiste rekonstrueerimist uute objektide kavandamisele.

Igasuguste ehitiste (sh ka piirete) rajamisel, juurdeehituste ja abihoonete kavandamisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna arhitektuurilisest struktuurist (ehitusjoon, kõrgused, mahud, materjalid, piirdeaiad, katusekalded, aknad jne), esteetilisest sobivusest ümbritsevaga ning arvestada vaadetega planeeringualalt ja planeeringualale. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk katus). Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele.

Jõgede kaldaalal peab hoonestuse paigutamisel silmas pidada jõe veetaseme võimalikku muutumist, sh kaldajoone taandumise võimalust pehme pinnasega aladel, samuti üleujutuste (sh erakorraliste) ohtu ja võimalikku ulatust madalal kaldal ning arvestada kahjudega, mis võivad kaasneda ehitisele sellisel alal.

Parkimine tuleb lahendada oma katastriüksusel vastavalt EVS standardile. Prügikonteinerid tuleb paigutada nõuete kohaselt ning kujunduslikult sobivalt (näiteks puitsõrestikhoone või alus, mis on hekiga ümbritsetud vms). Konteinerid tuleb paigutada oma katastriüksusele ning tagada hea ligipääsetavus. Alade arendamisel tuleb näha ette kuritegevust ennetavad ja maandavad meetmed – tänavavalgustus või õueala kohtvalgustid, vajadusel piirded ning videovalve süsteemid.

Hooneid (kaasa arvatud kuni 20 m² pindalaga hooned, v.a maa-alused tehnorajatised) ning küttekoldega (korstnaga) vms tule tegemisega seotud rajatise ei tohi ehitada lähemale kui 4 m katastriüksuse piirist. Erandina on see lubatud naabri kirjaliku nõusoleku alusel, milles lepatakse ühiselt kokku võtted, millega

on tagatud nõutud tuleohutuskujuga 8 m või kuidas kompenseeritakse tuleohutuskujuga puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega.

Võimalike konfliktide vältimiseks tuleb detailplaneeringu koostamisel tagada juurdepääs maaüksustele, millele ei ole võimalik juurdepääsu rajada ilma planeeringuala läbimata.

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

Uute elamualade kavandamisel endistele tööstusobjektidele, sh põllumajanduslike tööstusobjektide alale, tuleb täpsustada jääkreostuse esinemist ning enne ehitustegevust näha ette tegevused, mis tagavad ehitusaluse pinnase vastavuse kehtivatele piinormidele. Jääkreostuse likvideerimisel ei tohi halvendada naaberkiinnistute olemasolevat olukorda.

Maa-alade arendamisel tuleb jälgida keskkonnanõuetest kinnipidamist.

Kui ehitussoovi korral on ette näha suuremat avalikkuse huvi või puudutatud isikute ringi, tuleb anda projekteerimistingimused või ehitusluba läbi avatud menetluse.

Piirdeid

Piirete rajamisel lähtuda piirkonnale iseloomulikest lahendustest. Elamualal on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeid. Erandjuhul (muuhulgas müra- ja tolmutõkkeks, turvalisuse tagamiseks) on lubatud omavalitusega kooskõlastatult rajada kõrgemaid piirdeaedu.

Vaatesektor ei tohi piirdeid (piirdeaed, hekk) sulgeda vaateid ja kahjustada maastiku vaadeldavust. Vaatesektorisse projekteerimisel koostada vajadusel vaadete analüüs.

Juhul, kui kinnistu piir ulatub veekogu veepiirini, ei tohi piire takistada inimeste ja loomade liikumist kallasrajal. Kallasrajal liikumist ei tohi ka muul moel takistada (haljastus vms).

Haljastus

Vähemalt 20% katastriüksuse pindalast peab moodustama haljastus, et oleks tagatud looduslähedane elukeskkond. Puud parandavad linnalise asula mikrokliimat – arvestades kliimamuutuste tõttu suvise keskmise temperatuuri tõusu, pakuvad puud varju. Tulvavee korral toimivad puud ja vett läbilaskvad pinnad vooluhulkade vähendajana. Hajaasustuses tuleb säilitada maksimaalselt kõrghaljastust. Tootmise maa-ala (v.a päikesepargid) katastriüksuse pindalast peab vähemalt 20% moodustama haljastus, millest 60% peab olema kõrghaljastus eesmärgiga luua puhverala naabruses asuvate keskkonnatundlike maa-alade (nt elamu maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, puhke- ja virgustustegevuse maa-ala, kalmistu maa-ala jt) suhtes.

2.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

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

Kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi olemasolul algatada detailplaneeringu ka alal või juhul, mida üldplaneeringus ja planeerimisseaduses ei ole ette nähtud.

Detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud arengukavaga „Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030“.

Kehtivast planeerimisseadusest tulenevalt on detailplaneeringu koostamise kohustusega alad Võhma linn, Suure-Jaani linn, Olustvere alevik ja Kõpu alevik.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud:

- 1) maa-ala katastriüksusteks jagamine elamuehituse eesmärgil, kui soovitakse ehitada rohkem kui viiest elamust koosnevat elamute gruppi;
- 2) hajaasustuses katastriüksuse jagamine väiksemaks kui 3 000 m² suuruseks katastriüksuseks elamuehituse eesmärgil;
- 3) Soomaa rahvusparki uue eluasemekoha (v.a vana talukoha) kavandamine;
- 4) üle 1 500 m² ehitusaluse pinnaga ärihoone kavandamine;
- 5) tootmise kavandamine, kui tootmise mõjud (müra, saast, heitgaasid jms) võivad väljuda tootmise maa-ala piiridest ja mõjutada lähiümbrust (omavalitsuse kaalutusotsuse alusel võib korraldada projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena detailplaneeringu koostamise asemel);
- 6) päikesepargi, mille võimsus ületab 500 kW kavandamine (omavalitsuse kaalutusotsuse alusel võib korraldada projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena detailplaneeringu koostamise asemel).

Detailplaneeringu koostamise vajaduse kaalutlemisel lähtuda muuhulgas järgmistest põhimõtetest: kaasnevad häiringud naaberaladele, kavandatava arendustegevuse mõju kogu piirkonna arengule ja olulise avaliku huvi olemasolu.

2.3 Arhitektuurivõistluse korraldamine

Arhitektuurivõistluse korraldamine tuleb otsustada vajadusel projekteerimistingimuste andmise või detailplaneeringu menetluse käigus.

Valla territooriumil kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist:

- 1) kaubanduskeskuse ja puhkekompleksi rajamisel;

- 2) olulise avaliku huviga objekti rajamisel;
- 3) olulise ruumilise mõjuga objekti rajamisel;
- 4) kohas, kus esineb oluline avalik huvi (arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja ruumiliselt olulises asukohas).

Avalike haljasalade rekonstrueerimisel ja uute rajamisel kaaluda välisruumi kujunduse/maastikuarhitektuurse konkursi korraldamist.

2.4 Tiheasustusalad maareformi seaduse ja looduskaitseaduse tähenduses

Üldplaneeringus määratakse tiheasustusalad maareformi seaduse ja looduskaitseaduse tähenduses.

Tiheasustusalad on **Suure-Jaani linn, Võhma linn, Olustvere alevik ja Kõpu alevik** asustusüksuse piirides.

Tiheasustusalala ruumiline planeerimine järgib tiheasustusalale omaseid põhimõtteid, mis tähendab, et hooned rajatakse üksteisele lähedale, hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne.

2.5 Küla keskuse maa

Selgelt eristuvad kompaktselt hoonestatud külakeskused, kus kehtivad hoonestuse rajamisele üldplaneeringus toodud eritingimused. Antud alasid ei loeta tiheasustusega alade hulka maareformi seaduse ega looduskaitseaduse mõistes.

Üldplaneeringuga määratakse **Reegoldi, Ülde, Pilistvere, Kõo, Koksvere, Vastemõisa, Sürgavere, Tääksi ja Kõidama külade** kompaktselt hoonestatud alad küla keskuse maaks.

2.6 Hajaasustusalad

Hajaasustusega ala on valla territoorium väljaspool tiheasustusega ala ja küla keskuse maad. Hajaasustusega alal on iseloomulik hajus asustusmuster ning valdav osa Põhja-Sakala territooriumist on sellisena määratletud. Asustuse suunamisel, maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel on lähtutud eesmärgist säilitada eelkõige hajaasustusega alal maatulundusmaa põllu- ja metsamajanduslik kasutus.

Hajaasustusalal on võimalik kavandada erinevaid uusi maakasutusotstarbeid vastavalt ette nähtud tingimustele (ptk 2.7.2-2.7.17) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele (ptk 3-8). Sel juhul ei ole tegemist üldplaneeringut muutva lahendusega. Kui järgitud on peatükkides 2.7.2-2.7.17 etteantud maakasutus- ja ehitustingimusi ning tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega ala või juhuga siis toimub arendustegevus projekteerimistingimuste alusel.

Hajaasustusalal on lubatud päikeseparkide rajamine, kui on järgitud peatükis 5.2.3.3 toodud tingimusi.

Hajaasustusalal tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- 1) säilitada põllu- ja metsamaade sihtotstarbeline kasutus võimalikult suures ulatuses;
- 2) vältida tuleb olemasolevate põllumajandusmaade metsastamist ning soodustada olemasolevate heinamaade hooldust läbi niitmise või karjatamise;
- 3) järgida häid põllumajandustavasid (tootmisvõtted ja -viisid, mille järgimise korral ei teki ohtu keskkonnale);
- 4) säilitada põllumajandusmaade vahel paiknevad puittaimestiku ribad, sest need omavad olulist tähtsust ökoloogilistes protsessides ning inimese kultuurilises taustas ja elulaadis;
- 5) maatulunduse maa-ala otstarbega kinnistul lubada kõrvalotstarbe väljaarendamist juhul, kui tegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda ega avalda olulist mõju looduskeskkonnale;
- 6) metsa majandamisel tuleb tundlike alade (elamualad, puhkealad, ühiskondlike ehitiste alad) vahetus läheduses tagada kvaliteetne elukeskkond, raielangi kavandamisel vältida tuule- ja mürakoridoride tekkimist;
- 7) RMK poolt majandatavate metsade osas on lubatud kõik raieliigid, kusjuures detailsed kavad puhke- ja virgestustegevuse maa-alade, väärtuslike maastike ja asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks määratud aladel kasvavate metsade majandamiseks ja uuendamiseks koostatakse koostöös kohaliku omavalitsusega, arvestades metsade olemist, nende kasvutingimusi, vanuselist jagunemist ja neile aladele planeeritavat metsade olemist ja koosseisu pikemas perspektiivis.

Hajaasustusalal tuleb elamute püstitamisel arvestada järgmiste tingimustega:

- 1) katastriüksuse moodustamisel on lubatud väikseim suurus 3 000 m²;
 - rohevõrgustiku alal on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 1 ha;
- 2) ühepere-, rida- ja paariselamu maksimaalne kõrgus on 10 m ja korterelamute maksimaalne kõrgus on 12 m;
- 3) hoonete suurim lubatud arv katastriüksusel – vastavalt hoone asukohas väljakujunenud tavadele, üldjuhul 1 põhihoone ja kuni 4 abihoonet;
 - kui on põhjendatud majanduslikult ja maastikulise sobivusega ning tagatud on küla iseloomuliku struktuuri säilimine, võib kohalik omavalitsus kaalutusotsusega lubada rohkem põhihooneid ühele katastriüksusele;
- 4) elamute ja kõrvalhoonete rajamisel peab säilima küladele iseloomulik struktuur – hoonete (hoonegruppide) paigutus maastikus ja elamute omavahelise kauguse määramisel lähtuda konkreetses külas välja kujunenud struktuurist ja ehitusjoonest;
- 5) katusetüüp peab sobituma piirkonnas välja kujunenud stiiliga;
- 6) fassaadi viimistlusmaterjalidena ei ole lubatud plastik ja värvimata ning viimistlemata plekk;

- 7) eelistada tuleb ehitamist vanale talukohale;
- 8) hoonestusala määramisel lähtuda katastriüksuse looduslikest tingimustest;
- 9) juhul kui kavandatavale hoonele on vajalik juurdepääs, veevarustus ja reoveekäitlus rajamata või projektiga lahendamata, on vallal õigus keelduda hoonele vastavalt, kas kasutusloa või ehitusloa väljastamisest;
- 10) hoone kavandamisel tuleb vältida üleujutusriskidega alasid (v.a Soomaa).

Soomaa rahvuspargis tuleb elamute püstitamisel lisaks arvestada järgmiste tingimustega:

- 1) vanade talukohtade taastamisel üleujutusosalal lähtuda maksimaalsest veetasemest;
- 2) vana talukoha taastamisel säilitada teedevõrk;
- 3) vana talukoha taastamisel järgida väljakujunenud õueala suurust ja hoonete funktsionaalset paigutust;
- 4) juurdeehitiste puhul võtta aluseks olemasoleva ehitise ehitusviis ja materjalid;
- 5) vanade hoonete rekonstrueerimisel säilitada ajaloolised arhitektuursed mahud, fassaadijaotus, räästajoon ja arhitektuursed võtted (nt säilitada räästaaluste profileeritud sarikaotsad, säilitada akende ruudujaotus endistes jaotusvahekordades). Puithoonete soojustamisel säilitada sokli eendus ning tõsta aknad uue voodriga samale tasandile. Katusekorruse väljaehitiste ja uukide kujundus lahendada igal konkreetsel juhul projekteerimistingimuste või ehitusprojektiga;
- 6) välisviimistluseks kasutada piirkonnale omaseid materjale, nt hõõveldatud või hõõveldamata lauda, palkhoonetel freesimata palki. Vältida plekist ja plastikust kivi või puitu imiteerivaid materjale. Värvilahendustes kasutada piirkonnale omaseid toone;
- 7) piirete rajamisel lähtuda piirkonnale iseloomulikest lahendustest (vältida tehiskivist poste, metallpiirdeid jms).

2.7 Maakasutuse juhtotstarbed

2.7.1 ELAMU MAA-ALA

Elamu maa-ala on tiheasustuses ja küla keskuse maal alaliseks elamiseks ette nähtud ehitiste maa. Elamu maa-ala on elamualune ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala ning transpordi maa-ala. Elamu maa-ala kõrvalotstarbena on soovituslik, kas äri maa-ala või ühiskondlike ehitiste maa-ala tingimusel, et see ei too kaasa arvestatavat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni ning liikluskoormuse suurenemist.

Üldplaneeringus mõistetakse elamu maa-ala all ühepereelamute, paariselamute¹, ridaelamute ning korterelamute alust maad. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised ja rajatised (teed ja tehnovõrgud).

Katusetüüp peab sobituma piirkonnas välja kujunenud stiiliga. Fassaadi viimistlusmaterjalidena ei ole lubatud plastik ja värvimata ning fassaadikatteks viimistlemata plekk.

Tiheasustusalal ja küla keskuse maal elamu maa-alale seatud maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) katastriüksuse moodustamisel on lubatud väikseim suurus:
 - ühepereelamu- 1 000 m²;
 - paariselamu- 2 000 m²;
 - ridaelamu- 400 m² ühe ridaelamuboksi kohta;
 - korterelamu- 3 000 m²;
- 2) kuni 1 000 m² suurustel katastriüksustel on täisehituse protsent kuni 30%;
 - suurematel kui 1 000 m² suurustel katastriüksustel on täisehituse protsendiks 20%;
- 3) katastriüksusele on lubatud ehitada üks eluhoone ja kuni kaks üle 20 m² abihoonet. Kuni 20 m² abihooneid võib teha ühele katastriüksusele kuni 3. Kokku võib katastriüksusel olla kuni 4 abihoonet;
 - juba hoonestatud katastriüksusel, kus on hooneid siin määratud suurim arv või enam, võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajaduse korral lubada kuni kahe väikehoone ehitamist suurusega kuni 20 m²;
- 4) ühepereelamu, paariselamu, ridaelamu ja abihoone maksimaalne kõrgus on 10 m ning korterelamu maksimaalne kõrgus 12 m;
- 5) hoonete (hoonegruppide) paigutamisel maastikus ja elamute omavahelise kauguse määramisel lähtuda välja kujunenud hoonestusstruktuurist ja ehitusjoonest;
- 6) tänaval ja kvartalis uue hoonestuse kavandamisel määrata katusetüüp, kalle, kõrgus ja välimus seal domineeriva hoone- ja katusetüübi järgi;
- 7) välisvoodrita palkmaju ei ole lubatud ehitada;
- 8) akende vahetamisel tuleb arvestada hoonele iseloomulikke akende paigutust fassaadil ja akende ruudujaotust.

2.7.2 ÜHISKONDLIKE EHITISTE MAA-ALA

Ühiskondlike ehitiste maa-ala on kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-,

¹ Paariselamutena käsitletakse kahte küljeti kokku ehitatud ühepereelamut.

hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaia ja botaanikaia maa.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, elamu maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala ning transpordi maa-ala.

Ühiskondlike ehitiste maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) katastriüksuse täisehituse protsent on kuni 40%;
- 2) säilitada ja/või rajada hoonete ümber haljasalad;
- 3) arvestada kõikidele liiklejatele ohutu ja mugava juurdepääsuga;
- 4) arvestada erivajaduste ning puuetega inimeste vajadustega.

2.7.3 PUHKE- JA VIRGESTUSTEGEVUSE MAA-ALA

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

Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, elamu maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala ning transpordi maa-ala.

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

Hoonete pinna suhe katastriüksuse kogupinda on maksimaalselt 5% (detailplaneeringu koostamisel kuni 20%), kuid puhkerajatiste (mänguväljakud, palliplatsid jt spordi- ja puhkerajatised) pinna suhe katastriüksuse kogupinda võib olla kuni 80%.

Kaevandatud maardlatele kujunevad tihti sügavad veekogud, mis on hea puhkepotentsiaaliga, mistõttu tuleb võimalusel eelistada ammendatud maardla korrastamisel alale puhkeala rajamist.

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

- 1) puhke- ja virgestustegevuse maa-ala arendamisel tuleb lahendada kergliiklejate juurdepääs maa-aladele, puhkealade heakord ning ohutus, samuti jäätmekäitlus;
- 2) kui üldplaneeringuga kavandatud puhkealale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, tuleb puhkeala arendajal teha koostööd naaberkiinnistu omanikuga juurdepääsu tagamiseks;
- 3) alade terviklikuks väljaarendamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt või eskiis, millega lahendatakse haljastus, heakord, väikevormid (pingid, kiiged, viidad vms), liikumisteed ja -rajad, parkimine jm vajalik;
- 4) teede kaitsevööndis tuleb vajadusel rakendada negatiivset mõju (müra, tolm ja heitgaasid) leevendavaid meetmeid (näiteks heki rajamine vms).

2.7.4 HALJASALA JA PARKMETSAA MAA-ALA

Haljasala ja parkmetsa maa-ala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik haljasala, park, poollooduslik metsaala või muu vastav maa-ala, mis täidab eelkõige vabaõhu puhkeala otstarvet.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, elamu maa-ala, elamu maa-ala ning transpordi maa-ala.

Haljasala ja parkmetsa maa-alana käsitletakse looduslikku või poollooduslikku metsaala või inimese poolt rajatud haljasrajatise ala, mis on mõeldud avalikuks kasutuseks. Tootmis- ja ettevõtlusalade ning teede läheduses kannab osaliselt kaitsehaljastuse rolli. Looduslikud alad aitavad hoida looduslikku mitmekesisust, leevendada kliimamuutustest tulenevaid mõjusid ning mitmekesistavad puhkevõimalusi.

Üldjuhul antud aladele ehitisi ja rajatise ei püstitata. Alal on lubatud üksnes tehniliste kommunikatsioonide ja sihipärase kasutamise seonduvate rajatiste ehitamine.

2.7.5 SUPELRANNA MAA-ALA JA UJUMISKOHAD

Supelranna maa-ala käsitletakse üldplaneeringus looduskaitseaduse tähenduses. Supelranna maa-ala on avalikult kasutatav piirkond veekogu ääres inimeste puhkamise ja suplemise võimaldamiseks koos selleks vajalike rajatistega.

Ujumiskohti ei käsitleta üldplaneeringu mõistes eraldiseisva supelranna maa-ala piirkonnana, vaid puhke- ja virgestustegevuse maa-ala piirkonna osana. Ujumiskoha põhiülesanne on inimestele puhkuse ja ujumise võimaldamine.

Üldplaneeringuga on kavandatud supelranna maa-alad Kõpu paisjärve (KKR kood: VEE2082870), Suure-Jaani paisjärve (VEE2064700), Papioru tiigi (VEE2074040), Vastemõisa järve (VEE2087150), Navesti jõe (VEE1131600), Venevere tiigi (VEE2074950), Väike-Lubjaahju järve (VEE2054570) ja Pilstvere tiigi äärde.

Üldplaneeringuga on kavandatud ujumiskohad Kobruvere paisjärve (VEE2087130), Jälevere tehisjärv (VEE2064730), Tääksi järve (VEE2074010), Kõidama tiigi (VEE2054540), Võivaku tiigi, Ülde tiigi, Sürgavere tiigi ja Nõrga ojale.

Supelranna maa-ala ning ujumiskohtade planeerimine annab võimaluse alade arendamiseks, kuid see ei tähenda, et kohalikul omavalitsusel on kohustus nimetatud aladel ujumiskohtade välja ehitamiseks.

Supelranna maa-ala ja ujumiskoha üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) tuleb tagada päästevahendite ja ujumiskohta puudutava info olemasolu;

- 2) veekogu kalda ehituskeeluvööndis on lubatud rajada supelranna teenindamiseks vajalikke jalgteid ning paigaldada väikeinventari (näiteks pingid, prügikastid ja riietuskabiinid);
- 3) statsionaarsed käimlad ja parklad tuleb kavandada väljapoole ehituskeeluvööndit;
- 4) supelrannale ja ujumiskohale tagada juurdepääs, mille kavandamisel arvestada vajadusel erivajadustega inimestega (nt kaldtee rajamine).

2.7.6 KALMISTU MAA-ALA

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

Valla territooriumil asuvad Suure-Jaani, Suure-Jaani linna Pihlaka puistee, Kõpu, Pilistvere, Olustvere (vana kalmistu Reegoldi külas, mida ei kasutata enam matmiseks) ja Arussaare kalmistud.

Kalmistute haldamist ja kasutamist reguleerib kasutamise eeskiri tulenevalt kalmistuseadusest ning muinsuskaitseadusest.

2.7.7 AIANDUSE MAA-ALA

Aianduse maa-alad kasutatakse taimekasvatuseks eesmärgil põllumajandussaaduste oma tarbeks kasvatamiseks ning hobiaianduseks.

Aianduse maa-ala maakasutustingimused:

- 1) aianduse maa-ala kasutamine ei anna õigust nimetatud maa ostmiseks;
- 2) maa kasutamine on lubatud ainult taimekasvatuseks eesmärkidel;
- 3) aiandus maa-alal ei tohi kasvatada kergesti metsistuvaid agressiivse levikuga taimeliike.

2.7.8 TIHEASUSTUSALA MAATULUNDUSE MAA-ALA

Maatulunduse maa-ala on valdavalt põllu- ja metsamajanduslikus kasutuses olev ning põllu- ja metsamajandusliku potentsiaaliga maa-ala.

Lubatud kõrvalotstarbed: elamu maa-ala, tehnoehitise maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, transpordi maa-ala.

Tiheasustusala maatulunduse maa-alale seatud maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) säilitada põllu- ja metsamaade sihtotstarbeline kasutus võimalikult suures ulatuses;
- 2) katastriüksusele on lubatud rajada üks ühepereelamu ja kuni kaks üle 20 m² abihoonet. Kuni 20 m² abihooned võib teha ühele katastriüksusele kuni 3. Kokku võib katastriüksusel olla kuni 4 abihoonet;
 - ühepereelamu maksimaalne lubatud kõrgus on 10 m;
 - katastriüksuse maksimaalne lubatud täisehitusprotsent on 20%;

- uue hoonestuse kavandamisel määrata katusetüüp, kalle, kõrgus ja välimus piirkonnas domineeriva hoone- ja katusetüübi järgi;
 - välisvoodrita palkmaju ei ole lubatud ehitada;
 - hoonete (hoonegruppide) paigutamisel maastikus ja elamute omavahelise kauguse määramisel lähtuda välja kujunenud struktuurist ja ehitusjoonest;
- 3) lubatud on üksnes väikesemahuliste tootmis- ja ärihoonete püstitamine;
- 4) lubatud ei ole põllumajanduslikuks tootmiseks vajalike hoonete (viljakuivati, küün, loomapidamishooned jne) püstitamine.

2.7.9 ÄRI MAA-ALA

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

Lubatud kõrvalotstarbed: elamu maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, elamu maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, transpordi maa-ala, tootmise maa-ala ning tehnoehitise maa-ala.

Äri maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) katastriüksuse moodustamisel on lubatud väikseim suurus 1 000 m², omavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud ka väiksemad katastriüksused;
- 2) katastriüksuse täisehituse protsent on kuni 40%;
- 3) suurim lubatud harjakõrgus on kuni 15 meetrit;
- 4) väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel on eelistatud arengusuunaks puhkemajanduslik teenindus (majutus, toitlustus, kultuuriväärtuste eksponeerimine vms).

2.7.10 TOOTMISE MAA-ALA

Tootmise maa-ala on tootmise eesmärgil kasutatav maa. Tootmise maa-ala on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa. Tootmis maa-ala hõlmab tootmise, tööstuse ja laohoone maa-alasid, ning põllumajanduslikke tootmise maa-alasid.

Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, mäetööstuse maa-ala, turbatööstuse maa-ala, jäätmekäitluse maa-ala, tehnoehitise maa-ala ning transpordi maa-ala. Tootmise maa-ala kõrvalotstarbe määramise korral tiheasustusega aladel ja küla keskuse maal ei ole maa-alal lubatud kavandada tootmistegevust, millega kaasneb keskkonnaoht.

Tootmise arendamisel on soovitatav kõigepealt kasutusele võtta juba olemasolevad tootmisalad, alles seejärel ehitada üldplaneeringuga reserveeritud tootmisaladele.

Tootmise maa-ala üldised maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) äri maa-ala kõrvalotstarve on lubatud juhul, kui katastriüksusel on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused;

- 2) tootmise maa-ala (v.a päikesepargid) katastriüksuse pindalast peab vähemalt 20% moodustama haljastus, millest 60% peab olema kõrghaljastus eesmärgiga tekitada puhveralad (võimalike negatiivsete mõjude (sh visuaalsed mõjud) leevendamiseks ja ennetamiseks, eraldamaks tootmis maa-alad elamutest, puhkealadest ja ühiskondlikest hoonetest);
- 3) tingimuste kohase haljastuse ja parkimiskohtade tagamisel on lubatud ülejäänud katastriüksus hoonestada;
- 4) tootmishoonete rajamisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvööndiga;
- 5) keskkonnaohuga ehitiste rajamine eluhoonele või elamu maa-alale lähemal kui 1 km ei ole lubatud. Juhul kui rajamine on möödapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta ja leevendada võimalikku negatiivset mõju;
- 6) tootmise maa-alade arendamisel tuleb arvestada piirkonnas joogiveeks kasutatavate põhjaveekihtide reostuskaitstusega ja rakendada meetmeid, millega tagatakse eelkõige joogiveehaardeks olevate põhjaveekogumite maksimaalne reostuskaitstus. Ettevõtete riskianalüüside koostamisel arvestada põhjavee reostuse riskiga;
- 7) välisõhu saastetasemeid negatiivselt mõjutava (sh lõhnaäiringut põhjustavat) tootmistegevuse jaoks uue tootmise maa-ala planeerimist tuleb üldjuhul vältida. Juhul, kui uue tootmis maa-ala arendamisega kaasnevad ka olulised positiivsed mõjud (nt arvukalt töökohti), tuleb igakordselt hinnata kaasnevaid mõjusid keskkonnatervisele ja pöörata eritähelepanu kumulatiivsetele mõjudele;
- 8) olemasolevate tiheasustusega alade ja küla keskuse maade vahetus läheduses eelistada vähese keskkonnamõjuga tootmistegevusi;
- 9) linnu- ja loomafarmide laiendamisel tuleb projekteerimistingimused anda avatud menetlusega;
- 10) viljakuivatite rajamisel tuleb projekteerimistingimused anda avatud menetlusega;
- 11) valla üldise arengu huvides ja põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib vähemalt 5 aastat kasutusest väljas olnud tootmise maa-alale anda muu kasutusotstarbe (üldplaneeringu muutmiseks seda ei loeta).

2.7.11 ÄRI JA TOOTMISE MAA-ALA

Äri ja tootmise maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: transpordi maa-ala, äri maa-ala ja/või tootmise maa-ala. Antud juhtotstarve annab paindlikkust kombineerida ja valida maakasutuste vahel.

Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutusotstarbele määratakse maakasutus- ja ehitustingimused.

2.7.12 SEGAOTSTARBEGA MAA-ALA

Maa-ala, kus on tihedalt läbi põimunud elamu, ühiskondlike ehitiste, äri, puhke ja vaba aja veetmise ning muude nendega sobivate maakasutuste juhtotstarbega maa-alad. Välistatud on olulise negatiivse keskkonnamõjuga kasutusotstarbed.

Segaotstarbega maa-ala juhtotstarve võimaldab maad kasutada ühe otstarbega või erinevais kombinatsioonides järgmiste kasutustega: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala ja/või puhke- ja virgestustegevuse maa-ala. Valla kaalutusotsusel on lubatud ka väiketootmine. Antud juhtotstarve annab paindlikkust kombineerida ja valida maakasutuste vahel.

Üldplaneeringuga ei määrata otstarvete osakaalu. Vastavalt kasutusotstarbele määratakse maakasutus- ja ehitustingimused.

2.7.13 RIIGIKAITSE MAA-ALA JA RIIGIKAITSELISED EHTISED

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

Põhja-Sakala vallas ei asu riigikaitse ehitisi. Samuti ei ulatu valla territooriumile teistes kohalikes omavalitsustes asuvate riigikaitse ehitiste piiranguvööndid. Enim kasutatud taktikaalade asukohad on märgitud Viljandi maakonnaplaneeringus. Kaitsevägi ja Kaitseliit kasutavad metsaseaduse § 36 alusel metsaalasid riigikaitse väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe ajal tuleb ümbritsevate alade elanikel ja kasutajatel arvestada teatud müra leviku ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega.

2.7.14 MÄE- JA TURBATÖÖSTUSE MAA-ALA

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

Lubatud kõrvalotstarbed: tootmise maa-ala, jäätmekäitluse maa-ala, tehnoehitise maa-ala ning transpordi maa-ala.

Põhja-Sakala vald ei ole rikas maavarade poolest. Põhjalikum ülevaade maardlatest on leitav üldplaneeringu lisa 4.

Tagada tuleb maavarade keskkonnasõbralik kaevandamine ja maapõueressursi efektiivne kasutamine minimaalsete kadudega. Keskkonnasõbralik kaevandamine tähendab maardla kiiret ammendamist, võimalikult suure koguse maavara väljamist võimalikult lühikese aja jooksul, põhjavee minimaalset mõjutamist, müra-, tolmu- ja seismiliste normide ületamise vältimist ning kaevandatud ala kiiret

projektikohast korrastamist (eelistatult puhkealaks). Ressursi efektiivne kasutamine tähendab kaevandamisväärse maavara võimalikult täielikku väljamist ning kaasnevate maavarade kasutamist.

Mäe- ja turbatööstuse maa-alale võib ehitada kaevandamiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi ning rajada tulekaitseribasid ja tuulekaitsevööndeid. Maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktidest sätestatud korras. Kaevandamistegevusega tuleb tagada, et keskkonnanäringud oleksid võimalikult vähesed.

Kaevandamistegevuse kohta omavalitsuse poolt arvamuse andmisel peetakse oluliseks järgmisi põhimõtteid:

- 1) olemasolevate karjääride ammendamist tuleb eelistada uute rajamisele;
- 2) eelistada tuleb maavara kaevandamist asustatud aladest eemal ning sealjuures tuleb arvestada kaevandatud maavarade transpordiga kaasnevate negatiivsete mõjude ja vastavate leevendusmeetmete (nt teedele mustkatte rajamine) rakendamisega. Tiheasustatud aladel ja küla keskuse maadel peab säilima kvaliteetne elukeskkond;
- 3) uue või laiendatava karjääri vahemaa elamutega peab olema vähemalt 150 m, elamu asumisel lähemal kui 150 m on soovitatav rajada müratõkkevallid;
- 4) juurdepääsuteed ja väljaveoteed peavad vastama maardla kasutamisele kaasnevale liikluskoormusele;
- 5) maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja roheline võrgustiku aladel ning hinnata eelnevalt mõju väärtuslikele maastikukomponentidele.

2.7.15 JÄÄTMEKÄITLUSE MAA-ALA

Jäätmekäitluse maa-ala on jäätmete kogumise, taaskasutamise ja kõrvaldamise maa-ala ning sellega seotud hoonete ja rajatiste maa-ala.

Lubatud kõrvalotstarbed: tootmise maa-ala, äri maa-ala, transpordi maa-ala, mäetööstuse maa-ala ja turbatööstuse maa-ala.

Jäätmete käitlemist reguleerib Põhja-Sakala vallas jäätmehoolduseeskiri ja Põhja-Sakala valla jäätmekava 2018-2023.

Veterinaar- ja Toiduamet on Põhja-Sakala vallas kinnitanud ühe eriolukorras kasutatava loomsete jäätmete matmispaiga Metsküla külas Õisu metskond 16 katastriüksusel.

Jäätmemajanduse arendamise põhimõtted:

- 1) tuleb järgida jäätmekavas ja jäätmehoolduseeskirjas sätestatud;

- 2) kui jäätmekäitluse maa-alal tekib nõrgvesi, tuleb nõrgvesi kokku koguda ja puhastada kohapeal, et see vastaks veeseaduse ja selle alusel kehtestatud õigusaktidega heitvee puhastamisele sätestatud nõuetele või juhtida nõrgvesi lähimasse sobivasse reoveepuhastisse;
- 3) jäätmekäitluse maa-ala kavandamisel ei tohi jäätmehooldlast tulenevad piirangud ulatuda naaber maaüksusele ilma naabrite nõusolekuta.

2.7.16 TEHNOEHITISE MAA-ALA

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

Lubatud kõrvalotstarbed: äri maa-ala, tootmise maa-ala, transpordi maa-ala, mäetööstuse maa-ala ja turbatööstuse maa-ala.

Inimeste elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri (v.a päikesepargi, biogaasi tootmiseehitis) rajamine on lubatud maakasutuse juhtotstarbest sõltumata vastavalt vajadusele.

Rajatiste likvideerimisel on lubatud maa-alade kasutusele võtmine muul, lähipiirkonda sobival, otstarbel.

2.7.17 TRANSPORDI MAA-ALA

Transpordi maa-ala on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

Lubatud kõrvalotstarbed: elamu maa-ala, äri maa-ala, ühiskondlike ehitiste maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, tootmise maa-ala.

Lubatud on tänavate, bussipeatuste koos ootepaviljonide, üldkasutatavate parklate, jalgteede ja ohutusribade rajamine.

Transpordi maa-ala planeerimisel tuleb jälgida peatükis 5.1 toodud tingimusi.

3 Veekogu kaldaala kasutamise- ja ehitustingimused

Jõgedes ja kallastel süvendus- ja kuivendustööde läbiviimisel ning uute veekogude rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja tegevus tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Arendustegevusega ei tohi halvendada ja kahjustada veekogude seisundit. Ehitustegevuse planeerimisel tuleb vältida veekogu risustamist ja reostamist ehitusjäätmete, õlide, kütuse ja muude reoainetega.

Veekogude hooldustöödest (pilliroo, hundinuiade ja muu taimestiku eemaldamisest, ka sellise taimestikuga veekogude süvendamine) soovituslik hoidumise periood on 15. aprillist kuni 1. augustini. Kui veekogul pesitsevad veelinnud, kelle pojad ei ole selleks ajaks lennuvõimet saavutanud ning vajavad kaldataimestiku varju on soovituslik tööde alustamisega viivitada 15. augustini.

Võimalusel tuleb Keskkonnaministri 15.06.2004 määruses nr 73 „Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu“ nimetatud Navesti jõe lõheliste lõik korrastada, kudealad taastada ja parandada. 2019. aastal valmis Loopre kalapääs ning enne seda rajati Pilistvere paisule tehiskärestik ja lõhelaste sigimis- ja kasvualad. Seetõttu on oluline, et Navesti jõe Pilistvere-Loopre vahelisel lõigul parandataks vee-elupaika. Võimaluse eemaldada koprapaisud, sh regulaarselt koprad välja püüda, mis takistavad kalade rännet. Samuti oleks vajalik jõe taastamine ning vajadusel uute kudealade rajamine, mille teostamisel on vaja kaasata ka pädev ihtüoloog.

Veekogude eutrofeerumise vähendamiseks tuleb säilitada veekogude ja nende kaldaalade looduslikkus, sh kõrghaljastus jõgede kallaste veekaitsevööndis. Seal, kus veekogude kaldaalad on kaotanud inimtegevuse tõttu (nt põllumajandustegevus) oma loodusliku ilme, tuleb need taashaljastada.

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

Ehitamisel veekogu piiranguvööndi ulatuses tuleb arvestada järve või jõe kaldal paikneva metsamaa ehituskeeluvööndi erisust vastavalt looduskaitseadusele, mille kohaselt laieneb metsamaal metsaseaduses tähenduses ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse kohaselt on kallasrada avalikult kasutatava veekogu ääres olev kaldariba veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasrada peab olema avatud nelja meetri ulatuses veekogu piirist ning kallasraja ülejutuse korral kahe meetri ulatuses veeseisu piirjoonest.

Avalikult kasutatavate veekogude kallasrajale on juurdepääs tagatud riigiteede ja kohalike teede kaudu.

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

Võlli külas Juurika-Veski katastriüksusel (75901:005:0200) on planeeritud taastada kunagine Juurika-Veski paisjärve endistes piirides. Planeeritud paisjärv on toodud taristu ja tehnovõrkude joonisel. Paisjärve taastamisel rajatakse kalatrepp.

3.1 Üleujutusest ja selle ohust tulenevad tingimused

Suurimad üleujutusriskiga alad paiknevad Soomaa rahvuspargi territooriumil. Põhja-Sakala vallas on suurte üleujutustega siseveekogudeks Halliste jõgi Tipu külast suudmeni; Navesti jõgi Loopre sillast Imavere-Viljandi-Karksi-Nuia maanteeeni ja Raudna jõgi järvest suudmeni. Antud piirkonnas on üleujutusala piiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete muldade leviala piir veekogu veepiirist arvates. Tulenevalt looduskaitseadusest koosneb antud aladel piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd ülalnimetatud lõikudes üleujutatavast alast ja looduskaitseaduses sätestatud kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndite laiusest.

Soomaa piirkonna teemaplaneeringus on ära toodud Soomaa rahvuspargi üleujutusala (skeem 1). Suurvee ajal algab üleujutus Tipu ja Sandra küla kohalt. Tipus jõuab üleujutus 2–3 päeva pärast Riisale. Riisa küla järgi tuntakse Navesti, Halliste, Raudna ja Lemmjõe alamjooksu Riisa üleujutusosalana, mis pindalalt on Eesti suurim üleujutusala, ulatudes kuni 175 km².

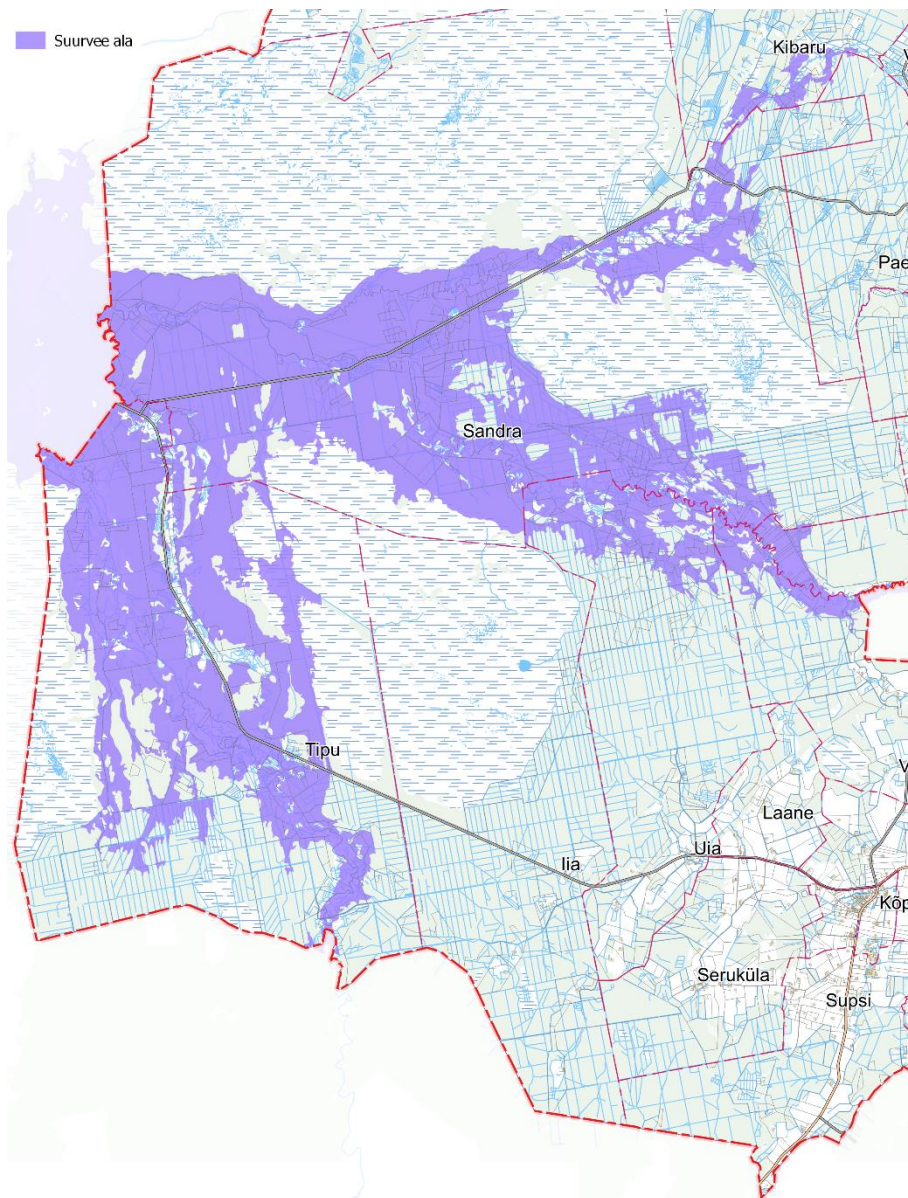
Lisaks on võimaliku üleujutusohuga alade hulka arvatud ala, mida katab üleujutuse tunnustega mullastik. Maakasutusplaanile on kantud lammimullad (arvesse on võetud Maa-ameti mullakaarti). Lammimuldade areaalid on planeerimissetepanekul määratletud võimaliku üleujutusohuga aladena. Nimetatud alade osas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

Taristu ja tehnovõrkude joonisele on kantud EELIS andmete põhjal töötavad paisud. Paisu purunemisel on üleujutusohu allavoolu paiknevatele hoonetele ja teedele. Teede ärakande korral võib katkeda ühendus asustusüksusega.

Üleujutusriskiga alade ehitustingimused:

- 1) vältida üleujutusriskiga aladele hoonestuse planeerimist (v.a Soomaa);
- 2) üleujutusohuga alale ehitamisel tuleb võtta kasutusele tehnilised lahendused üleujutusriskiga seonduvate kahjude vältimiseks;
- 3) planeerimisel üleujutusohuga aladel tuleb kaasata Päästeamet;
- 4) teede rajamisel arvestada üleujutuskõrgustega ning määrata tee minimaalne kõrgus sellest lähtuvalt;
- 5) hoonete tehnosüsteemide veekahjustusele tundlikud rajatised ei tohi üleujutuse korral vee alla jääda;

- 6) elektrivõrgud planeerida viisil, mis võimaldavad neid välja lülitada üleujutusala piires;
- 7) planeerida sademevee sulgemise süsteemid, et süsteem ei hakkaks tagurpidi tööle;
- 8) kanalisatsioonipumplatele tuleb rajada sõltumatu elektrivarustus, et kiirendada töövõime taastamist.



Skeem 1. Üleujutusala Soomaa rahvuspargis (Andmed: Soomaa piirkonna teemaplaneering, 2018; aluskaart: Maa-amet, 2019).

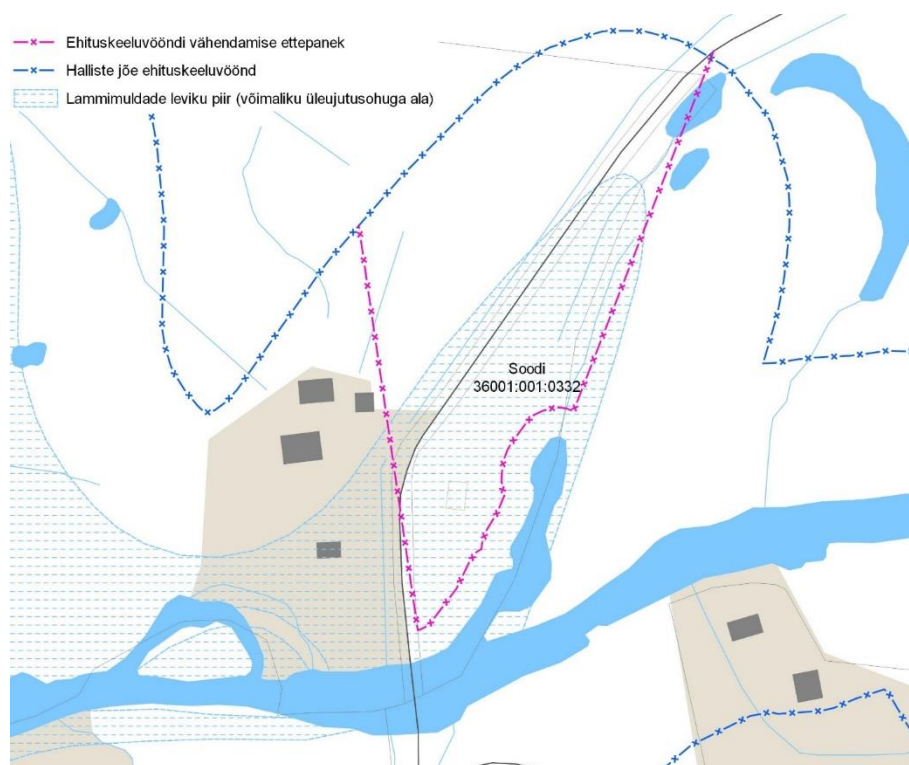
3.2 Ehituskeeluvööndi vähendamine

3.2.1 TIPU KÜLA SOODI KATASTRIRÜKSUS

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks Tipu külas Soodi (36001:001:0332) katastriüksusel 10 meetrini Halliste jõe põhikaardile kantud veepiirist (skeem 2). Antud ala jääb suurte üleujutustega siseveekogu Halliste jõe äärde. Vastavalt Keskkonnaministri

28.05.2004 vastu võetud määrusele nr 58 „Suurte üleujutusosaladega siseveekogude nimistu ja nendel üleujutustega siseveekogu. Tulenevalt looduskaitsealadest koosneb antud aladel piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja looduskaitsealades sätestatud kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndite laiusel.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik olemasolevale vundamendile (muuseumi)hoone rajamiseks.



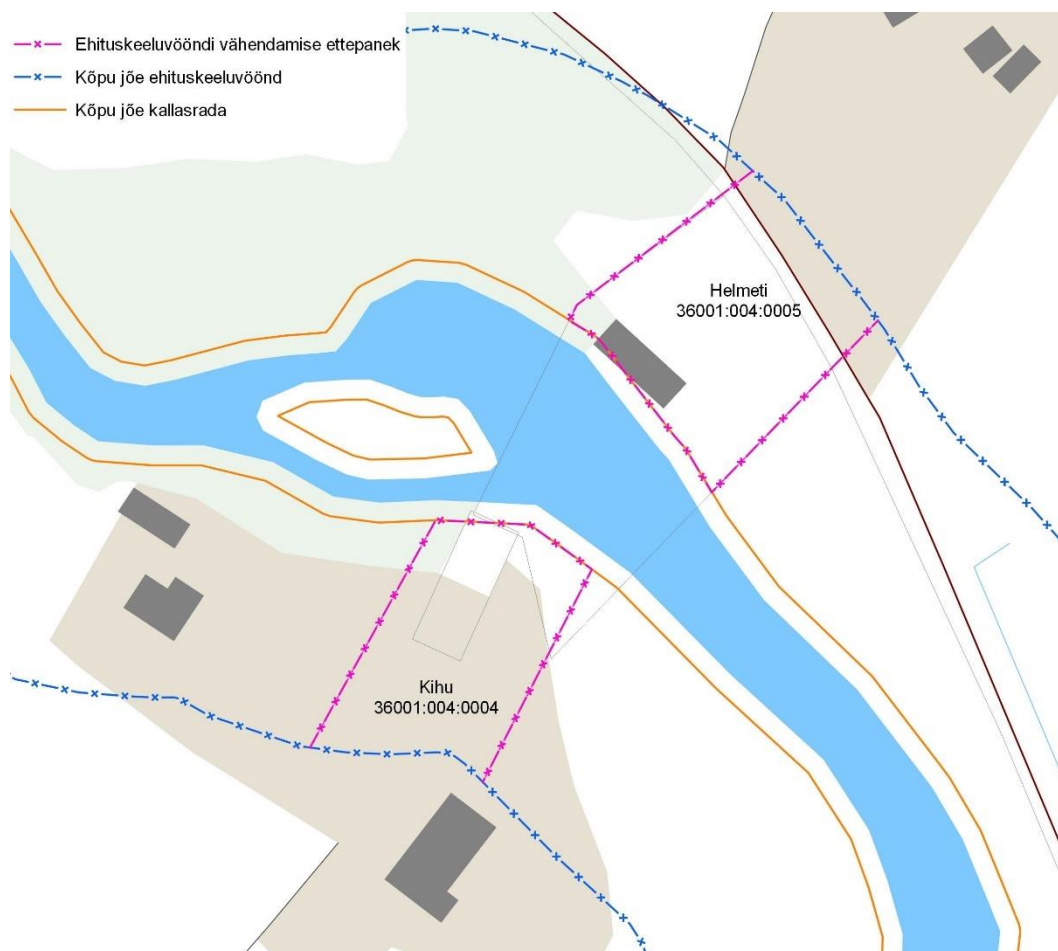
Skeem 2. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Halliste jõel Soodi katastriüksusel (*Aluskaart: Maa-amet, 2020*).

3.2.2 PUNAKÜLA HELMETI JA KIHU KATASTRIÜKSUS

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks Punakülas Helmeti (36001:004:0005) katastriüksusel Kõpu jõe kallasrajani (neli meetrit põhikaardile kantud veekogu piirist) (skeem 3). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik lagunenenud saekaatri asukohale abihoone ehitamiseks. Endine saekaater lammutatakse ja selle asemele kavandatakse väliköök ja laohoone küttepuude ning tehnika hoidmiseks.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks Punakülas Kihu (36001:004:0004) katastriüksusel Kõpu jõe kallasrajani (neli meetrit põhikaardile kantud veekogu piirist) (skeem 4). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik endise vesiveski varemetele abihoone ehitamiseks. Hoonesse kavandatakse tulevikus saun, puidutöötuba ja tehnika hoiuruum.

Punakülas Kõpu jõe ääres asuvad Helmeti ja Kihu kinnistud on ühe omaniku kasutuses ning planeeringuga kavandatakse ka sild vanadele paisutusrajatistele üle jõe, mis võimaldaks liikumist kinnistute vahel.



Skeem 3. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Kõpu jõel Helmeti ja Kihu katastriüksusel (Aluskaart: Maa-amet, 2020).

3.2.3 LAHMUSE KÜLA LAHMUSE KUMMILAO KATASTRÜKSUS

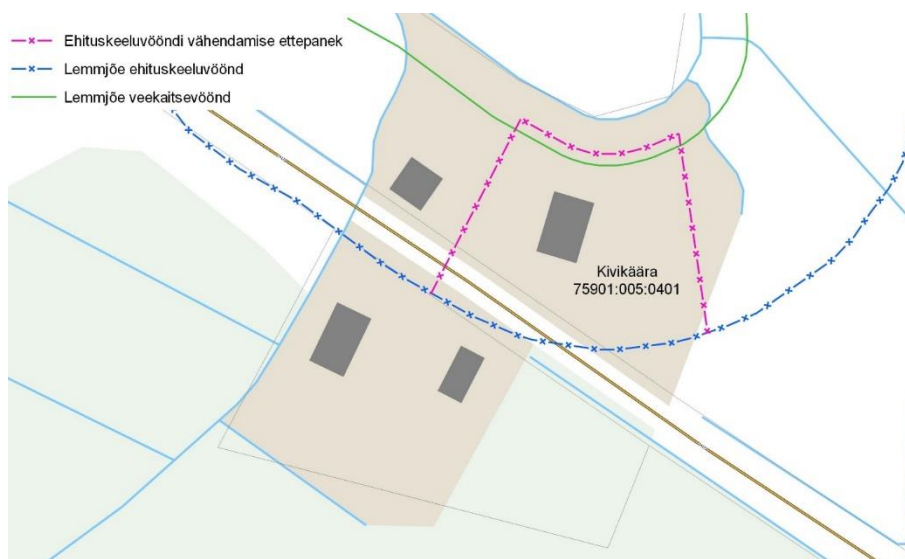
Üldplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks Lahmuse külas Lahmuse kummiladu (75801:001:0240) katastriüksusel Lõhavere oja veekaitsevööndi piirini (skeem 4). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik olemasolevas hoones äritegevuse (külalistemaja) arendamiseks ning õuealale külalistemaja teenindamiseks vajalike ehitiste rajamiseks.



Skeem 4. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Lahmuse ojal Lahmuse kummiladu katastriüksusel (*Aluskaart: Maa-amet, 2020*).

3.2.4 VÖLLI KÜLA KIVIKÄÄRA KATASTRÜKSUS

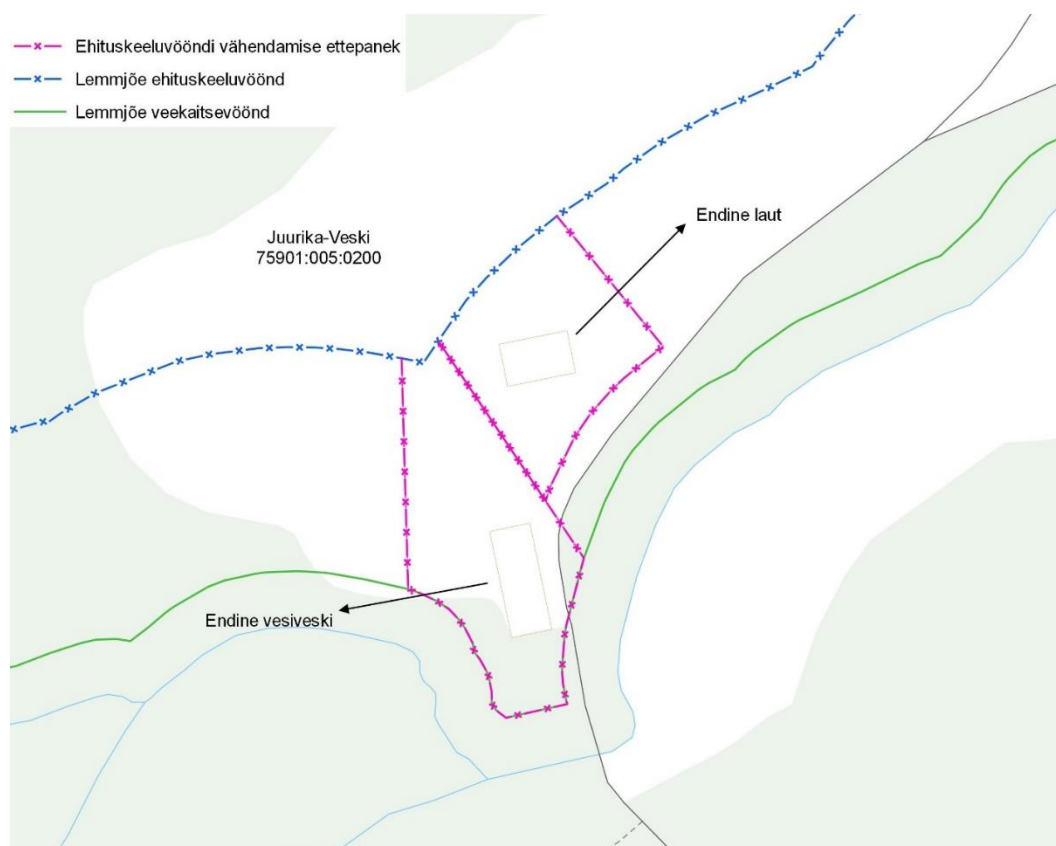
Üldplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks Võlli külas Kivikäära (75901:005:0401) katastriüksusel Lemmjõeel 7,5 meetrini veepiirist (skeem 5). Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik olemasoleva hoone laiendamiseks enam kui 33% sanitaarruumide ja katlaruumi rajamiseks.



Skeem 5. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Lemmjõeel Kivikäära katastriüksusel (*Aluskaart: Maa-amet, 2020*).

3.2.5 VÖLLI KÜLA JUURIKA-VESKI KATASTRIÜKSUS

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks Võlli külas Juurika-Veski (75901:005:0200) katastriüksusel Lemmjões 10 meetrini ja 20 meetrini veepiirist vastavalt skeemile 6. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik katastriüksusel varem asunud hoonete asemele mitmeotstarbeliste hoonete rajamiseks. Vana veski-eluhoone vundamendile on planeeritud rajada saun ja eluhoone ning endise lauda vundamendile abihoone koos majutusvõimalusega.



Skeem 6. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Lemmjões Juurika-Veski katastriüksusel (Aluskaart: Maa-amet, 2020).

3.2.6 LOOPRE KÜLA LOOPRE-VESKI KATASTRIÜKSUS

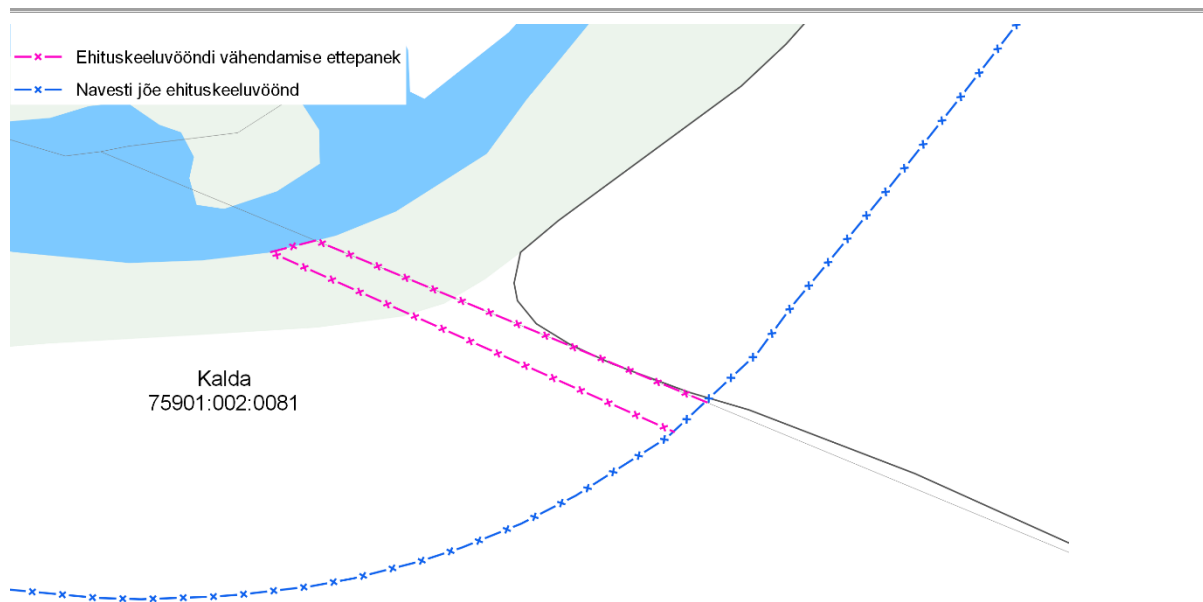
Üldplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks Loopre külas Loopre-Veski (35701:003:0195) katastriüksusel Navesti jõel veekaitsevööndi piirini (10 meetrini veepiirist) vastavalt skeemile 7. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik katastriüksusel puhkemajanduse arendamiseks ning kämpingute rajamiseks.



Skeem 7. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Navesti jõel Loopre-Veski katastriüksusel (Aluskaart: Maa-amet, 2020).

3.2.7 VIHI KÜLA KALDA KATASTRÜKSUS

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks Vihi külas Kalda (75901:002:0081) katastriüksusel Navesti jõe veepiirini vastavalt skeemile 8. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik katastriüksusele trepi rajamiseks, et pääseda planeeritud sillale.



Skeem 8. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Navesti jõel Kalda katastriüksusel (*Aluskaart: Maa-amet, 2020*).

3.2.8 LAHMUSE KÜLA KULLI KATASTRIÜKSUS

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks Lahmuse külas Kulli (75901:003:0131) katastriüksusel Lahmuse järve veepiirini vastavalt skeemile 9. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik katastriüksusel puhkemajanduse arendamiseks. Planeeritud on rajada neljast väikehitisest koosnev majutushoonete kompleks: üks asub järve peal ujuvkail ning kolm kaldal.



Skeem 9. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Lahmuse järvel Kulli katastriüksusel (*Aluskaart: Maa-amet, 2020*).

3.2.9 DETAILPLANEERINGUTEGA VÄHENDATUD EHITUSKEELUVÖÖND

Detailplaneeringutega on ehituskeeluvööndit vähendatud:

- Kootsi küla Mardi kinnistu (75901:001:0096) kehtestatud Põhja-Sakala Vallavolikogu 28.03.2019 otsusega nr 110;
- Vastemõisa küla Vastemõisa tee 28 (75801:001:0592) kehtestatud Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.05.2018 otsusega nr 54;
- Tipu küla Linnu-Tiiru (36001:003:0002) kehtestatud Kõpu Vallavolikogu 14.10.2009 otsusega nr 15;
- Vihi küla Jõeääre (75901:002:0010) kehtestatud Suure-Jaani Vallavolikogu 17.11.2004 otsusega nr 140;
- Vihi küla (Vainu, Energia, Siimu, Elujõu katastriüksused), kehtestatud Suure-Jaani Vallavolikogu 15.09.2004 otsusega nr 133.

4 Väärtused

4.1 Väärtuslikud maastikud

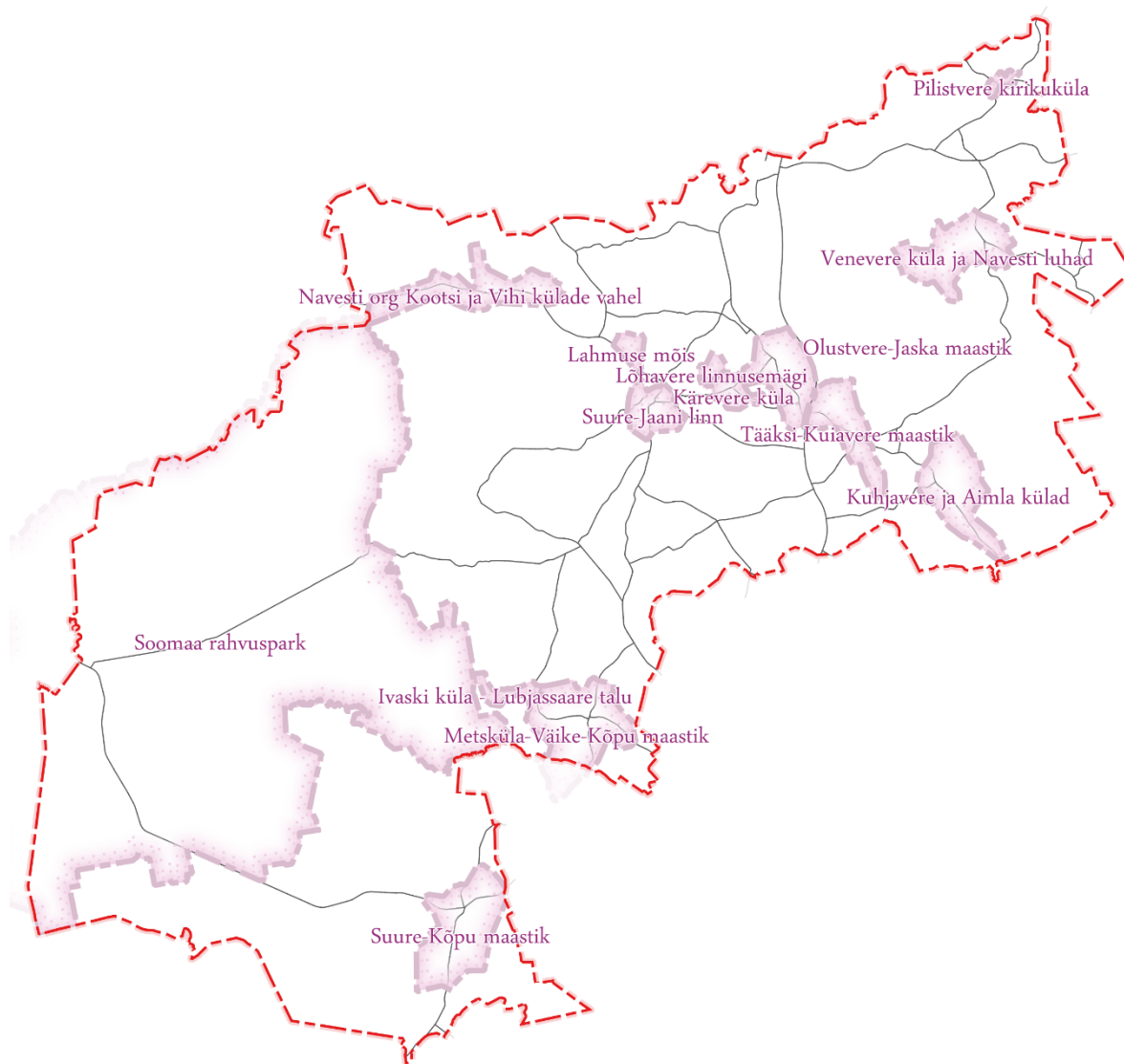
Põhja-Sakala valla väärtuslikud maastikud on määratletud Viljandi maakonnaplaneeringus 2030+, kus maastike hindamise ja määratlemise aluseks olid põhiliselt viit tüüpi väärtused: kultuurilis-ajalooline,

looduslik, esteetiline, rekreatiivne ja turismipotentsiaal ning identiteediväärtus. Üldplaneeringuga on täpsustatud väärtuslike maastike piire.

Põhja-Sakala valda on määratud 14 väärtuslikku maastikku, neist 8 on kohaliku ning 6 maakondliku tähtsusega (skeem 10, tabel 2).

Väärtuslike maastike kaitse-, maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) hoonestuse planeerimisel väärtuslikule maastikualale tuleb säilitada võimalikult olemasolevat ajaloolist asustust, arvestada teede- ja tänavate võrgu ajaloolise struktuuri ning ehitustraditsioonidega;
- 2) uute ehitiste kavandamisel või vanade ümberehitamisel tuleb arvestada antud piirkonnale iseloomuliku traditsioonilise ehituslaadiga ning tuleb jälgida, et uuendus ei rikuks maastiku üldilmet;
- 3) tuleb säilitada ajaloolist maakasutust, põllumajandusmaastiku avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele;
- 4) tuleb säilitada traditsioonilisi maastikuelemente ning -struktuure;
- 5) võimaluse korral tuleb taastada traditsioonilisi maastikuelemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiested, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms);
- 6) vältida tuleb vaateid häiriva hoonestuse rajamist kaunite vaadete vaatesektoritesse, pöörata tähelepanu vaatesektorisse kavandatavate uute ehitiste arhitektuursele kvaliteedile;
 - vältida mobiilside mastide ja tuulegeneraatorite rajamist väärtuslikule maastikualale ja kaunite vaadete vaatesektoritesse;
 - vaatekohtade maa-alad reserveerida vajadusel puhkekohtadeks;
- 7) maardlate kasutuselevõtul tuleb vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele;
- 8) vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist väärtuslikule maastikualale;
- 9) väärtuslikul maastikul ei ole üldjuhul lubatud päikeseparkide rajamine, vajadusel kaaluda mõju väärtuslikule maastikule, seal avanevatele vaadetele jne, tuua välja leevendavad meetmed.



Skeem 10. Põhja-Sakala vallas paiknevad väärtuslikud maastikud (*Aluskaart: Maa-amet, 2019*).

Tabel 2. Põhja-Sakala vallas paiknevad väärtuslikud maastikud.

Väärtusliku maastiku nimetus	Tähtsus	Kaitseväärtus
Venevere küla ja Navesti luhad	kohalik	Kõrge kohaliku tähtsusega. Vähemalt sajandivanune põldude- ja asustumuster ja teedevõrk nii Veneveres kui Maalastis, rehielamud; muistne asulakoht ja kivikalme; tuuliku varemed. Huvitava reljeefiga ala, ilusad vaated teedelt, kuid kohati ka võsa. Suure osa alast moodustab Maalasti LKA; lamminiidud, -metsad ja sood on kõrge loodusliku väärtusega. Venevere tiigi ääres puhketalu. Kaitseala võiks pakkuda huvi loodusturistidele.
Navesti org Kootsi ja Vihi külade vahel	kohalik	Üks paremini säilinud piirkondi väikeste üksiktaludega piki jõge Viljandimaal. Kootsi külas on kiviaja (Lepakose) asulakoht (VI-IV at e m a) ja kalmistu. Jakobsoni "Sakala" tee. Talud üldiselt maanteele ei paista, jõgi samuti mitte. Ala keskosas, Lepakose ümbruses võsastav maastik. Looduslik jõesäng, niidud, mida veel traditsiooniliselt majandatakse. Lepakose hoiuala. Alal leidub vaatamisväärsusi ja ilusat metsa, juurdepääs hea tänu maanteele. Alal sobiks arendada loodusturismi (luited, luhad).
Lahmuse mõis	kohalik	Kohalikul tasandil kõrge tähtsusega. Hästi säilinud mõisasüda 10 arhitektuurimälestisega, sh park ja allee. Mõisasüdamel hooned ja park paisjärvega on heas korras. Mõisa juurest avanevad vaated ümbruskonna põldudele.
Kärevere küla	kohalik	Vähemalt sajandivanune põldude- ja asustumuster ja teedevõrk. Väärtuslikud elemendid küla keskmel: muistne asulakoht ja kalmistu. Huvitava lainja reljeefiga, hooldatud, keskmise mastaabiga põllumajandusmaastik. Kaunis vaade põldudele ja taludele avaneb Jaska teeristi ümbruses. Lõhavere oja looduslik osa.
Ivaski küla - Lubjassaare talu	kohalik	Ivaski küla on hästisäilinud, arhailise ilmega põlisküla, kus on alles vana vesiveski ning kaks vesiveski kohta. Lubjassaare ja Kõõbra (Kõleri park) on kultuuriloolise tähtsusega. Ivaski küla on kena, kuid jätab kohati mahajäetud mulje. Vastemõisa oja looduslik säng ja selle äärsed niidutükid, paisjärv. Väga kõrge kohalik tähtsus. Head võimalused talu ja loodusturismi arendamiseks, kuna asub Soomaa vahetus läheduses.
Metsküla - Väike-Kõpu maastik	kohalik	Hästi säilinud põldude- ja asustumuster Väike-Kõpus ja Metsküla keskses osas. Alal leidub väärtuslikke taluhooneid, kaks kalmistut ja asulakoht Metskülas, üks kalmistu Väike Kõpus. Ilusad avarad vaated eriti Väike-Kõpu, kuid ka Metsküla poolt üle Raudna oru; hooldatud traditsioonilise ilmega külamaastik Metskülas. Vanemad okasmetsaga alad on tänaseks enamasti raiutud. Võimalused talu ja loodusturismi arendamiseks, kuna asub Soomaa naabruses.
Suure-Kõpu maastik	kohalik	Väga kõrge kohalik väärtus, ka maakondlikult hinnatud. Ala on väga heaks näiteks ajaloo kontsentratsioon: lähestikku asuvad Suure-Kõpu mõisaansambel hästisäilinud peahoone ja pargiga, Supsi asundusküla, Kõpu kirik kirikuaia ja kalmistuga, kirikuküla, millest hiljem sai kolhoosikeskus. Kõpu asulas leidub hulk väärtuslikke ja heas seisus vanu hooneid. Ala on tervikuna ilus ja üldiselt hästi hooldatud, dominantideks Kõpu kirik, asula ja mõisaansambel. Suurepärased vaated Viljandi – Pärnu maanteelt ja kiriku juurest Kõpu orgu, samuti Punakülalt põhja suunas. Häirivad orunõlva avamaastikule paigutatud endise kolhoosi tootmishooned ja uus mobiilimast. Kõpu on Soomaa eelpostiks, kuid on ka ise atraktiivne paik mitmete vaatamisväärsustega. Pedagoogiline maastik Eesti ajaloo tundmaõppimiseks.
Tääksi-Kuiavere maastik	kohalik	Kohalikul tasandil väga kõrge, ka maakondlikult väärtustatud. Osalt hästisäilinud põldude- ja asustumuster, põliskülad. Muististerohke ala, vana hiiekoht. Looduslikult kaunis koht, enamasti hästihooldatud talud-hooned. Kaugvaated Navesti orule Tääksi ja Kuiavere külas. Linnamäel kasvav mets, allikad, Tääksi oja, rändrahnud (Paksu Suurkivi jt). Tegemist on looduslikult kauni ja mitmekesise paigaga, kus leidub mitmeid vaatamisväärsusi ja aktiivseid külaelanikke. Eeldused talu- ja loodusturismi arendamiseks väikeses mastaabis.
Suure-Jaani linn	maakondlik	Linn koos kiriku ja surnuaiaga on väärtuslik tervik; omab sümbolne tähtsus kui üks rahvusliku liikumise keskusi 19. sajandil. Väärtuslikud elemendid: kirik, kirikuaed, surnuaed, pastoraat, allee, paisjärv; kihelkonnakooli hoone, kaks ühishauda. Linn on üldiselt heas korras ja terviklik. Paisjärv on oluline maastikuelement, sellele avanevad vaated nii linna kui kiriku poolt. Kirik maamärgina paistab maastikus kaugele. Linnast läänes ja idas paiknevad viljapuuaiad on hea hoolduse korral ilusaks maastikuelemendiks. Linna ümbruse põllud on haritud. Looduslik väärtus madal, kuna on tegemist põhiliselt asulamaastikuga; väärtuslik on Suure-Jaani paisjärv ja linna idaossa jääv oja metsa ja rohumaadega (puhkeala). Väga kõrge nii kohaliku kui maakondlikul tasandil. Linn tervikuna võiks toimida nii iseseisva turismiobjekti kui teeninduskeskusena, kuna asub maanteede ristumiskohas, nii Soomaa kui Olustvere naabruses.

Pilistvere kirikuküla	maakondlik	Pilistvere kirik kirikuaiaga, hästi säilinud kirikuküla, kalmistu ja suure sümboolse tähendusega memoriaal. Kirik on maamärk, mis paistab kaugele; selle ümbrus väga ilus, pastoraadi ja paisjärvede ümbrus on korrastatud. Küla traditsioonilise ilmega. Väärtuseks on Navesti jõe looduslik kulg Pilistvere läheduses. Luhad paraku võsastunud. Kõige väärtuslikum ala, ka kõrge maakondliku tähtsusega. Memoriaal ja kirik on küllaltki populaarsed külastusobjektid.
Lõhavere linnusemägi	maakondlik	Väga kõrge nii kohalikul kui maakondlikul tasandil. Lõhavere linnusemägi omab suurt ajaloolist väärtust; üks eestlaste muistse vabadusvõitluse sümboloid. Keset metsa kõrguv peaaegu puudeta ala. Väärtuslik on lookleva sängiga Lõhavere oja, samuti ümbritsev vanem mets, kahjuks on palju raieid sees. Tähtis turismiobjekt Viljandi maakonnas, kergesti ligipääsetav.
Olustvere-Jaska maastik	maakondlik	Väga kõrge nii valla kui maakonna tasandil. Olustveret ja selle ümbrust võib käsitleda kui ajaloo kontsentraati. Lähestikku asuvad muistne asulakoht; Olustvere mõisaansambel (üks paremini säilinuid Viljandi maakonnas), Jaskamõisa säilinud hooned, asunduskülad Olustveres ja Jaskas, raudtee-asula; teedevõrgus on samuti eristatavad erinevad kihid: raudtee, mõisa puiesteed, nõukogude perioodil rajatud põlluteed ja Tallinna maantee. Ala on tervikuna ilus, detailirikas ja üldiselt hästi hooldatud, dominandiks mõisaansambel oma võimsate alleedega; vahelduv reljeef pakub avaraid vaateid; Olustvere asundusest kõrgemalt künkalt ilus vaade Täaksi orule (häirib avamaastikul domineeriv mobiilimast). Puiestee paistab üle põldude ka Tallinna maanteelt. Papiorust Navesti poole liikudes avaneb ilus vaade Navesti orule ja ümbrusele. Hulgaliselt vaatamisväärsusi, mis moodustavad põneva terviku.
Kuhjavere ja Aimla külad	maakondlik	Kõrge väärtusega nii kohalikul kui maakondlikul tasandil. Hästisäilinud asustusstruktuur, vana tee. Aimlas hästisäilinud mõisaegne põldudemuster; väärtuslikud elemendid: Aimla maakivist mõisahooned, kalmistu; leidub ka väärtuslikku taluhoonestust. Avarad vaated kõrgemal asuva tee pealt ümbritsevale külamaastikule, Aimla mõisa hooned, Aimla ümbruse metsad ja palju heas korras talusid. Ala naabruses asub Parika raba LKA. Võimalused arendada talu- ja loodusturismi.
Soomaa rahvuspark	maakondlik	Soomaal kui tervikul on väga kõrge kohalik ja maakondlik väärtus (3. koht maakonna esikuuikus). Väärtuslikud on kõik asustatud talud, põllud, hooldatud lamminiidud. Vähemalt sajandivanused teed: Iia – Tipu, Ärma – Tõramaa. Esteetiliselt nauditavad on nii loodusmaastikud kui hooldatud lamminiidud; Soomaa on üks väheseid kohti, kus veel näeb nii suuri niidetud looduslikke luhtasid. Võimsat vaatepilti pakuvad üleujutused. Teid mööda sõites avaneb aga vähe huvitavaid vaateid (Tipu külas, Oksal, Kuusekääräl), eriti üksluine on Iia – Tipu tee. Rahvusvahelise tähtsusega märgala (Ramsari ala). Looduslikus seisundis rabad, lammimetsad. Säilinud lamminiidud. Üleujutused jõgedel, mis on säilitanud oma loodusliku sängi. Maastikuline ja elustikuline mitmekesisus: palju haruldasi kooslusi ja liike, liigirikkus. Üha kasvava populaarsusega turismiobjekt. Eesti edelaosa ainus rahvuspark ja suurim kaitseala. Turistide jaoks loodud külastuskeskus ja hulk matkaradu.

4.2 Vaatesektor

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

Tingimused vaatesektorite säilitamiseks:

- 1) säilitada ja avada vaatesektorid;
- 2) võimalusel arendada vaatekohad puhkekohtadeks ja avaliku kasutusega aladeks. Rajada vajadusel nende juurde sobiv taristu (pingid, prügikastid jne) ja juurdepääsuteed;
- 3) maastikul domineerivaid objekte mitte rajada planeeringuga määratud vaatesektorisse.

Lisaks vaatesektoritele on planeeringus määratud kauni vaatega teelõigud. Kauni vaatega teelõik on teelõik, millelt vaadeldav maastik on kaunis ja vaheldusrikas. Kauni vaatega teelõikude piirkondades tuleb rohkem tähelepanu pöörata maastike hooldamisele ja kujundamisele.

4.3 Miljööväärtuslikud hoonestusalad ja objektid

Miljööväärtuslikena on üldplaneeringus käsitletud hoonestusalasid, millel on terviklik miljöö koos säilinud haljastuse, hoonestuse, teede- ja tänavatevõrguga. Miljöö väärtus on tihedalt seotud ümbritseva keskkonna kvaliteediga. Miljööväärtuslike alade hoidmiseks ja säilitamiseks on üldplaneeringuga määratud täiendavad kaitse- ja kasutustingimused. Miljööväärtuslike alade määramine ning nendel aladel tingimuste kehtestamine tagab piirkonnale ainuomase miljöö säilimise.

Miljööväärtuslikel aladel peab tähelepanu pöörama sellele, et säiliks alade motiivide ja vormide väljakujunenud suhe ning omapära. Uued hooned tuleb rajada välja kujunenud ehitusjoonele ja arvestada olemasolevat õuestruktuuri.

Täpsem miljööväärtuslike hoonestusalade ja objektide loetelu ning kirjeldus on leitav lisas 6. Antud lisas on ära toodud ka Soomaa piirkonna teemaplaneeringus kajastatud vaatamisväärsused ning ettepanekud täiendavateks tegevusteks antud aladel.

Miljööväärtuslike hoonestusalade ja objektide kaitse- ja kasutustingimused:

- 1) hoonete ehitamisel või ümberehitamisel tuleb sobitada ja säilitada maastikule omaseid hooneid ja elemente;
 - arvestada ehitise arhitektuurilist sobivust nii lähiümbruses, kui kogu vaateväljas;
- 2) uute ehitusalade ja joonehitiste rajamisel sobitada uued elemendid kooskõlla olemasolevatega ja säilitada olemasolevad väärtused;

- 3) hoonete soojustamisel võimalusel jälgida akende paiknemist fassaadil ja tõsta aknad fassaadiga ühele tasapinnale;
- 4) vanade hoonete korrastamisel on soovitatav järgida säästva renoveerimise/rekonstrueerimise põhimõtteid, püüda korrastada ja säilitada olemasolevat;
 - vanade, enne 1940. aastat ehitatud hoonete rekonstrueerimisel on soovitatav säilitada hoonete välisilme ja terviklikkus võimalikult autentsel kujul;
 - võimalusel säilitada hoonete ehitamiseks kasutatud materjal ja detailid:
 - akende kuju ja ruudujaotus;
 - fassaad, varikatuse ja katusekarniisi kujundus;
 - hoone põhimahu katuse kalle (+/-10 kraadi) ja kuju;
 - hoovi poole on lubatud paigaldada katuseaknaid;
 - renoveerimisel kasutada olemasolevatega sarnaseid ehitusmaterjale. Algupärast matkivate materjalide (näiteks vooderplast, teraskivi, trapetsprofiilplekk seinas vms) ja ajaloolise miljööga sobimatute ehitus- ja viimistlusmaterjalide kasutamine miljööväärtusega hoonestusalal ei ole lubatud;
- 5) soovitatav on mitte paigaldada elektrikilpe, antenni ja muid tehnilisi seadmeid (sh õhksoojuspumbad, päikesepaneelid) ja juhtmeid hoone tänavapoolsele fassaadile, nende ette ning tänavaruumist hoone vaadet kahjustavale kohtale katusel;
- 6) säilitada juurdepääs miljööväärtuslikele objektidele ning vaadeldavus.

4.4 Kultuuriväärtuslikud objektid

Põhja-Sakala vallas asub kultuurimälestiste riikliku registri andmetel 138 kinnismälestist –21 ajaloomälestist, 51 arheoloogiamälestist ja 66 ehitismälestist (lisa 7), sh 20. sajandi kultuuriväärtuslikku objekte 19. Põhja-Sakala vallas asub enamik muinsuskaitsemälestisi valla keskosas Suure-Jaani linna ja Olustvere aleviku ümbruses ning valla põhjaosas.

Kinnismälestised on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele kultuurimälestiste riikliku registri alusel. Muinsuskaitse alla võetud objektidel on arendustegevusel aluseks muinsuskaitseseadus.

Ajaloolistele väärtustele ja kultuurimälestistele peab olema tagatud avalik juurdepääs.

4.5 Väärtuslik põllumajandusmaa

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

Väärtuslike põllumajandusmaade määramisel on võetud aluseks Põllumajandusuuringute Keskuse poolt 26.02.2019 väljastatud vektorikiht, mida on üldplaneeringu koostamise käigus täpsustatud. Väärtuslikuks põllumajandusmaaks loetakse alasid, mis on suuremad kui viis hektarit.

Koostamisel on väärtusliku põllumajandusmaa määratluse aluseid ja kasutamistingimusi reguleeriv seaduseelnõu, millest tuleb edaspidisel planeerimis- ja ehitustegevusel juhinduda.

Väärtusliku põllumajandusmaa maakasutus ja arendamise põhimõtted:

- 1) väärtuslikud põllumajandusmaad hoida põllumajanduslikus kasutuses;
- 2) väärtuslikul põllumajandusmaale võib mullastiku kaitseks, kliimakahjustuste leevendamiseks või põllumajandusmaa massiivi ruumikuju mitmekesistamiseks rajada või lasta looduslikult tekkida maastikuelementidel, nagu puuderida või -hekk, kiviaed või puudesalu;
- 3) tervikliku põllumassiivi säilimisel on lubatud väärtuslikule põllumajandusmaale üksiku elamu rajamine;
- 4) väärtusliku põllumajandusmaa kasutuselevõtt mittepõllumajanduslikul otstarbel on lubatud vaid avalikes huvides või kogukonna huvides (näiteks teede ja raudteede rajamiseks), kui vastavaid tegevusi ei saa ellu viia muul viisil. Mittepõllumajanduslikuks otstarbeks ei arvata maatulundus maa-ala sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike ehitiste (viljakuivati, küün jne) püstitamist;
- 5) maavara kaevandamise loa andmise korral võib väärtuslikku põllumajandusmaad kasutada ka kaevandamisloaga seotud tegevusteks. Kaevandamisloa menetlemisel tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikule põllumajandusmaale;
- 6) väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud paigaldada alla 2 ha suurusel alal paiknevaid päikesepaneelide kogumikke, säilitades põllumajandusmaa terviklikkuse;
 - soovitatavalt rajada päikesepaneele aladele, mis ei ole viimastel aastatel kasutuses olnud põllumajandusmaana;
 - väärtuslikul põllumajandusmaal ei muudeta katastriüksuse sihtotstarvet tootmiskaas, et oleks tagatud maaüksuse kasutamine põllumajandusmaana peale päikesepaneelide eemaldamist.

4.6 Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on vastavalt looduskaitseadusele: kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Objektid ja alad on kantud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisele ning toodud lisas 8.

Põhja-Sakala valla kaitsealadest suurim on Soomaa rahvuspark, mis on moodustatud suurte soode, lamminiitude ja metsade, looduslike elupaikade, loomastiku ja taimestiku ning maastiku ja kultuuripärandi kaitseks. Rahvuspark kuulub rahvusvahelise tähtsusega märgalade ehk RAMSARI alade linnualade ehk

IBA alade nimekirja ning üleeuroopalise tähtsusega loodus- ja linnualade ehk Natura 2000 võrgustiku alade hulka.

Natura 2000

Natura 2000 alade osas on üldplaneeringu roll teadvustada ja informeerida sellest üleeuroopalisest kaitstavate alade võrgustikust, et korraldada Natura 2000 alade loodusväärtuste säilimine juba madalama tasemete planeeringutega (detailplaneeringud), projektidega ja keskkonnanaloga taotluste koostamise menetluste käigus.

Põhja-Sakala valla üldplaneeringus on Natura 2000 alad kajastatud ja planeeringulahenduse väljatöötamisel nende alade paiknemise ja kaitse eesmärkidega arvestatud. Üldplaneeringu elluviimisel ebasoodne mõju Natura 2000 aladele on välistatud, kuna üldplaneeringu lahendusega ei ole Põhja-Sakala valda jäävate Natura 2000 alade piiresse ega lähedusse planeeritud maakasutuse muudatusi ega objekte, mis ala ja selle kaitse-eesmärke ebasoodsalt mõjutada.

Põhja-Sakala vallas on asustus koondunud valla keskossa, jättes inimtegevustest mõjutamata valla ääreesi, kus paikneb enamik Natura aladest. Üldplaneeringu lahendus soodustab väljakujunenud asustuse säilimist. Üldplaneeringus esitatud valla arengu põhimõtted ja maakasutuse tingimused toetavad vallas asuvate Natura 2000 alade säilimist ja kaitset.

Üldplaneeringu koostamisel on maakasutuse planeerimisel kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse-eesmärkidega arvestatud. Kaitstavate loodusobjektidega alal toimub tegevus vastavalt looduskaitse seaduses, kaitse-eeskirjades ja kaitsekorralduskavades toodule.

Kaitsealade ja kaitstavate looduse üksikobjektide valitseja on vastavalt kehtivale seadusandlusele Keskkonnaamet.

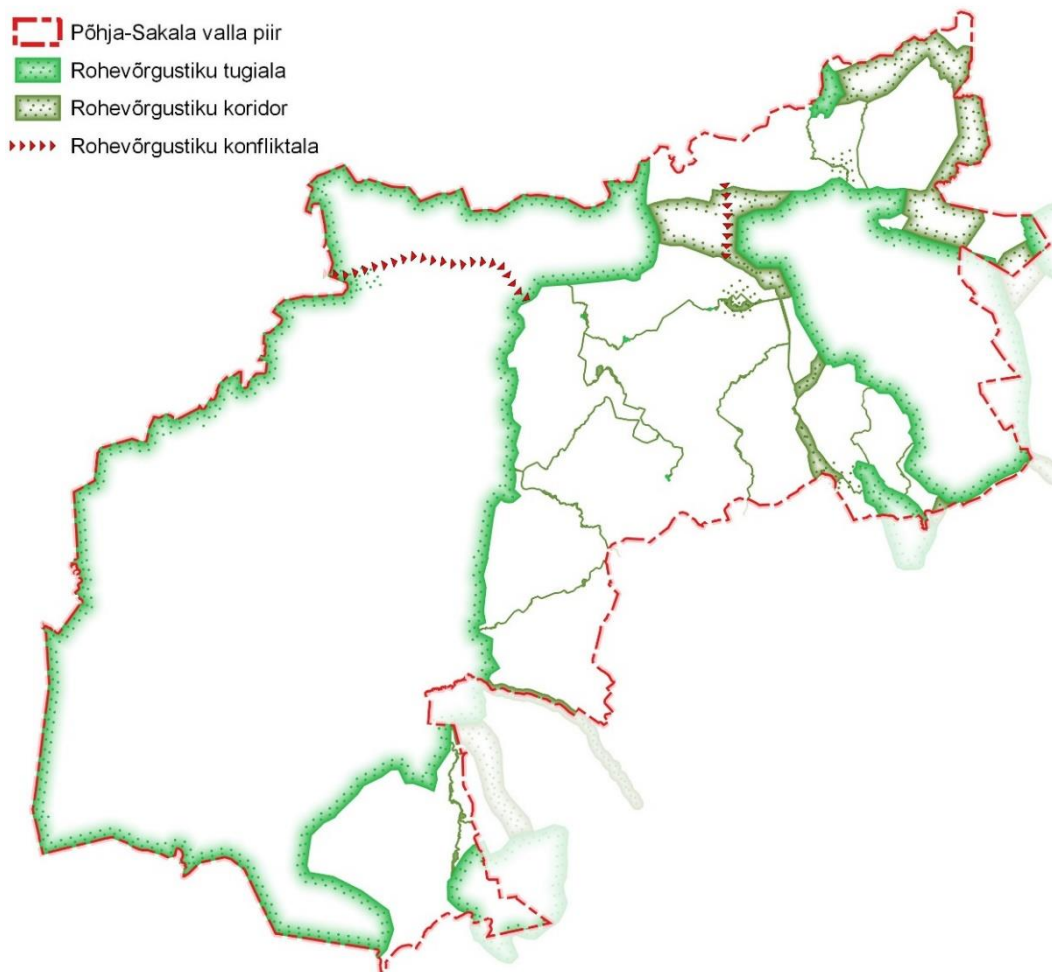
4.7 Rohevõrgustik

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

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

Viljandimaa rohevõrgustik on määratud Viljandimaa maakonnaplaneeringuga 2030+. Üldplaneeringuga on Põhja-Sakala valla territooriumil oleva rohevõrgustiku piire (skeem 11) ja kasutustingimusi täpsustatud.

Rohevõrgustikku kuuluvatel looduskaitsealadel (kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad jne) on majandustegevus seadusega keelatud või piiratud tulenevalt looduskaitse seaduses ja kaitse-eeskirjades sätestatud tingimustest.



Skeem 11. Põhja-Sakala valla rohevõrgustiku tugialad ja koridor (*Aluskaart: Maa-amet, 2019*).

Rohevõrgustiku kaitse- ja kasutustingimused:

Üldine:

- 1) säilitada maastikuline ja bioloogiline mitmekesisus – metsakooslused, poollooduslikud ja looduslikud niidud ja neid ühendavad koridorid. Oluline on maastikulist mitmekesisust suurendavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (kivikuhjad, hekid, puuderead, põõsad ja metsatukad põldude vahel) säilimine;
- 2) maavarade kasutamisel rohevõrgustiku alal on eesmärk negatiivse keskkonnamõju minimeerimine ning looduslike protsesside ja maastikuilme taastamine pärast majandustegevuse lõppemist;
- 3) pärast karjäärade korrastamist ei tohi karjääride nõlvad olla takistuseks suurulukite liikumisele.

Arendustegevus ja ehitamine:

- 1) sõltuvalt arendustegevuse iseloomust ja mahust võib omavalitsus nõuda eelnevalt täpsustava uuringu (võib olla ka eksperthinnang või -arvamus) koostamist vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamise kindlustamiseks. Uuringu tellib vallavalitsus

asjast huvitatud isiku kulul. Nimetatud uuringu tulemustest lähtuvalt otsustab vallavalitsus arendustegevuse lubamise ning selle tingimused või keelustamise alal;

2) rohevõrgustikuga kaetud hajaasustusega alal:

- minimaalseks katastriüksuse suuruseks **1 ha**;
- õueala ei tohi moodustada enam kui **20%** moodustatavast katastriüksusest;
- vältida tuleb katastriüksuste tarastamist. Kui see on siiski vajalik või on kindel soov seda teha, siis ei tohi aiaga piiratud õueala suurus ületada **0,4 ha**, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllu- või metsamajanduslikust kasutusest;
- õuealade või aedade vaheline kaugus peab olema vähemalt **100 m**;

põhjendatud juhtudel on lubatud erisused, nt kui piirkonnas välja kujunenud külavorm (krundistruktuur) seda toetab;

- 3) rohevõrgustiku koridoris peab jääma mistahes tarastamise või muu barjääri loomise korral ulukitele vaba liikumise võimalus, koridori alaga risti suunas peab jääma vähemalt **50 m** laiune koridori riba katkematuks. Keelatud on koridori läbi lõikamine;
- 4) juhul, kui uus infrastruktuur (nt elektriliinid, mastid, jäätmehoiulad) kavandatakse rohevõrgustiku alale ja selle rajamiseks on vajalik koostada KSH või KMH (tulenevalt KeHJS-st) tuleb hindamisel kaaluda infrastruktuuri alternatiivseid asukohti (eriti uute maanteed puhul) arvestades rohevõrgustiku koridori eesmärke ning ette näha leevendavaid tingimusi rohevõrgustiku toimimiseks;
- 5) uute teede planeerimisel ja projekteerimisel ning olemasolevate teede rekonstrueerimise projekteerimisel tuleb rohevõrgustiku konfliktikohtades (seal kus tee lõikub rohevõrgustiku tugialaga või koridoriga) ette näha toimivad lahendused konfliktide leevendamiseks, kasutades vastavalt vajadusele tee-ehituslikke, liikluskorralduslikke (liikluspiirangud, hoiatusmärgid) jm asjakohaseid meetmeid;
- 6) vältida olulise ruumilise mõjuga ja keskkonnaohuga objektide kavandamist. Objekti asukohavalikul viia läbi keskkonnamõju hindamine, kaaluda erinevaid asukohtaalternatiive ja rakendada leevendus- ja kompensatsioonimeetmeid;
- 7) rohevõrgustiku aladel vältida päikese- ja tuuleparkide rajamist;
- 8) Soomaa piirkonna tugialale ei ole lubatud uute tootmise maa-alade arendamine.

5 Taristu

5.1 Transpordivõrk

Valda läbivad mitmed riigiteed (lisa 9), neist suurima liiklussagedusega on tugimaantee nr 49 Imavere-Viljandi-Karksi-Nuia. Lisaks läbib valda põhimaantee nr 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme.

Põhja-Sakala vallas on Transpordiameti andmetel (seisuga 05.08.2019) maanteid kokku 314 km, millest põhimaanteid 10 km, tugimaanteid 57 km ja kõrvalmaanteid 247 km. Teedevõrk (riigiteed ja kohalikud

teed) on suhteliselt hästi välja kujunenud, asustusega hõlmatud alasid kattev. Vallast kõige problemaatilisem on Soomaa rahvuspargi teedevõrk. Teedevõrk rahvuspargis on hõre, kuid vajadusi rahuldav. Kevadisel lumesulamise perioodil ja vihmaste suvede korral muutuvad osad teed raskesti läbitavaks. Probleemiks on üleujutusperiood, mis halvendab oluliselt teede olukorda ja suure veetaseme tõusu korral tuleb osad teelõigud liikluseks sulgeda.

Esmatähtsaks tuleb pidada kohalike teede seisukorra parandamist. Riigiteede parandamine toimub vastavalt kehtivale riigiteede teehoiukavale. Kohalike teede parandamine toimub vastavalt Põhja-Sakala valla teehoiukavale.

Soomaa rahvuspargi ja kontaktala teede olukorda aitab oluliselt parandada asulate vaheliste kruusateede lõikudele tolmuvabade katete ehitamine. Soomaa piirkonnas mustkatet, rekonstrueerimist ning taastamist vajavad maanteed ja teelõigud on toodud Soomaa piirkonna teemaplaneeringu tabelis 9.

Vald võib detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised) väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Kui arendaja ei ole arendustegevuse käigus lepingust tulenevaid kohustusi kandnud, ei teki üldplaneeringu kohaselt uuel maaomanikul õiguspärast ootust, et teed, tänavad, tehnovõrgud ja -rajatised rajab Põhja-Sakala vald. Vald võib detailplaneeringu järgselt ehitatud teed ja tänavad tasuta üle võtta hooldamiseks, kui need on ehitatud vastavalt väljastatud projekteerimistingimustele ja ehitusloale.

Viljandi maakonnaplaneeringus tehakse ettepanekud võimalike maanteetranspordi peatus- ja puhkekohtade rajamiseks maakonna piiril põhilistel maanteetrassidel:

- Imavere – Viljandi – Karksi-Nuia maantee Võhma ristmikul;
- Tartu – Viljandi – Kilingi-Nõmme maanteel Kõpu alevikus.

Nimetatud puhkekohtades võiks soovituslikult paikneda näiteks parkimisplats, kütusetankla, puhkevõimalused, toitlustus, maakonna info jne.

Kõigi arendatavate alade arendamisel ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada riigiteede teekaitsevööndi ulatusega. Vastavalt ehitusseadustikule on tee kaitsevööndis keelatud paigaldada liiklejat häirivat valgusseadet või teabe- ja reklaamivahendit, korraldada spordivõistlusi või muud rahvaüritust, kaevandada maavara ja maa-ainest, teha metsa lageraiet ja teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Alljärgnevatele riigiteedel määratakse kaitsevööndi laiuks 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast:

- riigitee nr 92 Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme km 94,140 - 94,740 (skeem 12);
- riigitee nr 24116 Suure-Jaani – Olustvere km 5,119 - 5,796 (skeem 13).

Üldplaneeringuga kehtestatakse avalikult kasutatava tee kaitsevööndi laius tee kaitse tagamiseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamiseks. Tee kaitsevööndis kehtivad kitsendused on sätestatud seadustes ja kordades.

Teede kaitsevööndi laiuseks on:

- valla kohalikel teedel väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega ala 20 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast;
- valla kohalikel teedel/tänavatel detailplaneeringu koostamise kohustusega alal 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral võib sellel alal kaitsevööndit detailplaneeringu alusel vähendada kuni 4 meetrini äärmise sõiduraja välimisest servast;
- avalikult kasutatavate erateedel 4 kuni 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Täpne kaitsevööndi ulatus tuleb sätestada eratee avalikuks kasutamiseks määramisel.

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

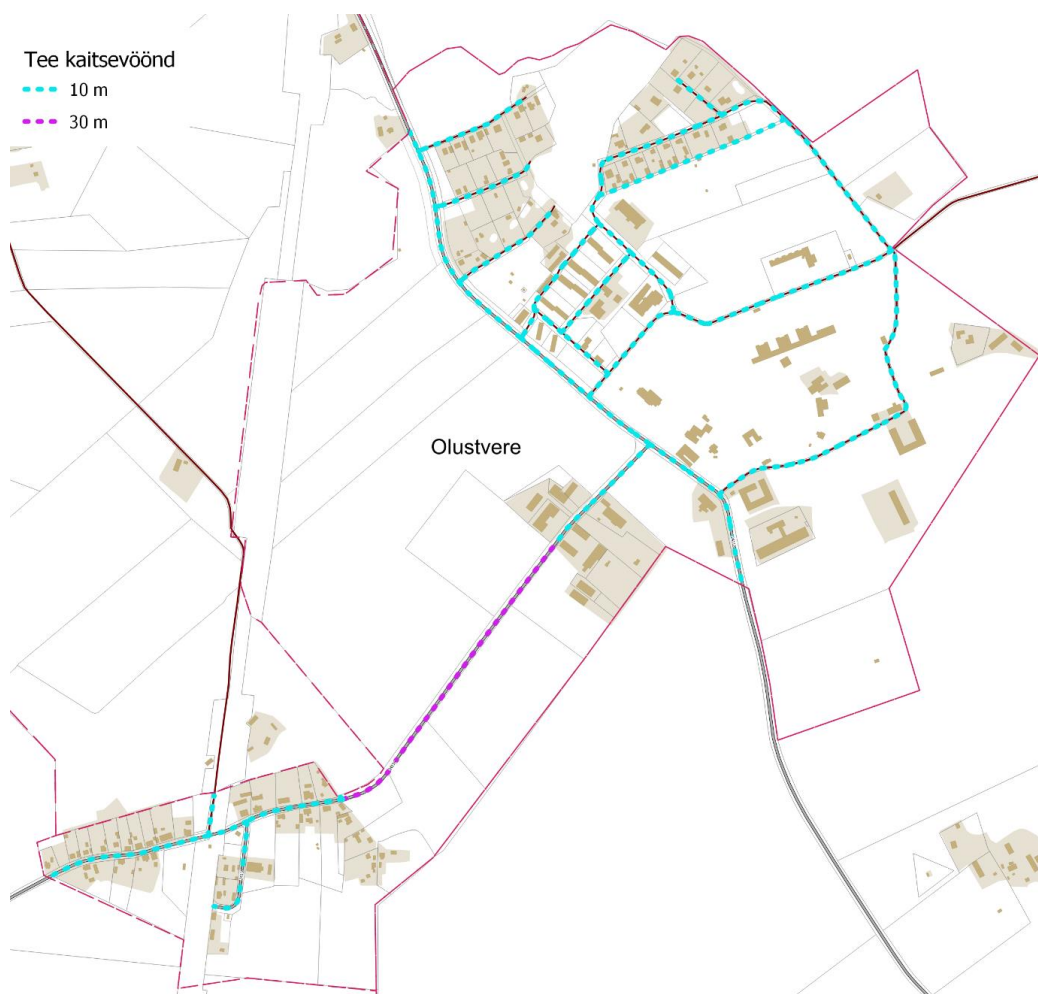
Üldplaneering näeb ette liikluses järgmised muudatused:

- Suure-Jaani linna põhi(pea)tänavate Tallinna ja Pärnu tänava kõnniteede rekonstrueerimine või ehitamine;
- Suure-Jaani linna Ruusi tee pikendus Mudiste–Suure-Jaani–Vändra riigimaantee ja Ruusi tee ühendus Tallinna tänavaga;
- Suure-Jaani linna Kapi tänava rajamine;
- Suure-Jaani linna Tamme tänava pikendus;
- Suure-Jaani linna Ringpuiestee pikendus;
- Võhma linna Kreegi tänava pikendus kuni Kirsi tänavani;
- Võhma linna Nurme tänava pikendus kuni Väikese tänavani;
- Võhma linna Pargi tänava pikendus kuni Kastani tänavani;
- Võhma linna Niidu tänava Viljandi tänava ühendus;
- Võhma linna Mureli tänava rajamine;
- Kõpu aleviku Punasoo tee ja Taiksi tee ühendus;
- Olustvere aleviku Õpetajate tänava ja Papioru tänava ühendus;
- Olustvere aleviku Mesila tänava ja Põllu tänava ühendus;
- Vastemõisa küla Kaasiku tee;
- Sipelga tee (Pärakülas) rajamine;
- Munsi küla Munsi tee T2 pikenduse rajamine;
- Kõo küla Kõo tee pikendus;
- Uia küla ühendus;

- Sürgavere küla Pargi tänav;
- Arussaare dolokivikarjääri väljaveotee;
- Lemmjõe ehituskeeluvööndisse Soomaa metskond 33 (87001:004:5207) ja Leesmendi (87001:004:0202) katastriüksustele luhahooldusel tekkiva heina väljaveotee rajamine;
- Lemmjõe ehituskeeluvööndisse Soomaa rahvuspark 70 (87001:004:5206) ja Alttoa (87001:001:0163) katastriüksustele luhahooldusel tekkiva heina väljaveotee rajamine;
- selgitada välja võimalikud tehnilised lahendused Riisa – Tõramaa perioodilise üleujutusega teelõigu rekonstrueerimiseks, et tagada teemaa püsivus suurvee tingimustes.



Skeem 12. Tee Kõpu alevikus, mille osas tehakse tee kaitsevööndi muutmine (*Aluskaart: Maa-amet, Transpordiamet, 2019*).



Skeem 13. Tee Olustvere alevikus, mille osas tehakse tee kaitsevööndi muutmise (Aluskaart: Maa-amet, Transpordiamet, 2019).

Liikluskorralduse üldised põhimõtted:

- 1) tiheasustuslal tagada võrdselt mugav ja ohutu tänavaruum jalakäijale, ratturile ja mootorsõiduki juhile;
- 2) elamu ja äri maa-alade sisene teede/tänavavõrk koos jalgratta- ja jalgteedega lahendada detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega;
- 3) uute teede planeerimisel tuleb moodustada eraldi transpordimaa katastriüksus, millele pääseb avalikult kasutatavalt teelt;
- 4) maanteede kvaliteedi tõstmisel tuleb eelkõige lähtuda turvalisusest;
 - kruusateedele mustakatete rajamisel arvestada eelkõige teedega, kus liigub ühistransport ning mida kasutatakse kergliikluseks;
- 5) maanteede ristumisel roheline võrgustiku tugialade ja rohekoridoridega tuleb planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel arvestada keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus välja töötatud meetmeid;

- 6) teede lähedusse rajatiste kavandamisel, mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt tuulegeneraator, mobiilimastid), tuleb lähtuda põhimõttest, et rajatis ei asuks teele lähemal kui rajatise kogukõrgus. Maanteega lõikumisel peab side- või elektriliini posti või maantee läheduses ükskõik mis otstarbega masti (nt mobiilimast, tuulegeneraator) kaugus tee muldkeha servast olema vähemalt võrdsel kaugusel selle posti või masti kõrgusega. Tuulegeneraatori puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus;
- 7) kaitsealal kasutada keskkonnanõutele vastavaid tolmutõrjemeetodeid;
- 8) Soomaa piirkonnale omased ja kurvilised teelõigud säilitada, nende õgvendamist tuleb vältida;
- 9) selgitada välja võimalikud tehnilised lahendused Riisa – Tõramaa perioodilise üleujutusega teelõigu rekonstrueerimiseks, et tagada teemaa püsivus suurvee tingimustes;
- 10) vajadusel tuleb üleujutusosaladel asuvatele teedele rajada truupe, mis võimaldavad tõsta osa teest kõrgemale, vähendades üleujutustega kaasnevat kulutusi;
 - truupide rajamisel tuleb arvestada suurveetingimustega, kus maksimaalsed vooluhulgad on kuni kaks korda suuremad kui suvised ning läbilaskevõimet arvestades tuleb kasutada võimalikult suure läbimõõduga truupe;
- 11) töötavate karjääride puhul arvestada nendest tulenevat suuremat liikluskoormust ja häiringuid ümbritsevale elukeskkonnale;
- 12) maantesildade järjepideva hooldusega tagada nende püsivus ja vastupidavus suurvee oludes;
- 13) katastriüksuste maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigiteele tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu;
- 14) teedevõrk peab moodustama ühendatud võrgustiku, umbtee kavandamisel tagada ümberpööramise võimalus;
- 15) riigiteedega külgneval alal peavad piirded (sh hekid) paiknema väljapool riigiteede vaba ruumi (aluseks majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid) tabel 2.17), kõrgusega kuni 1,1 m sõidutee pinnast. Kõrgemate piirete rajamise vajadusel tuleb teha koostööd Transpordiametiga;
- 16) teede kaitsevööndisse müra- ja saastetundlikke hooneid üldjuhul ei kavandata. Juhul, kui teega külgneval alal planeeritakse müra- ja saastetundlikke alasid, tuleb arendajal tarvitusele võtta ning finantseerida liiklusest tuleneva müra jm kahjuliku mõju leevendavad meetmed. Säilitada müraallikate ja elamute vahel võimalikult laiad maa-ala ribad kaitsehaljastuse või vajadusel müratõkkebarjääride rajamiseks. Hoonete teepoolisel fassaadil tuleb vajadusel nii olemasolevate kui planeeritavate hoonete puhul rakendada eelkõige ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoonete siseruumides. Atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevalt peab planeeringust huvitatud isik tagama, et müra sihtväärtust ei ületata;

- 17) vibratsioonimõjude vältimiseks on oluline eelkõige teede korrashoid ning raskeveokitele kiiruspiirangute, kindlate liikumiskoridoride ning liiklemiskellaegade määramine;
- 18) riigitee püsivuse tagamiseks ei tohi sademevett juhtida riigitee muldesse ja veeviimaritesse;
- 19) supluskohtade juurde tagada avalikud juurdepääsud;
- 20) Transpordiamet lähtub oma tegevuses riiklikust tehoiukavast ning ei võta üldjuhul selle väliseid kohustusi arendustegevusest tingitud uute teelõikude rajamisel või ümberehitamisel.

5.1.1 JALGRATTA- JA JALGTEE

Jalgratta- ja jalgteed on rajatud jalakäijate või jalgratturite liikumiseks, olenemata liikumise otstarbest. Jalgratta- ja jalgteed paikneb põhiliselt maanteega paralleelselt, maanteest eraldiseisval muldel, teatud juhtudel ka maanteega ühel muldel, viimasel juhul autoliiklusest eraldatud turvaelementidega. Vajadusel võib jalgratta- ja jalgteed teatud kohtades ja tingimustel kulgeda ka maanteest eemal maastiku reljeefi järgides.

Jalgratta- ja jalgteed Soomaa rahvuspargis puuduvad ja liiklemiseks kasutatakse maanteid ning väiksema liiklussagedusega kruusateid. Probleemiks kruusateede tolumamine ja lahtise fraktsiooniga killustik, seda eelkõige Kildu – Oksa – Tõramaa (RMK matkatee) teelõigul, mis raskendab jalgsi ja jalgrattaga ohutut liiklemist. Sõidukite suure kiiruse tõttu Kõpu – Tõramaa – Jõesuu maantee lõigul on jalgsi ja jalgrattaga liikumine ohtlik.

Üldplaneeringuga ei lahendata kavandatavate jalgratta- ja jalgteede täpset paiknemist ja asukohta. Üldplaneeringuga näidatakse üksnes maanteed ja tänavad, mille äärde jalgratta- ja jalgteede rajamine on vajalik. Asukohad täpsustada detailplaneeringus ja/või ehitusprojekti. Täpsemate asukohtade selgumisel kooskõlastada lahendused maa omanikuga. Jalgratta- ja jalgteede valgustamise vajadus määrata teede projekteerimise etapis lähtuvalt kasutusintensiivsusest ja ohutusest.

Jalgratta- ja jalgteede võrgustiku arendamise põhimõtted:

- 1) jalgratta- ja jalgteede kavandamisel anda projekteerimistingimused tee rajamiseks läbi avatud menetluse;
- 2) esmatähtsateks põhimõteteks jalgratta- ja jalgteede planeerimisel on võrgustiku turvalisus, loogilisus, ühtlus ja pidevus. Tee peab algama ja lõppema loogilises kohas, milleks on olemasolev tee, kool, kauplus, ühistranspordipeatus, vaba aja veetmise paigad, suuremad tööandjad, ettevõtted, ameti- ja meditsiiniuasutused vms. Tee alguse, lõpu ja üleminekute lahendused peavad tagama ohutu, sujuva ja astmeta ülemineku teistsuguse liikluskorraldusega teele;
- 3) kavandatav jalgratta- ja jalgteed peab olema katkematu ning võimalikult pikkadel lõikudel ühel pool maanteed või tänavat. Vältida põhjendamatu ristumisi maanteega ja vajadusel kaaluda jalgratta- ja jalgteed mahutamiseks sõidutee ümberehitamist;
- 4) jalgratta- ja jalgteed laiuse määramisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja normidest. Üldjuhul võib lähtuda lähtetasemest „rahuldav“, erandlikult kitsad lahendused võib kavandada lühikestel

lõikudel ruumipuuduse korral. Silmas tuleb pidada, et kui jalgratta- ja jalgteed ääristab kõrge piire (ratta juhtrauani või kõrgemale ulatuv sein, müür, hekk vmt), on ratturite ruumivajadus suurem tavapärasest;

- 5) esmajärjekorras lähtuda kohalike elanike igapäevasest liikumisvajadusest;
- 6) jalgratta- ja jalgteede märgistamisel kasutada sarnaseid võtteid kogu võrgustiku ulatuses;
- 7) tervisespordiga tegelemist võimaldavate ja vaatamisväärsusi ühendavate jalgratta- ja jalgteede juurde on otstarbekas kavandada auto- ja jalgrattaparklad;
- 8) riigimaantee teekaitsevööndisse planeeritud jalg- ja jalgrattateede ehitusprojektidele tuleb küsida tehnilised tingimused Transpordiametilt ning ehitusprojekt täiendavalt kooskõlastada. Kui jalgratta- ja jalgteed kulgeb mäeeraldiste teenindusmaadel tuleb ehitusprojekt kooskõlastada kaevandamisloa omajaga.

5.1.2 PARKIMINE

Põhja-Sakala vallas on ca 20 suuremat avalikku parklat, mille kvaliteet on valdavalt hea. Üldplaneering näeb ette avalike parkimiskohtade säilimise.

Parkimisalade arendamise põhimõtted:

- 1) parkimine lahendada oma katastriüksusel vastavalt kehtivatele normidele ja ala kasutusotstarbele;
- 2) liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Arendusalade, sh avaliku kasutusega alade, planeerimisel (puhkealad, supluskohad jm) kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljapool riigiteed ja alaga samal teepoolel;
- 3) parkimine elamualadel tuleb lahendada katastriüksuse piires, vältides parkimist sõidu- ja juurdepääsuteel;
- 4) parkimine äri ja ühiskondlike ehitiste maa-alal lahendada, arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja ala kasutamise intensiivsust;
- 5) autokaravani parklad varustada vajaliku infrastruktuuriga (vesi, elekter, WC tühjendamise võimalus);
- 6) suurematesse avalikesse parklatesse tuleb planeerida elektriautode laadimisvõrk;
- 7) uute parklate rajamisel liigendada alasid haljastusega (vallid, puud, hekid), et vältida autoparklate domineerimist ümbritsevate rajatiste üle. Uute suuremate (rohkem kui 20 parkimiskohta) parklate rajamisel võiks soovitatavalt olla üks puu iga 10 parkimiskoha kohta;
- 8) vähem koormatud parklad (nt parklad, mis ei ole igapäevaselt kasutuses, hooajalised paklad jt) tuleb katta vett läbi laskva sillutisega.

5.1.3 TEEDE AVALIK KASUTAMINE

Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igäüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Eratee omanikuga

sõlmida asjaõigusleping eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta või seada sundvaldus või sundvõõrandada.

Kui üldplaneeringuga kavandatud puhkealale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, tuleb puhkeala arendajal teha koostööd naaberkinnistu omanikega juurdepääsu tagamiseks või kohalikul omavalitsusel vastavalt ehitusseadustikule.

Üldplaneeringu taristu ja tehnovõrkude joonisel on näidatud perspektiivsed kohalike teede/juurdepääsuteede (avalikult kasutatavate teede) üldised asukohad. Lisaks on näidatud äri- ja tootmise maa-alade ning segaotstarbega maa-alade perspektiivsed juurdepääsukohad.

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

- 1) eratee lõik moodustab osa jätkuvast avalikult kasutatava terviktee marsruudist;
- 2) eratee on ainukeseks mõistlikuks juurdepääsuks avaliku huviga või avaliku kasutusega katastriüksusele, sh kallasrajale;
- 3) erateed pidi kulgeb ühistranspordi- või õpilasliin;
- 4) eratee on ühendustee tähtsusega avalikult kasutatavate teede vahel;
- 5) eratee teenindab vähemalt kolme elamumaa katastriüksust;
- 6) esinevad muud asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad, et eratee avalikuks kasutuseks määrata.

Juurdepääsutee ühendamiseks riigiteega tuleb taotleda Transpordiametilt tingimused.

5.1.4 VEESKAMISKOHAD

Sadamaregistri (2019) andmetel ei asu Põhja-Sakala vallas ühtegi väikesadamat.

Lautrit ja paadisilda ning muid eraomandis olevaid veeliiklusrajatisi tohib kaldale rajada, kui tegevus on kooskõlas õigusaktidega.

Veematkateede kvaliteedi tõstmiseks on vajalik peatuskohtade väljaarendamine. Selleks on planeeritud kokku neli veeskamiskohta Navesti, Raudna ja kaks Halliste jõe. Veeskamiskohad on määratud turvaliseks matka alustamiseks ja lõpetamiseks. Antud alad tuleb üldjuhul varustada kaldarajatisega, slipi, infotahvli, viitade, WC ja parklaga.

5.1.5 MATKARAJAD JA PUHKEKOHAD

Turismi ja puhkemajanduse arendamiseks on oluline säilitada olemasolev väljakujunenud turismitaristu ja selle rajatiste korrashoidmine. Turismiobjektide kättesaadavuse tagamiseks tuleb rajada uusi turismitaristu objekte. Puhkekohad on soovitatav rajada eelkõige kohtadesse, kus on määratletud kauni vaatega kohad. Samuti võib kaaluda puhkekohtade rajamist loodus- või kultuuriväärtuslikesse kohtadesse. Sobivad on marsruudile jäävad paigad, kuhu on juba varem püstitatud stendid piirkonna või huviväärse objekti informatsiooniga.

Matkaradade äärde tuleb puhkekohad rajada raskematele lõikudele ja algus- ning lõpp-punkti.

Üldplaneeringuga kavandatakse kuus matkarada:

- Lubjassaare – Ruunaraibe raba – taastamist vajav rada, mis saab alguse J. Köleri kodukohast ja kulgeb Ruunaraibe luideteni;
- Soomaa südame matkatee - ringikujuline matkarada ühendab Soomaa rahvuspargi keskel asuvad matkarajad (Ingatsi õpperada, 3,6 km; Meiekose õpperada, 2,8 km; kaitsekorralduskavaga planeeritud Kõrtsi-Tõramaa - Karuskose matkarada) terviklikuks matkateeks;
- Reegoldi – Linnamägi- saab alguse Reegoldi – Olustvere teelt ning kulgeb mööda teid ja põlluäärseid radasid Lõhavere Linnamäele. Raja pikkuseks on ca 3 km ning ta on ühendatud Lõhavere – Linnamäe matkarajaga;
- Lõhavere – Linnamägi- saab alguse Mudiste – Suure-Jaani – Vändra teelt ning kulgeb mööda teid ning põlluääri Lõhavere linnamäele ning tagasi Mudiste – Suure-Jaani – Vändra tee. Matkaraja pikkuseks on ca 5 km;
- Suure-Jaani terviserada ümber Suure-Jaani paisjärve;
- Allika – Löövi matkarada.

5.1.6 RAUDTEE

Valda läbib Tallinn-Viljandi raudtee. Põhja-Sakala vallas on kolm raudteepeatust: Võhma, Olustvere ja Sürgavere. Üldplaneeringuga ei nähta ette raudtee maa-ala laiendamist ega kavandata lisa raudteepeatusi Põhja-Sakala valda.

Vahetult raudtee kaitsevööndiga piirnevatel aladel ja raudteekaitsevööndis paiknevatel elamu maa-aladel tuleb arvestada võimalike kõrgemate müratasemetega. Nimetatud alade planeeringute koostamisel või hoonete projekteerimisel on soovitatav teostada müra hinnang ning rakendada hinnangust tulenevalt sobilikke leevendavaid meetmeid raudteest lähtuva negatiivse mõju vältimiseks.

Raudteetranspordi arendamise põhimõtted

- 1) vältida raudteeni ulatuva tupiktäna projekteerimist, mis võib põhjustada mittelubatud raudteeületuskoha tekkimist;
- 2) raudteeülekäik (sh jalgratta- ja jalgteed, tervisespordirajad) tuleb lahendada selliselt, et liikumistee oleks üheaegselt nii ohutu kui ka optimaalne (arvestada väljakujunenud liikumisteid, vajadusel eraldada raudtee ümbritsevast keskkonnast vajalikus ulatuses aiaga);
- 3) soodustada raudteetranspordi kasutamist - raudteepeatuste juures vajaliku taristu (ootepaviljonid, -jaamad, mugavad juurdepääsuteed, parklad, sh rattaparklad jne) väljaehitamise; ja
- 4) raudteetransport siduda teiste transpordiliikidega (bussiühendused, jalg- ja jalgrattaliiklus jne);
- 5) arvestada ohutusnõuetega raudtee ristumisel maanteed- ja linnatänavatega;

- 6) võimalike uute raudteeületuskohtade kavandamisel arvestada, et ei ole lubatud I ja II kategooria samatasandiliste raudteeületuskohtade rajamine. III kategooria uue raudtee-ületuskoha ja raudteeülekäigukoha rajamisel reserveerida selleks piisava suurusega maa-ala eelkõige nähtavuse seisukohalt;
- 7) raudtee ristumisel rohelise võrgustiku tugialade ja rohekoridoridega, tuleb planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel arvestada keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus välja töötatud meetmeid;
- 8) raudtee ääres asuvate lasteasutuste, välispordirajatiste ja elamu kinnistute raudteepoolne külg piirata aia või taimestikuga, et vältida laste ja elamupiirkonnas loomade ootamatut sattumist raudteemaale;
- 9) tuleohutuse ja nähtavuse tagamiseks mitte planeerida kõrghaljastust rööbasteele lähemal kui 10 m äärmisest rööpast.

5.1.7 SILLAD JA TRUBID

Oluline on säilitada olemasolevad truubid ja tagada nende järjepidev hooldus. Olemasolevate truupide seisukord sõltub üleujutuste ulatusest. Mida suuremad on üleujutused, seda enam toimub pinnase ärakanne truupide ümbert ja seda suuremad on nende taastamise ning hooldamise kulud.

Transpordiameti andmetel on Põhja-Sakala vallas 32 silda. Soomaa piirkonna teemaplaneeringu andmetel asub rahvuspargis 11 maantee-silda (kõik ei kajastu Transpordiameti andmetes). Valdavalt on sillad heas seisukorras ja vajadusi rahuldavad. Planeeritavaid ja rekonstrueeritavaid sildu on kokku 11 (tabel 3). Antud sillad on lubatud ehitada ehituskeeluvööndisse.

Tabel 3. Põhja-Sakala valda planeeritud uued sillad.

Planeeritud ja rekonstrueeritavad sillad			
Sild	Asukoht	Küla	Põhjendus
Sandra	Raudna jõgi	Sandra küla	Vajalik poollooduslike koosluste hooldamiseks võimaluste loomiseks. Samuti toetab see taastamistõid ning selle käigus tekkiva puudu vedu kaugematelt aladelt.
Karuskose sild		Sandra küla	
Tammekärk		Vanaveski küla ja Metsküla	
Tõramaa oja sild		Sandra küla	
Helmeti sild	Kõpu jõgi	Punaküla	Omanikul on soov ületada silda jalgsi või väiksema sõidukiga.
	Lemmjõgi	Sandra küla	Sild on vajalik, et pääseda ligi Lemmjõe ja Mulgi poollooduslike koosluste esinemisaladele hooldustööde tegemiseks.
Ulvi (Venesauna talu)	Halliste jõgi	Tipu küla	Omanikul on soov ületada silda jalgsi või väiksema sõidukiga.
Vodi			Vajalik poollooduslike koosluste hooldamiseks võimaluste loomiseks. Samuti toetab see taastamistõid

			ning selle käigus tekkiva puidu vedu kaugematelt aladelt.
Taki (Tohvri)	Raudna jõgi	Metsküla	Sild on vajalik ühendustee loomiseks.
Tammearu	Halliste jõgi	Tipu küla	Oluline on silla seisukorra parandamine.
Suure-Jaani	Suure-Jaani paisjärv	Suure-Jaani linn	Ujuvsild üle Suure-Jaani paisjärve.
Vihi	Navesti jõgi	Vihi küla	Omanikul on soov ületada silda jalgsi. Samuti on kavandatud rajada sillani viiv trepp.

5.2 Tehniline infrastruktuur

5.2.1 ELEKTRI PÕHIVÕRK JA VALGUSTUS

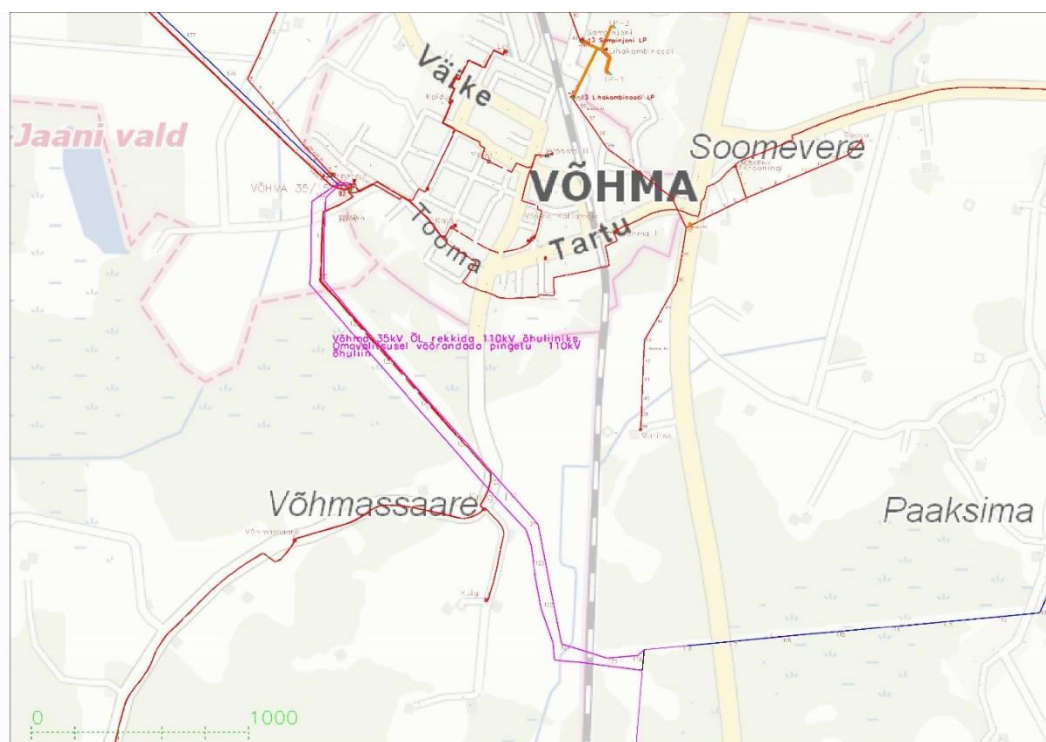
Põhja-Sakala valla üldplaneeringus käsitletakse olemasolevat elektrivõrku pingega alates 15 kV.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud majandus- ja taristuministri määrusega.

Põhja-Sakala valla elektrivarustus toimub nelja piirkonnaalajaama kaudu. Enamik valla elektrivõrgust saab toite Põhja-Sakala vallas asuvatest piirkonnaalajaamadest: Suure-Jaani 110/15 kV, Võhma 35/10 kV ja Sürgavere 35/15 kV. Osa valla võrgu osad saavad toite väljaspool valla piire Viljandi 330/110/35/15 piirkonnaalajaamast. Kõpu aleviku lähedale on ehitatud uus piirkonna alajaam Kiini 110/20 kV, mis parandab oluliselt Kõpu asula töökindlust ja pinget.

Lisanduva koormuse katmiseks ja piirkonna elektrivarustuse toitekindluse parendamiseks on ette nähtud Suure Jaani 110/15kV piirkonnaalajaama rekonstrueerimine kahetrafoliseks ja Võhma 35/15 alajaama üleviimise 110 kV pingele. Rekonstrueeritava liini trass on näha skeemil 14.

Põhja-Sakala valda varustatakse nelja kõrgepinge õhuliiniga: 110 kV Viljandi – Kilingi-Nõmme (L106A), Paide – Suure-Jaani (L134A), Suure-Jaani – Viljandi (L134B) ja 330 kV Tartu – Sindi (L507).



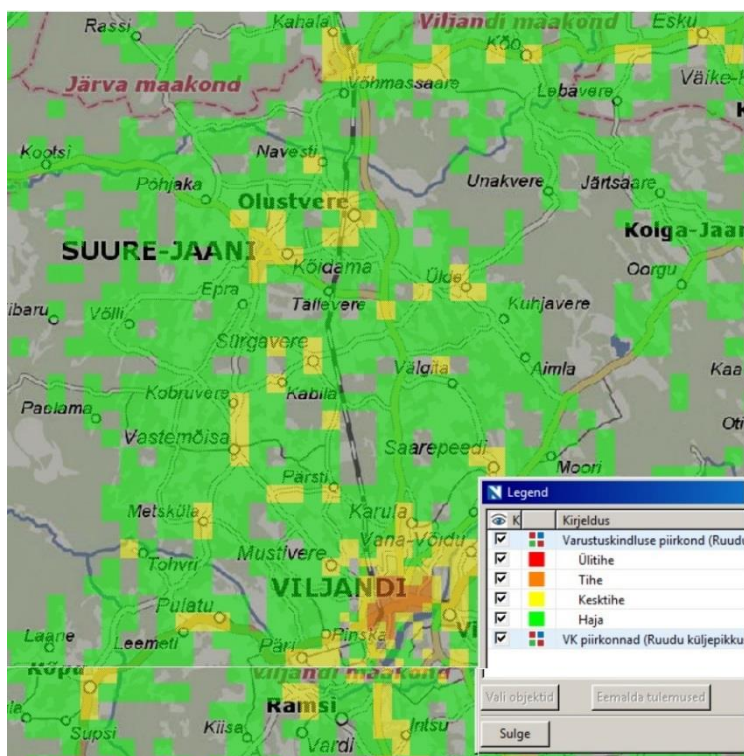
Skeem 14. Võhma linna rekonstrueeritav liin (Kaart: Elering AS, 2019).

Varustuskindluse poolest on Põhja-Sakala valla linnad, alevikud ja külades kesktihe ja valdavalt metsad, sood, põllud haja varustuskindluse piirkond. Põhja-Sakala valla varustuskindluse piirkonnad on kujutatud skeemil 15. Täna on Põhja-Sakala valla keskmine aastane katkestuste kogukestus ca 20,7 minut kliendi kohta.

Elektriliinide ja 6-20 kV alajaamade rajamiseks sõlmitakse maaomanikega isikliku kasutusõiguse lepingud. Olemasolevate piirkonnaalajaamade ümberehitamisel detailplaneeringu nõuet ei rakendata.

Valgustus

Samaaegselt jalgratta- ja jalgteede võrgustiku väljaarendamisega on otstarbekas tihedamalt asustatud külakeskustes suuremate teede/tänavate ääres lahendada ka tänavavalgustuse rajamine. Kohtvalgustite paigaldamisel peab järgima põhimõtet, et valgustatud on eelkõige bussipeatused, ühiskondlike ehitiste lähiümbrus, avalikult kasutatavad pargid ja spordiväljakud, tiheasustusega alad ning enamkasutatavad puhkealad. Jalgratta- ja jalgteede valgustus rajada asulalähedastele lõikudele. Valgustus tuleb rajada kõige kasutatavamatele teekõikudele. Valgustuse rajamist kaaluda ohtlikele teelõikudele ning ristmikele.



Skeem 15. Põhja-Sakala valla varustuskindlus (Kaart: Elering AS, 2019).

5.2.2 GAASIVÕRK

Põhja-Sakala vallas paikneb Elering AS andmetel kaks gaasitorustiku lõiku ning gaasijaam ja -sõlm:

Toruliini tähis	Toruliini nimetus	Torulõigu tähis	Torulõigu nimetus	Kategooria	DN
T1	Vireši - Tallinn D55	T435	T435 Puiatu 2 LKS - Navesti LKS	D	DN700
T1	Vireši - Tallinn D55	T440	T440 Navesti LKS - Kalmaru LKS	D	DN700

Tähis	Nimetus	Tüüp
G044	Navesti LKS	Liinikraanisõlm
KJ31	Navesti KJ	Katoodjaam

Gaasipaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud majandus- ja taristuministri määrusega.

5.2.3 TAASTUVENERGIA

Põhja-Sakala vallas on potentsiaali arendada biomassi ja -gaasitoormel (nt reoveemuda, sõnnik ja läga, biolagunevad jäätmed), puidul, turbal ja päikeseenergiat töötavat energiatootmist. Väiketuulikuid võib rajada oma majapidamise või ettevõtte tarbeks. Väiketuulikud on tuulegeneraatorid, mis kasutavad tuuleenergiat elektrienergia tootmiseks omatarbeks.

Hüdroenergia kasutamise ja hüdroelektrijaama rajamise võimalikkus ning täpsemad tingimused selgitatakse läbi detailplaneeringu ja/või projekteerimise ning keskkonnamõju hindamise.

5.2.3.1 Biogaasi ja biomassi soojus- ja elektrienergia koostootmisjaamad

Senisest enam tuleb kasutusele võtta kohalikke taastuvaid ressursse – rohtne biomass (hein ja põhk) ja väheväärtuslik puit. Soodustada kohalikele biokütustele tugineva energeetika arengut, mis oleks täiendavaks sissetulekuallikaks kohalikele talunikele ja ettevõtetele. Rohelise biomassi tootmiseks kasutada madala viljakusega, võsastunud põllumajandusmaid ja poollooduslikke rohumaaid.

Soovitav on rajada biogaasijaamu olemasolevate või kavandatavate lautade juurde. Biomassijaamade arendamisel kasutada võimalusel kohalike ressursse.

5.2.3.2 Tuuleenergia

Üldplaneeringuga ei nähta Põhja-Sakala valda ette tuulikuparkide alasid, samas ei välistata põhjendatud juhul sobivate tingimuste esinemisel nende rajamist ja arendamist.

Tuuleenergia arendamise tingimused:

- 1) tuulegeneraatori minimaalne kaugus tiheasustusalast ja küla keskuse maast- 2 000 m;
- 2) tuulegeneraatorite kavandamisel ei tohi tuulegeneraator olla elamule lähemal kui rajatise kogukõrgus. Tuulegeneraatori kogukõrgus on tuulegeneraatori masti kõrgus, millele on lisatud tiiviku laba pikkus;
- 3) soovitav on rajada väiketuulikuid (rootori pindala kuni 200 m²) oma majapidamise või ettevõtte tarbeks;
- 4) tuulegeneraatorite ja tuuleparkide kavandamisel teha koostööd Kaitseministeeriumiga võimalikult varases staadiumis ning kooskõlastada kõik vastavad planeeringud, projekteerimistingimused, projektid, ehitusloa eelnõud ja ehitusteatised;
- 5) tuulegeneraatorite ja tuuleparkide kavandamisel tuleb arvestada, et elektrituulik ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui $1,5x(H+D)$ (sealjuures H = tuulegeneraatori masti kõrgus ja D = rootori e. tiiviku diameeter). Väikese kasutusega (alla 100 auto/ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel riskianalüüsile tuginedes ja teeomaniku nõusolekul lubada planeeringus elektrituulikuid teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuulegeneraatori kogukõrgus ($H + 0,5D$);
- 6) tuulegeneraatorite, kui maastikul domineerivate objektide, kavandamisel lähtuda maastikuväärtuste säilimisest.

5.2.3.3 Päikeseenergia

Päikeseenergia tootmisel eristatakse oma katastriüksuse tarbeks paigaldatud paneele (maapinnale võimsusega kuni 50 kW ja hoone katusel või seintel vastavalt hoone mahule) ja suurtootmiseks mõeldud päikeseparke.

Üldplaneeringuga päikesepaneelide parkide rajamiseks eelistatud alasid Põhja-Sakala valda ei planeerita, samas ei välista põhjendatud juhul sobivate tingimuste esinemisel nende rajamist ja arendamist.

Maapinnale paigaldatud päikesepaneelide ja päikesepeakide hooldamisel on keelatud kasutada taimemärke.

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

Avalikult kasutatava tee ja/või naaberhoonete suunas tuleb rajada varjestav haljastus (igihaljas hekk vms). Päikesepeakide puhul on antud nõue kohustuslik, kui kõrval asub oluline liikumistee ja/või naaberhooned. Varjestav haljastus tuleb rajada juhul, kui päikesepaneelid asuvad avalikult kasutatavale teele ja/või naaberhoonele lähemal kui 50 m ning sinna vahele ei jää muud kõrghaljastust ja/või rajatisi. Varjestav haljastus peab olema täiskasvanuna vähemalt 1,2 m kõrge. Varjestav haljastus peab paiknema paneelidega samal katastriüksusel kui kohaliku omavalitsusega ei ole saavutatud teisi kokkuleppeid.

Oma katastriüksuse tarbeks päikesepaneelide kavandamise tingimused:

- 1) oma katastriüksuse tarbeks on lubatud päikesepaneelide kasutuselevõtmine (maapinnale võimsusega kuni 50 kW ja hoone katusel või seintel vastavalt hoone mahule), paneelid paigutada maapinnale või hoonele;
 - tiheasustusaladel ja küla keskuse maal on lubatud päikesepaneel rajada kuni 100 m² alale maapinnal;
 - väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel on päikesepaneelide lubatud rajada hoonetele paralleelselt viilkatusega;
- 2) tiheasustusega alal ja küla keskuse maal ei ole lubatud katastriüksuse piires paigaldada paneelid katastriüksuse tänavapoolsele alale;
 - tiheasustusega aladel ja küla keskuse maal tänavavõi teepoolsel külje katusele/fassaadile paigaldades tuleb arvestada hoone arhitektuuriga ning sobitada selle stiiliga;
- 3) korterelamute rõdudele paigaldatavad päikesepaneelid lahendada soovituslikult kogu hoonele terviklikult ja hoone arhitektuuriga sobivalt;
- 4) kaitstavatel loodusobjektidel on lubatud päikesepaneelid paigaldada hoone katusele/fassaadile või maastikus varjatud kohale. Kaitsealal paiknevale maastikule rajatavate päikesepaneelide osas on vajalik küsida eelnevalt ka Keskkonnaameti nõusolekut;
- 5) väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel, kus on levinud katusetüübiks viilkatus, tuleb päikesepaneelid paigutada paralleelselt katuse kaldega, kusjuures lubatud on uute tehnoloogiate kasutamine (päikese energiat salvestavad katusekiivid, värvid jms) kui on arvesse võetud hoone arhitektuuriga sobivust ning tänavaruumi ilme säilimist;

Päikeseparkide rajamise tingimused:

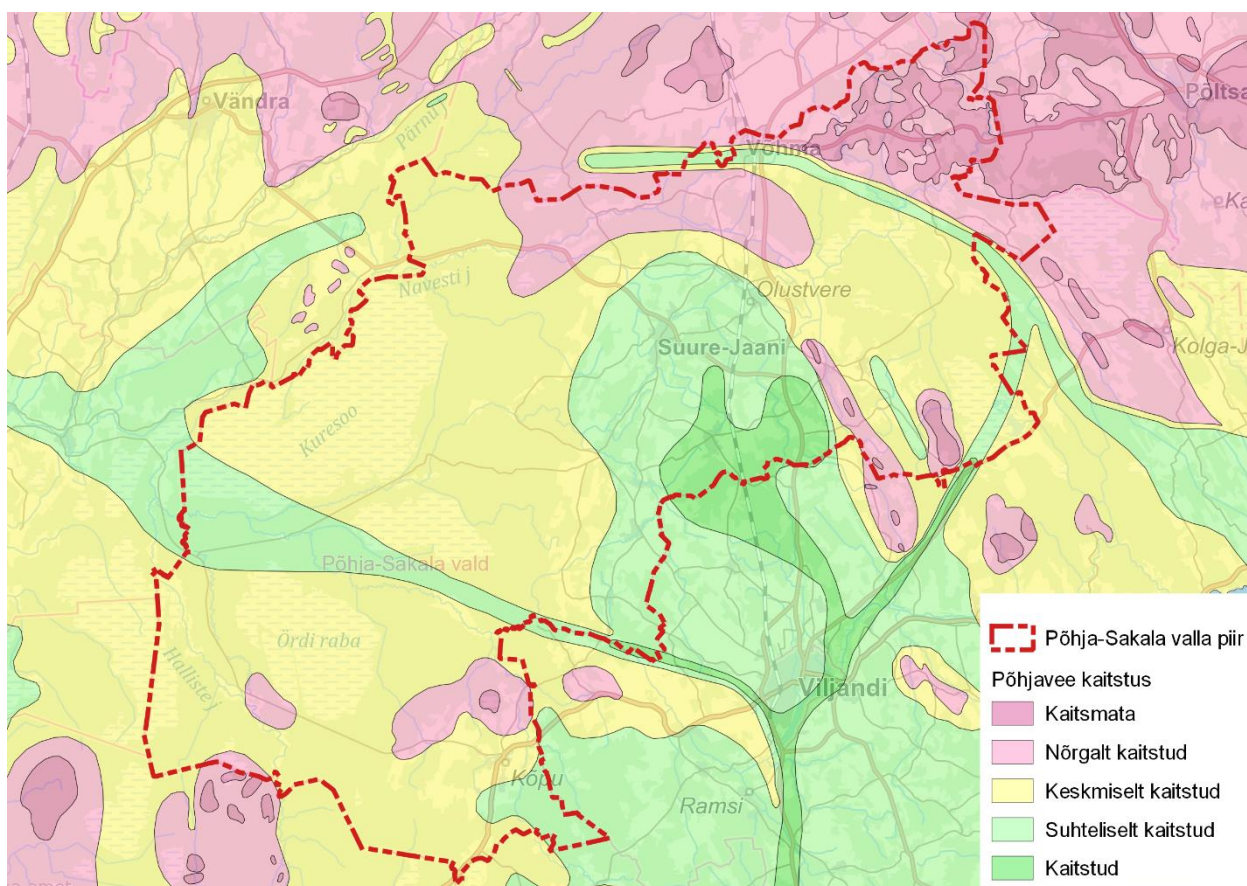
- 1) päikesepargi rajamist menetleda avalikkust kaasates, välja arvatud juhul kui park rajatakse kasutusest välja langenud tööstusalale või karjääri, kus elamud ei paikne naabruses;
- 2) päikesepargi rajamisel, mille võimsus ületab 500 kW, tuleb koostada detailplaneering (põhjendatud juhul (näiteks tegemist on olemasoleva tootmisalaga, jäätmaaga või ammendatud karjääri alaga, ala paikneb asustusest eemal) võib vallavalitsus planeeringu koostamise asemel anda välja projekteerimistingimused läbi avatud menetluse);
- 3) karjäärade aladele päikeseparkide rajamise eelduseks on, et maavara peab olema antud alal ammendunud;
- 4) päikesepargi rajamisel põllumajandusmaale ei tohi koorida pinnast enam, kui on vajalik vundamendi rajamiseks ning ei tohi kasutada keemilisi vahendeid taimestiku piiramiseks;
- 5) päikeseparkide rajamine ei ole üldjuhul väärtuslike maastike ja väärtusliku põllumajandusmaa avamaastikul lubatud. Erandkorras kavandamisel tuleb koostada maastikuväärtuste säilimise analüüs;
- 6) kaitstavatel loodusobjektidel tuleb vältida päikeseparkide rajamist;
- 7) päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele.

5.2.3.4 Maasoojussüsteemi rajamine

Põhja-Sakala valla aladel sobivad kasutamiseks kinnised horisontaalsed ja vertikaalsed maasoojussüsteemid. Horisontaalne maakollektor on lubatud kavandada ainult juhul, kui on tagatud üldplaneeringu tingimuste kohane kõrghaljastuse osakaal. Maasoojussüsteemide soojuskandevõimekus võib kasutada keskkonnaohutuid aineid.

5.2.4 PÕHJAVESI, PINNAVESI JA KANALISATSIOON. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Põhja-Sakala vald kuulub Lääne-Eesti vesikonda. Põhja-Sakala valla maapinnalt esimene aluspõhjaline veekiht on maapinnalt lähtuva reostuse eest enamjaolt keskmiselt kaitstud (skeem 16). Esineb ka kaitsemata ja nõrgalt kaitstud alasid.



Skeem 16. Põhja-Sakala valla esimese aluspõhjalise veekihi kaitstud maapinnalt lähtuva reostuse eest (Andmed: Maa-amet, 2020).

Arendustegevuse tingimused nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega aladel:

- 1) likvideerida ja mitte rajada uusi reostusohlikke objekte nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel;
- 2) nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega ning nitraaditundlikule alale ehitamisel ja majandustegevuse arendamisel kasutada täiendavaid abinõusid põhjavee reostuse vältimiseks;
- 3) nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega aladel uute elumupiirkondade kavandamisel eelistada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist iseseisvatele lahendustele;
- 4) nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel kaaluda põllumajandusmaa kasutuskoormuse vähendamist.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi arendamise üldiseks eesmärgiks on tiheasustusega alal ja küla keskuse maal tagada tarbijate puhta joogiveega varustamine, reovee kogumine ja nõutud tasemel puhastamine. Olemasolevad ja perspektiivsed ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid on toodud Põhja-Sakala valla kehtivates ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavades.

Põhja-Sakala valla vee- ja kanalisatsioonivõrk lahendada Põhja-Sakala valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas. Valla suuremad puhastid on toodud taristu ja tehnovõrkude joonisel ning lisas 10.

5.2.4.1 Tuletõrje veevõtukohtad

Põhja-Sakala tuletõrje veevarustus on lahendatud tehnilike ja looduslike veevõtukohtade baasil. Ülevaade vallas asuvatest veevõtukohtadest on leitav taristu ja tehnovõrkude joonisel.

Tuletõrjeveevarustuse tagamiseks on oluline, et igas külakeskuses ja alevikus oleks vähemalt kaks aastaringselt kasutatavat veevõtukohta.

Tuletõrje veevõtukohtade arendamise põhimõtted:

- 1) järjepidev tuletõrjevee tiikide ja veevõtukohtade rajamine metsade majandamisel tuleohutuse tagamiseks;
- 2) tuletõrje veevõtukohtadel tuleb tagada tuletõrjeauto juurdepääs koos ümberpööramiseks kohaga;
- 3) koos ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni rekonstrueerimise või rajamisega ehitada välja tuletõrjevee hüdrantisüsteemid;
- 4) veevõtukohta rajamisel teha koostööd Päästeametiga.

Täpsemalt kajastatakse teemat ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas.

5.2.4.2 Sademevee ärajuhtimine

Planeerimis- ja ehitustegevusega ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda (sademetest tekkinud liigvee juhtimine naaberkinnistutele). Sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires või juhtida veekogusse halvendamata naaberkinnistute olemasolevat olukorda.

Soodustada sademevee pinnasesse immutamise lahendusi äri- ja tootmisaladel, kus esinevad selleks soodsad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised tingimused. Uutel ja rekonstrueeritavatel tootmisaladel võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutada sademevee löökkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagada sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-bensiini-liivapüüdurid vm).

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

Sademevee juhtimisel veekogudesse tuleb arvestada õigusaktides kehtestatud veekvaliteedi nõuetega. Detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb täpsemalt käsitleda sademevee ärajuhtimise võimalusi ja lahendusi lähtuvalt kehtivatest standarditest.

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

vahemahutid, annusmahutid, looduslikud lahendused). Kompaktse asustusega/linnaliste alade arendamisel eelistada lahendusi, mis vähendavad kõvakattega alade pindala osakaalu ning mis soodustavad sademevee ja sulavee imbumist maapinda vähendades ülejutusohu.

5.2.5 SOOJARAVARUSTUS

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

Kaugkütte piirkond hõlmab Võhma ja Suure-Jaani linna ning Olustvere alevikku ja Sürgavere küla. Väljaspool kaugkütte piirkonda lahendada soojavarustus üldjuhul individuaalkütte baasil (puitküte, elektriküte, õliküte jne). Olemasolevad korterelamud tuleb võimalusel liita kaugküttepiirkonnaga ja võimalikud uued saasteallikad tuleb projekteerida selliselt, et saasteainete väljumiskõrgusel oleks tagatud nende hajumine maapinnalähedases õhukihis. Soovitav on eelistada taastuvaid küteliike (puit, biomass, päikeseenergia, maaküte) ja vältida kütteõlide ja kivisöe kasutamist.

5.3 Maaparandussüsteemid

Ülevaade maaparandussüsteemidest on leitav seletuskirja lisis 11.

Maakasutuses on oluline, et maaparandussüsteemi maa-alale ei oleks määratud muud juhtotstarvet kui põllumajandusmaa (põllukuivendus) või metsamaa (metsakuivendus). Maaparandussüsteemi maa-alal ja eesvoolu kaitsevööndis sihtotstarbe või kasutusotstarbe muutmise, muu ehituse ehitamine, mis ei ole maaparandussüsteemi osa, lisavee juhtimine maaparandussüsteemi väljastpoolt maaparandussüsteemi maa-ala, heit-, sade- või muu vee juhtimine drenaaži maa-alale ning lõhkamis-, puurimis-, kaeve ja muu selline töö pinnases tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga. Sealjuures arvestada, et kui eelnimetatud tegevused maaparandussüsteemi maa-alal on vältimatud ja antud tegevusega ei ole võimalik säilitada maaparandussüsteemi terviklik toimimine, tuleb olemasolev maaparandussüsteem ümber ehitada.

Maaparandussüsteemide maakasutus- ja ehitustingimused:

- 1) maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule;
- 2) maaparandushoiukavade koostamisel tuleb arvestada kliimamuutustest tulenevate võimalike riskidega (vooluhulkade suurenemine ja maapinnalähedase põhjaveekihi veetaseme tõus, külmumata ja liigniiske metsamaa, mis piirab raievõimalusi, puistute koosseisu ja kvaliteedi vähenemine ning puidu kättesaadavuse raskenemine liigniisketest metsadest);
- 3) maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ning ühiseesvoolu reguleerimine või ühiseesvoolu kaitseõigu veetaseme reguleerimise kavatsus tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga;

- 4) kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada. Soovitav on ühele kraavi kaldale jätta puude/põõsaste rida kasvama, et võimaldada elurikkuse säilimist ja suurenemist. Soomaa rahvuspargi piires on asjakohane põllualade avatuna hoidmine vaadete säilimise eesmärgil.

6 Olulise ruumilise mõjuga ehitisi

Põhja-Sakala vallas ei asu olulise ruumilise mõjuga ehitisi ning üldplaneeringuga ei kavandata uusi olulise ruumilise mõjuga ehitisi.

7 Ehitamine radooniohtlikus piirkonnas

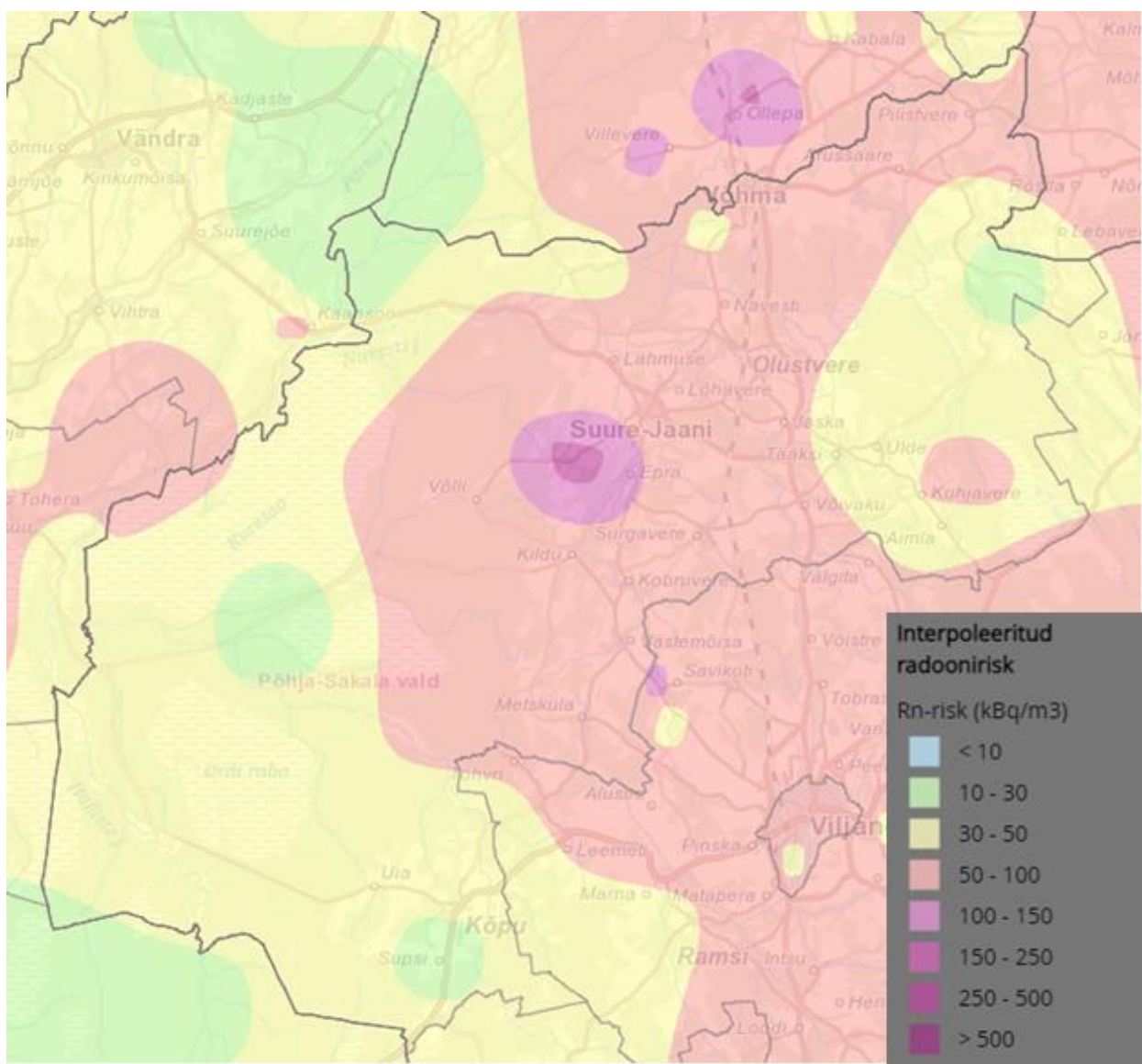
Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase pinnaseõhus otsemõõdetud ²²²Rn-sisalduse kaardi järgi esineb Põhja-Sakala vallas kohati kõrge² radooniohutasega alasid (skeem 17). Põhja-Sakala vallas on kõrge radooniohutasega alad Sakala kõrgustiku piirkond ning Võhma linna piirkond. Suure-Jaani linna piirkonnas on mõõdetud radoonisisaldusi vahemikus 150-250 kBq/m³.

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

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

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

² Kokku eristatakse nelja radooniohutaset: 1) madal (0–10 kBq/m³), 2) normaalne (10–50 kBq/m³), 3) kõrge (50–250 kBq/m³) ja 4) ülikõrge (>250 kBq/m³).



Skeem 17. Radooniriski levilad Põhja-Sakala valla piirkonnas (Andmed: Eesti Geoloogiateenistus, 2021).

8 Müra normtasemed

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

Müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele on järgmised:

Tabel 4. Müra kategooriate liigitus.

Müra kategooria	Üldplaneeringu alusel
I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	Puhke- ja virgestustegevuse maa-ala, haljasala ja parkmetsa maa-ala, supelranna maa-ala, kalmistu maa-ala, üldkasutatava maa-ala

II kategooria – haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuste ning elamu maa-alad, rohealad	Ühiskondlike ehitiste maa-ala ³ , elamu maa-ala, segaotstarbega maa-alad väljaspool tiheasustusala
III kategooria – keskuse maa-alad	Segaotstarbega maa-ala, äri maa-ala
IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad	Ühiskondlike ehitiste maa-ala ⁴ , äri ja tootmise maa-ala

Maatulundusmaal õuealadel (ka uute elamu kavandamisel) kehtib II kategooria müra normtase.

Uute müratundlike alade (I-IV kategooria, vt tabel 6) planeerimisel seni hoonestamata aladele väljaspool tiheasustusala või kompaktse hoonestusega alasid tuleb rakendada keskkonnaministri 16.12.2016 vastu võetud määrusega nr 71 sätestatud müra sihtväärtust. Sihtväärtuse rakendamise nõue kehtib ka pärast 2002. aastat realiseeritud planeeringutele, mis on juba pidanud arvestama oma tegevuse planeerimisel tollal kehtinud taotlustasemetega.

Detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb arvestada müraallikatega (sh lasketiirud, krossirajad, ATV rajad jne). Müraallikaks ei loeta metsaraie vm metsamajandamisega seotud töid ja tegevusi.

Müraallikaks ei loeta metsaraie vm metsamajandamisega seotud töid ja tegevusi.

Sellise planeeringu või projekti koostamisel, mille elluviimisega võib kaasneda müra normtaseme ületamine, tuleb hinnata tekitatava müra suurust ja leviku ulatust (mürataseme modelleerimine spetsiaalse tarkvara abil), arvestades koosmõju olemasoleva mürafooniga ning kavandada vajadusel mürataseme vähendamise meetmed. See kehtib nii uute müra tekitavate objektide planeerimisel / projekteerimisel kui ka hiljem võimaliku müraprobleemi ilmnemisel.

Eramute piirkonnas on efektiivseimaks meetmeks müratõkkeseinte rajamine, korruselamute puhul on reeglina otstarbekam hoonete välispiirde heliisolatsiooni parandamine.

Müratundlikele aladele või nende lähedusse tehnoseadmete paigaldamisel (nt õhksoojuspumbad jms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse normatiividele. Tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtus.

9 Planeeringu elluviimine

Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul valla eelarve vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi. Elamu-, tootmis- ja ärimaade arendamine toimub reeglina eraarendaja soovil ja rahastamisel.

³ haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalkandeaasutuste puhul

⁴ v.a II kategooria all toodud

Lähtudes avalikest huvidest ja majanduslikest võimalustest on planeeringu rakendamiseks vajalikud esmalt järgmised tegevused:

- 1) erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks vajalike kokkulepete saavutamine ja lepingute sõlmimine;
- 2) puhkealade, matkaradade, jalgratta- ja jalgteede välja arendamine;
- 3) varem kehtestatud detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine juhul kui:
 - detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
 - planeeringu koostamise korraldaja või planeeritud krundi omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda;
 - detailplaneering on vastuolus kehtiva üldplaneeringu lahendusega.

10 Viljandi maakonnaplaneeringu 2030+ täpsustamine

Viljandi maakonnaplaneering 2030+ on üldplaneeringu koostamise alus. Üldplaneeringu ülesannete lahendamisel on mitmeid teema valdkondi täpsustatud.

Üldplaneeringuga täpsustati maakonnaplaneeringut järgmiste teemade osas:

- 1) **Rohevõrgustiku struktuurielementide paiknemine ja kasutustingimused**- arvestatud on maastiku iseloomu, korrigeerides rohevõrgustiku tugialade ja rohekoridoride piire selliselt, et rohevõrgustiku alad ühtiksid paremini looduslike aladega ning kattuksid vähem asustusaladega. Võrgustiku tugevdamiseks lisati rohevõrgustiku koosseisu sinivõrgustik. Rohevõrgustiku korrigeerimisel lähtuti rohevõrgustiku planeerimisjuhendist.
- 2) **Väärtuslike maastike paiknemist**- Pilistvere kirikuküla väärtuslikku maastiku on koomale tõmmatud külakeskuse äärealal paiknevate põllumaade arvelt, mis ei ühtinud antud väärtusliku maastiku kaitseväärtusega.
- 3) **Linnalise asustusega alad**- maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega alad on üldplaneeringus tiheasustusalade määramisel teatud osas aluseks võetud, kuid päris otsest seost nende piirkondade osas pole. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega alad määratud erineva meetodikaga üldplaneeringust. Linnalise asustusega alade ulatus on täpsustatud.

Üldplaneeringuga täpsustati maakonnaplaneeringu teemaplaneeringut „Soomaa piirkonna teemaplaneering“ järgmiste teemade osas:

- 1) **Rohevõrgustiku struktuurielementide paiknemine ja kasutustingimused**- arvestatud on maastiku iseloomu, korrigeerides rohevõrgustiku tugialade ja rohekoridoride piire selliselt, et rohevõrgustiku alad ühtiksid paremini looduslike aladega ning kattuksid vähem asustusaladega. Kasutustingimustest kanti üldplaneeringusse üle selgelt sõnastatud ja järgitavad tingimused, mida on võimalik üldplaneeringuga reguleerida. Näiteks ei arvestatud tingimust „roheline võrgustiku

funktioneerimiseks tagada, et looduslike alade osatähtsus tugialadel ei langeks alla 90%“ ja „vältida senise maa sihtotstarbe (maatulundusmaa) ja juhtfunktsiooni (metsamaa, põllumaa) ulatuslikku muutmist“. Antud tingimuste puhul puudub arusaam kes ja kuidas antud tingimusi rakendab, kuna rohevõrgustikus asuva kinnistu omanikul pole ülevaadet sellest, mida on teinud või plaanivad teha teised kinnistuomanikud.

- 2) **Asustuse suunamise tingimused-** tingimuste määramisel võeti arvesse Soomaa rahvuspargi omapärast asustusstruktuuri ja väga väikest ehitussurvet. Arvesse võeti tingimust uutele hoonetele detailplaneeringu koostamise kohustuse kehtestamise osas. Üleujutusriskiga alade osas juhiti nende ohtudele ja teadvustamiskohtusele tähelepanu aga otseselt arendustegevust antud aladel ei piirata. Teemaplaneeringus välja toodud tingimust elamisvõimaluste parandamise osas ei arvestatud, sest puudub teema otsene reguleerimisvõimalus üldplaneeringuga.
- 3) **Metsade majandamise tingimused-** metsade majandamist reguleerib metsaseadus ning üldplaneeringuga lisa piiranguid ei seata.
- 4) **Jalgratta- ja jalgteede tingimused-** teemaplaneeringus on välja toodud vajalikkus tagada ohutuse ja turvalisuse tagamine sõiduteedel ning kruusateede järjepidev hooldamine ning suuremate kruusateede hoidmine tolmuwabana suvisel perioodil. Soomaa rahvuspargis on jalgratta- ja jalgteede planeeritud kõrvalmaanteele nr 24151 Kõpu – Tõramaa – Jõesuu, kuid üldplaneeringuga ei ole võimalik ohutuse tagamine teistel teedel. Teede kasutamise reguleerimine ja teehooldus on teehoiukavas käsitletavat teemasid.
- 5) **Tehnilise infrastruktuuri tingimused-** teemaplaneeringus on seatud tingimused varustuse tagamiseks ja kvaliteedi parandamiseks. Üldplaneeringus puudub võimalus antud probleemkohtade lahendamiseks.