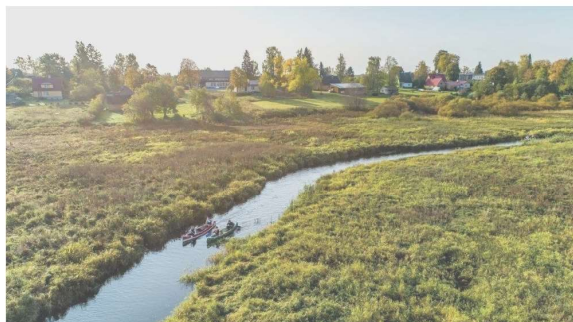




MUSTVEE VALLA ÜLDPLANEERING

Kaane fotode autorid:
Taevakaamera OÜ
Uku-Kaarel Metspalu

Mustvee valla üldplaneering

Eelnõu avalikustamiseks



Mustvee vald



HENDRIKSON & KO

2020

Sisukord

SISSEJUHATUS	7
1 ÜLDPLANEERINGU LAHENDUSE VÄLJATÖÖTAMISE ALUSED.....	9
1.1 Mustvee valla keskkonnaväärtused.....	9
1.2 Mustvee valla visioon.....	11
1.3 Rahvastiku ja asustuse suundumused	12
2 RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED	13
3 ÜLDISED KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED	16
3.1 Tihe- ja hajaasustusega alad.....	16
3.1.1 Tiheasustusega ala	16
3.1.2 Hajaasustusala	16
3.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad	16
4 KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED JUHTOTSTARVETE LÕIKES.....	18
4.1 Keskuse maa-ala (C).....	18
4.2 Väikeelamu maa-ala (EV).....	20
4.2.1 Tiheasustusega alad	20
4.2.2 Hajaasustusala	22
4.3 Korterelamu maa-ala (EK).....	24
4.4 Ühiskondliku hoone maa-ala (AA)	25
4.5 Äri maa-ala (Ä).....	27
4.6 Äri- ja tootmise maa-ala (ÄT).....	29
4.7 Tootmise maa-ala (T)	31
4.8 Mäetööstuse maa-ala (TM)	33
4.9 Jäätmekäitluse maa-ala (OJ).....	34
4.10 Tehnoehitise maa-ala (OT).....	35
4.11 Supelranna maa-ala (PR) ja supluskohad.....	36
4.12 Puhke- ja virgestuse maa-ala (PV).....	37
4.13 Loodusliku haljasmaa maa-ala (HL)	38
4.14 Kaitsehaljastuse maa-ala (HK)	38
4.15 Liikluse maa-ala (L)	39
4.16 Sadama maa-ala (LS)	39
4.17 Kalmistu maa-ala (K)	39
4.18 Aianduse maa-ala (MA)	40
4.19 Riigikaitse maa-ala (RR) ja riigikaitsealised huvid.....	40
4.20 Põllumajandusmaa (MP) ja metsamaa (MM) maa-ala	40
5 KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED TEEMADE LÕIKES	42
5.1 Kultuurväärtuslikud alad ja objektid	42
5.1.1 Väärtuslikud maastikud, ilusad vaatekohad ja kaunid teelõigud	42
5.1.2 Miljööväärtuslikud alad	44
5.1.3 Kultuuriväärtuslikud objektid	47
5.2 Loodusväärtused ja -ressursid	49
5.2.1 Roheline võrgustik	49
5.2.2 Looduskaitsealused objektid	50
5.2.3 Väärtuslikud põllumajandusmaad	51
5.2.4 Maavarad.....	51

5.2.5 Veealad	52
5.2.5.1 Ehituskeeluvööndi vähendamine	52
5.2.5.2 Ehituskeeluvööndi rakendamise erandid	59
5.2.5.3 Üleujutusohuga alad	59
5.3 Teed ja taristud	63
5.3.1 Teed ja liikluskorraldus	63
5.3.2 Sadamad	66
5.3.3 Paadikanalid, paadisillad, lautrid, slipid	66
5.4 Tehnilised taristud	67
5.4.1 Vesi ja kanalisatsioon	67
5.4.2 Sademevesi	68
5.4.3 Elektrivõrk. Side	69
5.4.4 Taastuvenergeetika	70
5.4.5 Soojusmajandus	71
5.4.6 Jäätmekäitlus	71
5.4.7 Maaparandussüsteemid	71
5.5 Keskkonnatervis	72
5.5.1 Radoon	72
5.5.2 Müra normtasemete kategooriad	73
6 KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUTE ELLUVIIMINE	75
7 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTEGA	
ARVESTAMINE	75
8 ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE	75
LISAD	76
LISA 1. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANNE	76
LISA 2. LOODUSPÕHISED SADEMEVEELAHENDUSED	76

SISSEJUHATUS

Mustvee Vallavolikogu algatas Mustvee valla üldplaneeringu ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise 26.09.2018 otsusega nr 63.

Üldplaneeringu koostamise põhieesmärk on valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamine ning selle alusel planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarvete, määramine.

Üldplaneering koostatakse kogu Mustvee valla territooriumile.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmärgi ja käsitletavat territooriumi¹. KSH tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses.

Üldplaneeringu koostamisel lähtutakse Mustvee valla ja kõrgema taseme arengudokumentidest ning asjakohastest õigusaktidest.

Üldplaneering koosneb:

- seletuskirjast (käesolev dokument);
- joonistest, milleks on:
- valla maakasutusplaan M 1:20 000;
 - Mustvee linna väljavõte M 1:5 000
 - Lohusuu aleviku väljavõte M 1:5 000
 - Avinurme aleviku väljavõte M 1:5 000
 - Raja, Kükita ja Tiheda külade väljavõte M 1:8 000
 - Kasepää ja Omedu külade väljavõte M 1:8 000
 - Kääpa küla väljavõte M 1:5 000
 - Voore küla väljavõte M 1:5 000.

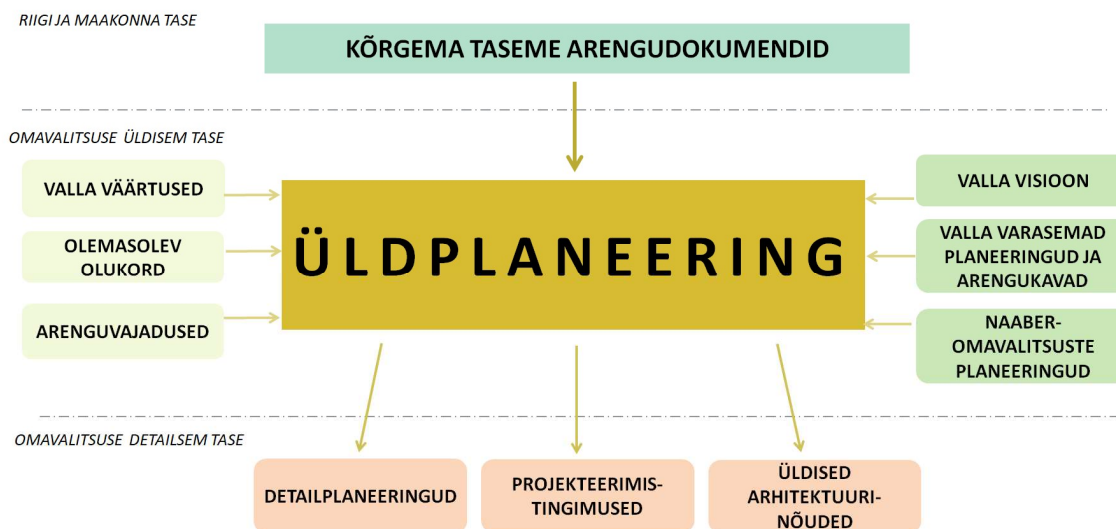
Üldplaneeringu koostamise konsulteerimiseks ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimiseks sõlmis Mustvee Vallavalitsus konsultatsioonilepingu konsultatsiooniettevõttega Hendrikson ja Ko OÜ. Üldplaneeringu lahenduse väljatöötamine toimub Mustvee Vallavalitsuse ja -volikogu, ametkondade, kohalike huvigruppide ja konsultandi koostöös.

¹ KSH aruanne on toodud lisas 1.

1 ÜLDPLANEERINGU LAHENDUSE VÄLJATÖÖTAMISE ALUSED

Mustvee valla üldplaneeringu koostamisel võetakse aluseks need planeerimisseaduse §75 sätestatud üldplaneeringu ülesanded, mille lahendamine on oluline konkreetset Mustvee valla ruumilistest vajadustest lähtuvalt.

Üldplaneeringu väljatöötamisel arvestatakse erinevate komponentidega: eelnevalt väljatöötatud arengukavade ja planeeringutega ning olemasoleva olukorraga, samuti pööratakse tähelepanu piirkonnale iseloomulikele väärtustele ehk lähtutakse nn väärtuste-põhisest lähenemisest.



Joonis 1. Üldplaneeringu väljatöötamise alused.

Üldplaneering määrab ruumilise arengu üldised põhimõtted, maa- ja veealade üldised kasutus- ja ehitustingimused ning täpsemad tingimused edasiseks detailsemaks planeerimiseks ja projekteerimiseks.

1.1 Mustvee valla keskkonnaväärtused

Valla väärtusteks on nii kultuurilise, ettevõtluse, sotsiaalse keskkonna kui ka looduskeskkonna erinevad väärtused².

Valla laiemaks väärtuseks on mitmekesised eriilmelise miljöö ja maastikega valla piirkonnad:

1. Peipsi piirkond

a. Kultuuriväärtused:

- Ajaloolised tänavkülad sh miljööväärtuslikud asulad: Lohusuu aleviku Veneküla ja Lagedi külaosa; Raja, Tiheda ja Kasepää tänavküla
- Mustvee linna ajalooline keskus ja miljööalad
- Ninasi küla kordon, torn ja tollakuur
- Peipsi vanausuliste kultuur

² Keskkonnaväärtused kaardistati 14.05.2019 toimunud välitöö ja valla arengudokumentide põhjal (Mustvee valla arengukava 2018–2030, Avinurme valla üldplaneering (kehtest. 2017)).

- Korras ja kasutusel õigeusukirikud ja palvemajad, ajaloolised kalmistud; Kükita vanausuliste palvela
 - Peipsimaa muuseum Tihedal
 - Mustvee vanausuliste muuseum
 - Tiheda laululava Peipsi kaldal
 - Benito Agirre tänav Mustvees
 - Heino Lubja Kaalumuuseum Mustvees
 - Võtikvere külaplats
 - Tuntud kultuuriüritused
- b. Ettevõtlusväärtused
- Kalapüüdmise ja töötlemise traditsioon
 - Kõõgiviljakasvatuse traditsioon
 - Tänavaturud (kõõgiviljad, kala)
 - Toimiv tehniline taristu: sadamad ja kalasadamad
 - Kasvav turismi- ja suvituspiirkond
 - Toimivad ettevõtted
 - Arenev põhimaantee äärne teenindus Mustvee linna ümbruses
- c. Sotsiaalsed väärtused
- Hästi hooldatud sotsiaalne taristu
 - Lohusuu kakskeelne kool ja kogukonnaköök
 - Mustvee sadam ja jahtklubi
 - Olemasolevad kergliiklusteed
 - Mustvees uus esmatasandi tervisekeskus
 - Avalikud teenused vanades hoonetes (N: Mustvee lasteaed, Mustvee kool)
- d. Loodusväärtused
- Peipsi järv ja ranna-alad (Mustvee, Lohusuu, Peipsi äärsed rannametsad, kevadised jäämäed)

2. Avinurme piirkond

- a. Kultuuriväärtused:
- Avinurme aleviku miljö: muuseumirong ja raudtee, Avinurme lahingu monument, kalmistu, riistapuupark, kirik. Elulaadikeskus, Sonda-Mustvee-Avinurme raudtee tamm, Avinurme susla, Küchelbeckeri mälestuskivi, vana kultuurimaja, endine pritsimaja/vangla.
 - Änniksaare linamuuseum
 - Vadi muinsusobjektid
 - Kõveriku küla Todti laager (barakid)
 - Ulvi vana koolimaja, muinashaud
 - Tuntud kultuuriüritused (nt Tünnilaat)
- b. Ettevõtlusväärtused
- Avinurme ja Maetsma ettevõtluskeskkond: tugevad ettevõtted, toimiv tehniline taristu
 - Puidutöötlemise traditsioon
 - Kasutusel ja heas korras põllumajandusmaad
 - Turismitaristu (sh söögikohad, majutus)
- c. Sotsiaalsed väärtused
- Külaplatsid: Änniksaare, Ulvi, Laekannu, Adraku, Paadenurme
 - Puhkealad
 - Koolid
 - Spordirajatised
- d. Loodusväärtused

- Avijõe kallas ja Lohusuu-Vadi kaunis teelõik
- Adraku raba
- Sälliksaare külas Kõrgemägi
- Kaevussaare külas Ülissoo ja Vahemetsa mägi
- Paadenurme soo

3. Voore – Kääpa piirkond

- a. Kultuuriväärtused:
 - Kalevipoja legendid
 - Kalevipoja külastuskeskus Kääpal
 - Endised mõisasüdamed
 - Tuntud kultuuriüritused
- b. Ettevõtlusväärtused
 - Põllumajandusettevõtted, hooldatud põllumajandusmaad
 - Voore Külalistemaja
 - Kääpa OTT (otse tootjalt tarbijale)
- c. Sotsiaalsed väärtused
 - Kääpa sotsiaalne taristu: lasteaed, laienev hooldekodu, seikluspark
 - Koseveski puhkemaastik (paisjärv, puhkekompleks)
 - Voore küla: kool, puhkealad, kultuurimaja jt toimivad avalikud ja erateenused
- d. Loodusväärtused
 - Vooremaa maastik
 - Saare järv
 - Kaiu järved

1.2 Mustvee valla visioon

Mustvee valla pika- ja lühiajalise arengu eesmärgid ning nende elluviimiseks kavandatud tegevused on sõnastatud **Mustvee valla arengukavas 2018–2030** (vastu võetud 2018).

Vastavalt arengukavale on Mustvee valla visiooniks:

Mustvee vald on Peipsimaa keskus – meeldiva elukeskkonna, mitmekultuurilise kogukonna ja ettevõtlike inimestega atraktiivne kodupaik ja külastuse sihtkoht.

Visiooni elluviimine toimub järgmiste **eesmärkide** kaudu:

1. Tugev väikeettevõtlus ja kõrge ettevõtlusaktiivsus.
2. Turvaline elukeskkond, mis toetab perede jäämist ja tulemist siia.
3. Valla kogukonnad ühes paadis.
4. Korralik taristu ja ühendused.
5. Kaasaegse õpikeskkonnaga korrastatud haridusvõrk.
6. Aktiivne ja korraldatud noorsootöö, kultuurielu ja sporditegevus.
7. Heal tasemel ja kättesaadavad tervishoiu- ja sotsiaalteenused.
8. Kõrge haldusvõimekus.
9. Mustvee vald on Peipsimaa keskus, piirkonna turismi arenguvedur ja hea mainega piirkond.
10. Mustvee linn on toimepiirkonna keskus.

1.3 Rahvastiku ja asustuse suundumused

Mustvee valla rahvaarv oli Statistikaameti andmetel 1.01.2020 seisuga 5350 inimest. Valla keskuseks on Mustvee linn, kuhu koondub suur osa valla teenuseid. Samas on oluliseks töökohtade paiknemise kohaks Avinurme alevik ja selle naaberküla Maetsma. Valla rahvastikutihedus on suurim Peipsi järve äärsetes asulates, Avinurme alevikus ning vähesemal määral ka Voore ja Kääpa külade kompaktsetel aladel.

Mustvee vald on kahaneva rahvastikuga omavalitsus, kus elanikkond nii vananeb kui väheneb. Aastatel 2015–2019 on rahvaarv keskmiselt vähenenud 102 inimese võrra aastas. Võrreldes Eesti keskmisega on noorte osatähtsus rahvastikus väike (11%). Eakate osakaal on võrreldes Eesti keskmisega aga suur (26%). Rahvastiku kahanemine jätkub ka lähiaastatel.

Samas on piirkonniti rahvastikumuutused erinevad: viimastel aastatel on mitmete Peipsi järve äärsete asulate rahvaarv kasvanud – nt Lohusuu alevikus, Kükita, Omedu ja Kasepää külas, samas kui enamuse teiste asulate rahvaarv on kahanenud – nt Mustvee linnas, Avinurme alevikus, Voore ja Kääpa külas.

Üldplaneeringuga väljakujunenud asustusstruktuuris olulisi muudatusi ei kavandata. Valla suuremaid keskusi tihendatakse ja laiendatakse vastavalt vajadusele ning hajaasustatud aladel jälgitakse ka edaspidi senist hajusat asustumustrit.

Planeering toetab atraktiivse elu- ja töökeskkonna loomist, mis soodustab valda elama asumist ja elama jäämist. Kogu valla elukvaliteedi tagamiseks on eelkõige oluline valla keskuste: Mustvee linna, Avinurme aleviku, Lohusuu aleviku ja Voore küla läbimõeldud ja terviklik arendamine.

2 RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

Ruumilise arengu põhimõtted annavad suunised edaspidiseks ruumikujunduseks, maakasutuseks ja ehitamiseks valla territooriumil. Need on üldised reeglid, mis on üldplaneeringu lahenduse oluliseks osaks ning annavad aluse maakasutuse ehitus- ja kasutustingimuste määramiseks.

Mustvee valla ruumilise arengu põhimõtete väljatöötamisel on arvestatud nii valla ruumiliste vajaduste kui ka Jõgeva ja Ida-Viru maakonna ruumilise arengu suundumustega. Maakonna ruumilised arengusuunad toovad välja Jõgeva ja Ida-Viru maakonnaplaneeringud 2030+.

Asustus

Valla **asustuse** suunamisel **lähtutakse olemasolevast asustusstruktuurist**. Kompaktse asustusega aladeks on valla suuremad keskused: Mustvee linn, Avinurme ja Lohusuu alevikud, samuti Voore ja Kääpa külakeskused. Kompaktne külastruktuur on omane ka Peipsi ranniku tänavküladele: Tiheda, Raja, Kasepää ja Omedu külale. Ülejäänud vald on hajaasustusega ala.

Kompaktse asustusega alasid tihendatakse ja laiendatakse mõõdukalt, nähes ette **täiendavaid elamu- ja tööstusalasid ning vajadusel muu otstarbega maa-alasid**. Antud asulates on maakasutuslikult mõistlik **kompaktsust suurendada** ja kasutada ära juba olemasolevaid teid, tehnilisi ja sotsiaalseid taristuid.

Valla keskuseks ja „Peipsimaa pealinnaks“ on **Mustvee linn**, mis koondab enim erinevaid funktsioone, töökohti ja teenuseid. Linna ja selle lähiala arendatakse mitmekülgselt: elamise, töötamise, puhkamise jms funktsioonidel ning erinevatele kasutajagruppidele. Linnas on oluline pöörata tähelepanu **heale elukeskkonnale**, mis on inimhõlmeline, arvestab erinevate elanike vajaduste ja liikumisvõimalustega. Kvaliteetse ruumi loome põhimõtteid³ on eriti oluline jälgida **linna uue südame loomisel, mis seob keskusalade, sadamat, rannaala ja jõe kaldaid**.

Elanike koondumise tõttu on **kvaliteetse ruumiga elukeskkonna tagamine** oluline ka Lohusuus, Avinurmes, Voore ja Kääpa külakeskustes ning Peipsi tänavkülates.

Väljakujunenud omanäolist hoonestust väärtustatakse **miljööväärtuslike hoonestusalade** määramisega Mustvees, Lohusuus, Avinurmes, Peipsi tänavkülates ja Kääpa külakeskuses. Vooremaale omast miljööd hoitakse täiendavalt hajaasustuses määratud miljööväärtuslikel aladel. Kõikides kompaksetes asulates hoitakse **asulat loovad märgilised kultuuriväärtuslikud hooned**⁴ kasutuses või leitakse nendele uus otstarve.

Valla **keskused on ka olulisteks teenuste ja töökohtade koondumise kohtadeks**, kuhu elanikel on vajadust igapäevaselt liikuda. Ida-Viru ja Jõgeva maakonnaplaneeringu järgi on **piirkondlikuks keskuseks** määratud Mustvee linn, kus pakutakse mitmekülgseid kvaliteetteenuseid. **Kohalikuks keskuseks** on Avinurme alevik, kus toimivad kodulähedased esmavajalikud teenused. Voorel ja Lohusuus, mis on lähikeskusteks, on oluline kohalike lihtteenuste kättesaadavus. Teenustega külakeskuseks on Kääpa, mis pakub kodulähedasi esmaseid teenuseid. Keskustes asuvatele teenustele ja töökohtadele tagavad ligipääsu **head ühendused ja -võimalused**: heas korras teed, kergliiklusteed ja ühistransport. Teenuste kättesaadavust soodustavad automatiseeritud lahendused.

³ Vt Ruumiloome ekspertrühm. Lõpparuanne ja aruande lisa 4

https://www.riigikantselei.ee/sites/default/files/riigikantselei/strateegiaburoo/lisa_4_kvaliteetse_ruumi_miinimumkriteeriumid.pdf

⁴ Märgilised hooned võivad olla nii mälestised, kuid ka kaitsestaatuseta hooned: nt alevikuhood, kirikud, palvelad, millel on asula seisukohast oluline ruumiloov ja märgiline tähendus ja mis toimivad ka maamärkidena.

Nii tööalaselt kui teenuste tarbimise osas on oluline tagada mugavad, kiired ja turvalised **ühendusvõimalused suuremate linnadega**: Tartu, Jõhvi ja Jõgevaga.

Mustvee valla **hajaasustatud aladel** väärtustatakse nii Vooremaale, Peipsi äärele kui Lõuna-Alutaguse piirkonnale omast asustust. Ajaloolis-kultuurilise keskkonna ja maastike säilimiseks jälgitakse ehitamisel väljakujunenud asustusstruktuuri ja külatüüpi. Väärtuslikel maastikel ehitamisel lähtutakse konkreetsel alal väärtustatud maastikust ja maastikuelementidest ning järgitakse nende säilimiseks seatud tingimusi. Miljööväärtuslikel aladel lähtutakse miljööladele seatud tingimustest.

Puhkealad

Vallas arendatakse välja **atraktiivsed avalikud ranna-alad ning supluskohad**. Avalikult kasutatavatele **puhkealadele ja -kohtadele** tagatakse avalikud juurdepääsud, vajadusel parklad jm taristud. Suuremates asulates tagatakse puhkealadele juurdepääsuvõimalused piki kergliiklusteid.

Eraldi tähelepanu pööratakse **Mustvee linnas** ranna-alade ja järveäärsete puhkealade ruumikvaliteedile ja maastikuarhitektuursetele lahendustele, linnasisestele ja linna ümbritsevatele rohealadele ning linnahaljastusele.

Lohusus ja Peipsi äärsetes külates tagatakse Peipsi ääre kasutamise võimalused ning asulasisesed puhkealad. Avinurmes väärtustatakse Sonda-Mustvee kitsarööpmelist raudteetammi puhkefunktsioonil ning Kääpal ja Voorel väljakujunenud puhkealasid. Hajaasustuses hoitakse külaplatsid korras.

Laiemalt käsitletakse puhkepiirkondadena kõiki väärtuslikke maastikke.

Ettevõtlus

Äri- ja teenindusfunktsiooniga maa-alade arendamine on eelistatud olemasolevates keskustes. **Tootmine ja ettevõtlus** suunatakse eelkõige olemasolevatele ettevõtlusaladele Mustvees, Avinurmes, Voorel, Maetsma ja Metsakülas. Äri- ja/või tootmisfunktsiooni arendamine on soodustatud kasutusest välja langenud aladel. Tootmise arendamisel eelistatakse tootmisharusid, mille mõju ei ulatu tootmishoonest väljapoole. Kõikide äri- ja tootmismaade kavandamisel on oluline tagada kaasaegsed taristud ja juurdepääsud. Ettevõtluse soodustamiseks lubatakse äri- ja tootmismaade arendamist valla teistel aladel nii, et need ei ole vastuolus teiste arengupõhimõtetega.

Peipsi järve puhkepiirkonna arenguks soodustatakse Mustvee, Lohusuu, Kalmaküla ja Omedu **sadamate** ning järveäärse puhke- ja turismimajanduse arendamist. Sadamate arendamisel on eelistatud äri- ja puhkefunktsioonide kombineerimine. Puhke- ja turismimajanduse arendamist soositakse kõikidel **väärtusliku maastiku aladel**. Säästvat loodusturismi toetatakse Kaiu järvistu ja Saarjärve piirkonnas. Puhkemajanduse toetamiseks arendatakse välja **avalikult kasutatavad** teed ja alad.

Hajaasustusega aladel soodustatakse elanikkonna püsimiseks ettevõtluse arengut nii **traditsioonilise põllumajanduse kui ka tootmise, teenuste ja energiamajanduse** arendamise võimaldamise läbi. Hajaasustuses ei arendata tootmisalasid kõrge loodusväärtusega aladel. Ettevõtluse arendamisel hajaasustuses jälgitakse, et piirkonnas säiliks kõrge kvaliteediga elukeskkond. Väärtuslikel maastikel ja miljööväärtuslikel aladel arvestatakse domineerivate objektide kavandamisel, et maastikuväärtused ja -elemendid (nt ilusad vaated) säiliks.

Põllumajandusliku tootmise puhul hoitakse väärtuslikud põllumajandusmaad kasutusel, säilitades põllumajandusmaastike avatuse. Uute põllumajanduslike tootmishoonete kavandamisel ja maastikul paigutamisel arvestatakse võimalike tootmisest tulenevate mõjudega nii elukeskkonnale kui väärtustatud maastikele. Endised kasutusest välj langenud suurmajandite tootmishooned heakorrastatakse või lammutatakse.

Kohalikel ressurssidel põhineva **taastuvenergeetika tootmine** on soositud kogu vallas, samas kasutades selleks eelkõige väheväärtuslikke alasid. Taastuvenergeetika erinevate liikide kavandamisel tuleb jälgida vastavalt seatud arendustingimusi.

Tehnilised taristud

Keskkonnasõbralikuma liikumisviisi arendamiseks kavandatakse ja ehitatakse välja **kergliiklusteed**, esmajärjekorras keskustes ja nende lähialadel juurdepääsu parandamiseks ning olulisematel turismimarsruutidel.

Valla erinevate osade **seostatuse parandamiseks tõstetakse teede kvaliteeti**. Tänavavalgustus rekonstrueeritakse või rajatakse esmajärjekorras asulate peatänavatel, seejärel teistel tänavatel.

Kõik elamu-, äri- ja tootmismaad varustatakse vajalike **tehniliste taristutega**, et soodustada nendes piirkondades elu- ja töökohtade tekkimist. Tehnovõrkude ja -rajatiste arendamine toimub vastavalt valdkonna arengukavale (nt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava, soojusmajanduse arengukava) ning arendusvajadusele (nt elamumaade laienemine või tööstusala tihendamine). Piirkondlikult on oluline Peipsi-äärsete asulate ÜVK süsteemide väljaarendamine.

Valla elukvaliteedi ja eelkõige kaugtöö võimaluste tagamiseks on oluline koostöö teenusepakkujaga **kvaliteetse andme- ja mobiiliside võimaldamiseks** kogu valla territooriumil.

3 ÜLDISED KASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED

3.1 Tihe- ja hajaasustusega alad

3.1.1 Tiheasustusega ala

Tiheasustusega alal lähtub ruumiline planeerimine kompaktse ruumi loomise põhimõttest: hooned rajatakse üksteisele lähedale, hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääsuks rajatakse sidus ja naaberalade vajadusi arvestav teedevõrk jne. Tiheasustusega alade määramisel toetuti keskuste võrgustikule, rahvastikutihedusele ja -arenguperspektiividele ning ehitatud keskkonna iseloomule.

Tiheasustusega alad on määratud **Mustvee linnas, Avinurme ja Lohusuu alevikus ning Kasepää, Raja, Tiheda, Kaasiku, Omedu, Voore ja Kääpa külates**. Olemasoleva tiheasustusega alade edasiarendamist Mustvee vallas toetavad väljakujunenud tehnilised ja sotsiaalsed taristud, majanduslik otstarbekus (ruumi- ja ressursisäästlik areng) ning keskkonnakaitselised kaalutlused.

Tiheasustusega alade erineva otstarbega maade arendamise täpsemad tingimused on esitatud peatükis 4 juhtotstarvete kaupa ja peatükis 5 teemade kaupa.

Tiheasustusega alade piirid on kantud maakasutusplaanile.

3.1.2 Hajaasustusala

Hajaasustusala on maa-ala väljaspool määratud tiheasustusega alasid. Maakasutus hõlmab valdavalt külade põllu- ja metsamaad (haritav maa ja looduslik rohumaad, metsamaa, õuemaad), lisaks esineb hajali puhke-, elamu-, äri- ja tootmismaid jm maakasutust. Kohati võib hajusas maastikus paikneda kompaktsemaid küla-alasid (nt Peipsi rannikul).

Aladel toimub kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel (nt väikeelamu-, tootmis-, äri-, ühiskondliku hoone maad). Teatud juhtudel võib vallavalitsus nõuda detailplaneeringu koostamist (vt ptk 3.2).

Erineva funktsiooniga maade arendamise täpsemad tingimused on esitatud peatükis 4 juhtotstarvete kaupa ja peatükis 5 teemavaldkondade kaupa.

3.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on läbi avaliku planeerimisprotsessi tagada arendatava keskkonna kvaliteet piirkondades ja juhtudel, kus võib eeldada laia avalikku ja/või kattuvate huvide ringi.

Tuginedes planeerimisseadusele on **detailplaneeringu koostamise kohustusega aladeks**:

- **Mustvee linn, Avinurme alevik ja Lohusuu alevik.** Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik planeerimisseaduses toodud juhtudel.

Detailplaneeringu koostamine on nõutav järgmistel juhtudel:

- maa-ala jagamine ehitamise eesmärgil neljaks ja enamaks krundiks/katastriüksuseks.

Detailplaneeringu koostamise vajadust tuleb kaaluda:

- Väärtuslikel maastikel võimalike konfliktalade (uued hoonestusalad, maakasutuse muutmise kavade jne) arendamise suunamiseks.
- Väärtuslike maastikel väiketuulikute, päikeseparkide, mobiilsidemastide, vesiehitiste ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide kavandamisel.
- Uue tootmisala kavandamisel või olemasoleva laiendamisel.

Vallavolikogu võib olulise avaliku huvi olemasolu korral alata detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida planeerimisseaduses ja üldplaneeringus ei ole ette nähtud.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse kaalutlemisel lähtutakse muuhulgas järgmistest põhimõtetest:

- kaasnevad häiringud naaberaladele,
- kavandatava arendustegevuse mõju kogu piirkonna arengule ja sellest tulenev vajadus laiema avaliku protsessi järele.

4 KASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED JUHTOTSTARVETE LÕIKES

Maa-alade planeerimine

Maa-alade ruumilise planeerimise eesmärgiks on kindlaks määrata, kuidas maad ja ruumi edaspidi kasutatakse: kuhu ja milliseid hooneid/rajatise võib ehitada, millised alad jäävad ehitistest vabaks ja kuidas neid tulevikus kasutatakse (nt väärtuslikud põllumajandusmaad) jne.

Üldplaneeringuga määratakse maa-aladele **maakasutuse juhtotstarve**, lähtudes valla ruumilise arengu põhimõtetest.

Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud ala kasutamise **valdav otstarve, mis annab perspektiivse ruumi- ja maakasutuse põhisuunad**. Juhtotstarve näitab maa-ala peamist funktsiooni. Näiteks kavandatakse üldplaneeringuga elamu maa-ala juhtotstarbega alad tulenevalt piirkonna iseloomust ning arenguperspektiivist, kuid antud alale võib kavandada ka muud maakasutust, mis toetab piirkonna arengut ja aitab kujundada kvaliteetset elukeskkonda. Elamu maa-alale võib seega kavanda ka ala teenindamiseks vajalikke kaubandus- ja teenindushooneid, ühiskondlikke-, kultuuri- ja spordihooneid, haljasalasid või parkmetsa, mänguväljakuid.

Maakasutuse juhtotstarvetega alad on **üldplaneeringu maakasutuse kaardil tinglikud, nende piire täpsustatakse** vajadusel detailplaneeringuga või projekteerimistingimuste väljastamisel.

Juhtotstarbe määramisel on tegemist tulevikku vaatava ehk perspektiivse maakasutusega, mistõttu ei kaasne üldplaneeringu kehtestamisega kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Kuni kavandatu elluviimiseni (läbi detailplaneeringu või projekteerimistingimuste väljastamise) saab maaomanik oma maa-ala edasi kasutada senisel otstarbel.

Alade arendamisel tuleb juhtotstarvete kohta toodud tingimuste kõrval jälgida ka teemade lõikes esitatud tingimusi (vt ptk 5 alapeatükid).

4.1 Keskuse maa-ala (C)

Keskuse maa tähistab ala, mis koondab enda alla segafunktsioonina piirkonna keskse ruumi toimimise jaoks olulised otstarbed: äri-, elamu-, üldkasutatavate hoonete, valitsus-, kultuuri- ja meelelahutusasutuste maa-alad. Keskuse maad iseloomustab funktsionaalse avaliku ruumi rohusus. Keskuse maal ei ole funktsioonide territoriaalne eristamine otstarbekas, eelistatud on mitmekesine ruumikasutus. Keskuse maa-alale ei ole lubatud rajada olulise keskkonnamõjuga tootmist.

Keskuse maa-alale võib ehitada:

- üksikelamuid;
- kaksikelamuid;
- kolme- ja enam korteriga elamuid;
- kaubandus-, tootlustus-, majutus- ja teenindushooneid;
- büroo-, ühiskondlikud- ja kultuurihooneid;
- valitsus- ja ametihooneid;
- haridus-, teadus- ja koolieelse lasteasutuse hooneid;
- spordihalli, võimlat;
- teatri-, klubi-, kino-, muuseumi-, galerii- ja raamatukoguhooneid;
- sakraal- ja tavandihooneid;
- tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandehooneid;
- olulise keskkonnamõjuta väiketootmise hooneid;
- muid keskuse funktsiooni toetavaid ja piirkonda sobivaid hooneid ja rajatise – nt linnaväljak.

Keskuse maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Keskuse maa-alal lähtutakse mitmekülgse ja inimhõõtmelise ruumi loomise põhimõttest ning atraktiivse ja kvaliteetse avaliku ruumi kavandamisest, eelkõige linna keskväljaku (Konsumi, kultuurimaja ja bussijaama piirkond) ja ranna-ala vahelisel alal.
2. Avaliku ruumi kavandamisel arvestada erinevate vanus- ja kasutajagruppidega ning erinevate liikumisvõimalustega. Keskuse alal on oluline luua jalakäijasõbralik ruum, arvestades samas ka mootorsõidukite liikumisvajadusi.
3. Jalg- ja kergliiklusteed peavad ühendama olulisemaid keskuse sihtpunkte, ranna-ala ja rohealasid, samuti siduma keskust kaugemate sihtpunktidega.
4. Hoonete arhitektuurses lahenduses lähtutakse väljakujunenud hoonestusstruktuurist (korruselisus, maht) ja hoonestusjoonest. Uued hooned peavad harmoneeruma olemasoleva hoonestusega.
5. Uue koolihoone kavandamisel keskusealal tuleb erilist tähelepanu tuleb pöörata koolihoone arhitektuursele lahendusele, kuna kool asub linnaruumis kesksel kohal. Kooli ümber tagada kvaliteetne ja mitmekülgset kasutatav avalik ruum.
6. Keskusalale rajatavate hoonete puhul kaalutakse vajadusel arhitektuurikonkursi korraldamist.
7. Märgiliste hoonete kavandamisel (oluline ja sagedasti külastatav objekt) arvestatakse vaadeldavuse ja vaatekoridoridega.
8. Parkimisel välditakse võimalusel tänavapoolset parkimist, et tagada jalakäijasõbralik tänavaruum. Võimalusel eelistada riskasutusega parkimist (nt korterelamud ja avalikud hooned).
9. Keskuse maa-alale võib vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel lubada väikesemahulist tootmist, mille mõju (nt lõhn, müra, vibratsioon) ei ulatu hoonest väljapoole ning millega ei kaasne olulist liikluskooormuse kasvu. Tootmishooned peavad keskusalasse arhitektuurselt sobituma.
10. Keskuse maa-alale rajatavad uued elektriliinid või rekonstrueeritavad elektriliinid viia võimalusel maa alla.
11. Turvalise avaliku ruumi tagamiseks pöörata tähelepanu valgustusele. Valgustuse rajamisel eelistada võimalusel taastuvenergeetikat.
12. Keskuse maa-ala arendamisel tuleb järgida lisaks üldistele keskuse maa-ala kasutus- ja ehitustingimustele ka vastava juhtotstarbe kasutus- ja ehitustingimusi (nt kaupluse rajamise soovil vt äri- ja teenindusettevõtte ning kaubanduse maa-ala tingimusi).

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi minimaalne suurus	Vastavalt kavandatavale juhtotstarbele (vt juhtotstarvete kaupa).
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest.
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	3 korrust või 13 meetrit. Vajadusel on lubatud rajada kõrgemaid hooneid valla kaalutusotsuse alusel.
Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind krundi pindalast	30-40 % (olenevalt krundi suurusest: väiksematel kruntidel on lubatud 40%).
Krundi haljastatav/	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
looduslikuna säiliv osa	
Parkimine	Omal krundil. Suuremad parklad liigendada haljastusega, eelistatult 4-5 tasku kaupa.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Naturaalseid materjale imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Vajadusel võib rajada 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,5 m.
Haljastuslahenduse või maastikuarhitektuurse lahenduse koostamine	Vallavalitsuse kaalutusotsusel, kui tegemist on olulise ruumi loova hoonega.
Heakord	Kavandada jäätmekonteinerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded.
Liikluskorraldus, ligipääsetavus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu.
Muud tingimused	Arvestada ka ptk 5.3, 5.4 ja 5.5 toodud tingimustega.

4.2 Väikeelamu maa-ala (EV)

Väikeelamu (üksikelamu – ühe põhisissepääsuga elamu; kaksikelamu – kahe põhisissepääsuga elamu) ning arhitektuuriselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Väikeelamu maa-alale võib ehitada:

- üksikelamuid;
- kaksikelamuid.

Körvalotstarbena võib elamu maa-alal ehitada:

- kaubandus-, teenindus- ja majutushooneid;
- büroo-, ühiskondlikud-, kultuuri- ja spordihooneid;
- väikeettevõtluseks sobivaid hooneid, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele;
- muid elamuid ja piirkonna elanikke teenindavaid ning keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatise, sh tehnoehitise.

4.2.1 Tiheasustusega alad

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Tiheasustusega aladel lähtuda eelkõige elamualade tihendamise ja mõõdukast laienemisest – hooned kavandatakse tühjadele kruntidele, mis võimaldab maksimaalselt ära kasutada juba rajatud taristuid ja teid.
2. Lähtuda kvaliteetse elukeskkonna loomise vajadusest ning tagada avaliku ruumi (haljas- ja/või pargialad, mänguväljakud) olemasolu. Jalakäimise ja jalgratta kasutamise võimaldamiseks kavandada sidusad kergliiklusteed.

3. Arvestada piirkondliku arhitektuuritraditsiooniga. Miljööväärtuslikel aladel lähtuda seatud tingimustest (vt ptk 5.1.2), väärtuslikel maastikel lisaks ka väärtuslike maastike tingimustest (ptk 5.1.1)
4. Uute elamute rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine (reoveepuhastus, küte, liikluslahendus, elektriliinid).
5. Jõgede äärsel aladel on soovitatav hoonestuse paigutamisel silmas pidada jõe arengu loogikat ning võimalikku iseeneslikku kaldajoone taandumise võimalust pehme pinnasega aladel, samuti üleujutuste (sh erakorraliste) ohtu ja võimalikku ulatust madalatel kallastel.
6. Uusi elamumaid ei arendata tööstusalade vahetus läheduses, kuna tööstusalalt lähtuva mõju leevendamine (nt müra) ei pruugi olla võimalik või piisavalt efektiivne.
7. Elamuid kui müra- ja saastetundlikke hooneid ei kavandada üldjuhul riigiteede kaitsevööndisse.
8. Uute eluhoonete kavandamisel suurema liiklussagedusega teede või tootmisalade läheduses tuleb arendustegevusest huvitatud isikul hinnata müraolukorda (kas eksperthinnangu kujul või vajadusel müra levikut modelleerides) ning näha ette meetmed heade tingimuste tagamiseks. Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel on soovitatav järgida kehtivat ehitiste heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit ning tagada head tingimused hoonete siseruumides.
9. Maa-alade jagamisel peab olema tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.
10. Maa-alade jagamisel, mille koosseisu kuulub avaliku kasutuse ettepanekuga tee, tuleb maaomaniku ja kohaliku omavalitsuse kokkuleppel moodustada avaliku huviga tee jaoks eraldi teemaa krunt või seada teealuse maa avalikuks kasutamiseks piiratud asjaõigus.
11. Teede kavandamisel ja liikluse korraldamisel jälgida ka lisaks ptk 5.3.1 toodud tingimusi.

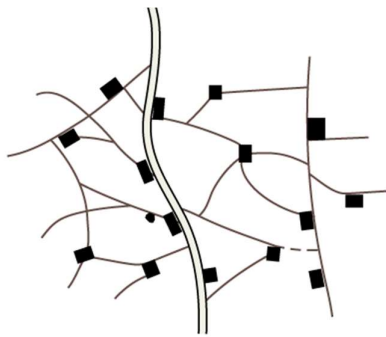
Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi minimaalne suurus	Minimaalne krundi suurus on: • Mustvee linnas 1000 m² • 1500 m² kõikidel tiheasustusaladel
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Lubatud on 1 eluhoone ja kuni 2 kõrvalhoonet. Paigutus krundil vastavalt asula väljakujunenud ehitusjoonele ning pea- ja kõrvalhoone paigutamise tavadele.
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	9 m maapinnast.
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	25%
Krundi haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega.
Parkimine	Omal krundil.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Arvestada väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga (maht, katusekuju, viimistlusmaterjalid). Kasutada fassaadis looduslikke viimistlusmaterjale (nt puit, kivi). Lubatud on haljaspiirded või 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,5 m. Vallavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud rajada kõrgemaid piirdeid. Haljaspiirde kaugus krundiservast peab olema vähemalt võrdne täiskasvanud võra laiusega.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu.
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 5 teemade lõikes toodud tingimused.

4.2.2 Hajaasustusala

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

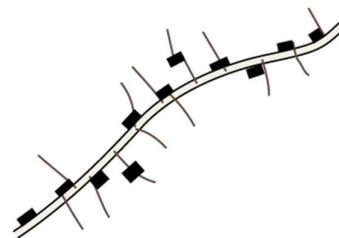
1. Hajaasustuses jälgida väljakujunenud asustusstruktuuri ja külatüüpi. Külatüübid erinevad piirkonniti: Alutaguse piirkonnale on omased pigem hajakülad, Vooremaale ahel- ja hagukülad, Peipsi ääres rida- ja tänavkülad. Kohati võib esineda ka sumbküla tüüpi asustust. Küladel võivad olla mitme tüübi tunnused, selge tüüp ei pruugi ka eristuda. Sellisel juhul lähtuda piirkonnas väljakujunenud õuede paigutusest. Külatüübi määrab eelkõige õuede paigutus maastikul, õuede kaugus teedest ja teineteisest ning erinevate kõlvikute paiknemine.



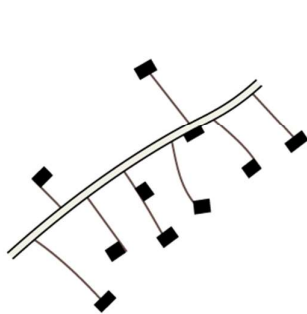
Hajaküla



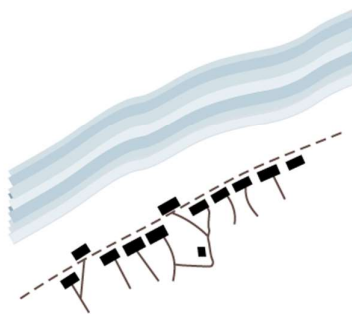
Tänavküla



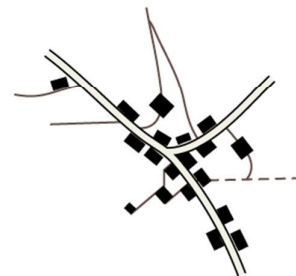
Ahelküla



Haguküla



Ridaküla



Sumbküla

Joonis 2. Eesti külatüübid (Allikas: Eesti Entsüklopeedia, http://entsyklopeedia.ee/artikkel/eesti_asustus1)

2. Esmajoones on soovitatav rajada elamud vanadele talukohtadele. Soovitatav on säilitada traditsioonilised elemendid nagu piirdeaiad, väravad ning väikevormid.

3. Veekogude kaldaaladel ja ilusates vaatekohtades ei tohi piirded (piirdeaed, hekid) ja muud ehitised sulgeda vaateid ja kahjustada maastiku vaadeldavust. Lubatud ei ole läbipaistmatute piirdeaedade rajamine.
4. Juhul, kui kinnistu piir ulatub veekogu veepiirini, ei tohi kinnistu piirded ulatuda kallasraja piirist vee poole.
5. Piirdeaedu võib rajada rohevõrgustiku aladel vaid elamu õuema ümber (maksimaalselt on aiaga piiratava ala suurus 0,4 ha), ülejäänud osas peab katastriüksus jääma tarastamata, et tagada ulukite vaba liikumine.
6. Uute elamumaade olmereovee kohtkäitluslahenduste planeerimisel tuleb arvestada veekaitse nõuetega. Heitvee pinnasesse immutamisel tuleb rangelt arvestada piirkonna joogiveehaarete paiknemisega. Ühisvõrkude olemasolul on soovitatav nendega liitumine.
7. Maa-alade jagamisel peab olema tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.
8. Uusi elamumaid ei arendata tööstusalade vahetus läheduses, kuna tööstusalalt lähtuva mõju leevendamine (nt müra) ei pruugi olla võimalik või piisavalt efektiivne.
9. Elamuid kui müra- ja saastetundlikke hooneid ei kavandata üldjuhul riigiteede kaitsevööndisse. Uute eluhoonete kavandamisel suurema liiklussagedusega teede või tootmisalade läheduses tuleb arendustegevusest huvitatud isikul hinnata müraolukorda (kas eksperthinnangu kujul või vajadusel müra levikut modelleerides) ning näha ette meetmed heade tingimuste tagamiseks. Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel on soovitatav järgida kehtivat ehitiste helisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit ning tagada head tingimused hoonete siseruumides.
10. Uue elamu kui lõhnatundliku objekti rajamine lõhnahäiringut tekitava objekti lähialasse ei ole soovitatav enne kui on saavutatud häiringutasemete vastavus õigusaktidega kehtestatud tasemetele või käitise tegevus vastab tööstusheite seaduses toodud parima võimaliku tehnika kriteeriumitele.
11. Maa-alade jagamisel, mille koosseisu kuulub avaliku kasutuse ettepanekuga tee, tuleb maaomaniku ja kohaliku omavalitsuse kokkuleppel moodustada avaliku huviga tee jaoks eraldi teemaa krunt või seada teealuse maa avalikuks kasutamiseks piiratud asjaõigus.
12. Vahetult tiheasustusega piirnevatel aladel on vallavalitsusel õigus elamumaa arendamisele vajadusel seada lisatingimusi, lähtudes tiheasustusel kehtivatest nõuetest.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus	Peipsi järve kalda-aladel määratakse krundi suurus valla kaalutusotsuse alusel. Endisel Avinurme valla territooriumil on krundi minimaalne suurus 0,4 ha. Mujal 2 ha.
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil (katastriüksuse)	Lubatud on 1 eluhoone koos kõrvalhoonetega, kõrvalhoonete arv vastavalt piirkonna tavale. Paigutus krundil järgib piirkonna tava.
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	9 m maapinnast.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Lubatud on haljaspiirded või 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,5 m. Haljaspiirde kaugus krundiservast peab olema võrdne vähemalt täiskasvanud võra laiusega. Vallavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud rajada kõrgemaid piirdeid. Arvestada väljakujunenud hoonestuslaadiga.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
	Kasutada fassaadis looduslikke viimistlusmaterjale (nt puit, kivi).
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu.
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 5 teemade lõikes toodud tingimused.

4.3 Korterelamu maa-ala (EK)

Kolme ja enam korteriga korruselamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Korterelamu maa-alale võib ehitada:

- Kolme ja enama korteriga korruselamuid

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Korterelamuid võib üldjuhul ehitada ainult keskuse maa-alale.
2. Keskus maa-alale rajatavad korterelamud tuleb sobitada ülejäänud keskkonnaga. Oluline on keskuse maa-ala ruumi rikastamine kvaliteetsete arhitektuuriliste ja maastikuarhitektuuriliste lahendustega.
3. Korterelamute esimesi korruseid on lubatud kasutusele võtta ärilistel või ühiskondlikel funktsioonidel.
4. Lähtuda kvaliteetse elukeskkonna loomise vajadusest ning tagada kvaliteetne avalik ruum (haljasalad, puhkeala, mänguväljakud).
5. Rajada mitmekesine haljastus, säilitades maksimaalselt kõrghaljastust ja rajades väikevorme.
6. Jalakäimise ja jalgratta kasutamise võimaldamiseks kavandada sidusad kergliiklusteed.
7. Korterelamute ümber piirdeid mitte rajada. Lubatud on madalad haljaspiirded.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi minimaalne suurus	Koormusindeks vähemalt 200 ⁵ .
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse detailplaneeringuga. Paigutus krundil sõltub kavandatava hoone asukohast. Vajadusel järgida olemasolevat hoonestusjoont.
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	3 korrust või maksimaalselt 13 m.

⁵ Iga korteri kohta kavandatav krundisuuruse osatähtsus – nt 4 korteriga elamu krundisuurus peaks olema vähemalt 800 m².

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	30-40 % (olenevalt krundi suurusest: väiksematel kruntidel on lubatud 40%).
Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega.
Parkimine	Parkimine lahendada omal krundil. Võimalusel lahendada parkimine hoone küljel või hoovis. Suuremad parklad liigendada haljastusega, eelistatult 4–5 tasku kaupa.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Naturaalseid materjale imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Lubatud on madalad haljaspiirded. Vajadusel võib rajada 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,5 m laste mänguväljaku ümber.
Haljastuslahenduse või maastikuarhitektuurse lahenduse koostamine	Vallavalitsuse kaalutusotsusel, kui see on oluline keskusala kvaliteetse avaliku ruumi säilitamiseks või loomiseks.
Heakord	Kavandada jäätmekonteinerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded.
Liikluskorraldus, ligipääsetavus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu.
Muud tingimused	Arvestada ka ptk 5.3, 5.4 ja 5.5 toodud tingimustega.

4.4 Ühiskondliku hoone maa-ala (AA)

Valitsus-, haridus-, tervishoiu-, hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone juhtotstarbega maa-ala.

Ühiskondliku hoone maa-alale võib ehitada:

- kohaliku omavalitsuse ja riigiasutuse hooneid;
- büroo- ja administratiivhooneid;
- haridus-, teadus- ja koolieelse lasteasutuse hooneid;
- tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandehooneid;
- teatri-, klubi-, kino-, muuseumi-, galerii- ja raamatukoguhooned;
- sakraal- ja tavandihooneid;
- spordihalli, võimlat;
- eritingimusi nõudvate tervishoiu- ja hoolekandetasutuste hooneid;
- muid piirkonda teenindavaid ning keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi, sh tehnoloogilisi.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Pöörata tähelepanu nii kõrghaljastuse kui väikevormide säilitamisele ja kavandamisele.
2. Tagada barjääride vaba liikumise võimalus kõikidele kasutajagruppidele hoonete ümbruses ja juurdepääs hoonetele (nt kaldteede, käsipuud, karestatud astmed, vaegnägijate märgistused).
3. Kõrge kultuuriväärtusega objektide ja alade läheduses tuleb jälgida, et hooned sobituksid ümbritseva maastiku ja objektidega.

4. Kasutada sademevee pinnasesse immutamise lahendusi (nt parklates vett läbilaskvad pinnad jt sademeveelahendused).
5. Ühiskondlike hoonete kui tundlike hoonete kõrvale mitte kavandada tootmishooneid vms häiringuid põhjustavat maakasutust. Samuti mitte kavandada ühiskondlikke hooneid olemasolevate tootmishoonete kõrvale.
6. Ühiskondlikke hooneid kui müra- ja saastetundlikke hooneid ei kavandada üldjuhul riigiteede kaitsevööndisse.
7. Uute ühiskondlike hoonete kavandamisel suurema liiklussagedusega teede või tootmisalade läheduses tuleb arendustegevusest huvitatud isikul hinnata müraolukorda (kas eksperthinnangu kujul või vajadusel müra levikut modelleerides) ning näha ette meetmed heade tingimuste tagamiseks. Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel on soovitatav järgida kehtivat ehitiste heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit ning tagada head tingimused hoonete siseruumides.
8. Siduda hooned kergliiklusvõrgustikuga. Tagada hoone valgustus, sh jalgrattaparklatele.
9. Juhul, kui üldkasutatava hoone maa-alad võetakse uuel otstarbel kasutusele, kaaluda hoone juurde kuuluvate puhke- ja spordirajatiste (nt välipalatsid vms) jätmist avalikuks kasutuseks puhkealana.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega.
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest.
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	Hoonete kõrguse määramisel lähtuda väljakujunenud hoonestusest. Keskuse maa-alal on lubatud kuni 3 korrust või 13 meetrit. Vajadusel on lubatud rajada kõrgemaid hooneid valla kaalutusotsuse alusel.
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	30%, erandina on keskuse maa-alal on lubatud väiksematel kruntidel kuni 40%.
Krundi haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega.
Parkimine	Omal krundil. Parkimisvajadus määrata vastavalt hoone otstarbele. Suuremad parklad liigendada haljastusega (nt 4-5 tasku kaup) Tagada jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Hoonete fassaadidel kasutada looduslikke viimistlusmaterjale (nt puit, kivi). Üldjuhul on lubatud ainult madalad haljaspiirded. Vajadusel võib rajada 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,5 m. Põhjendatul juhtudel võib rajada piirdeid vastavalt vajadusele (nt lasteasutused, hooldekodud vms).

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Haljastuslahenduse või maastikuarhitektuurse lahenduse koostamine	Ehitustegevuse kavandamisel keskuse maa-alal tuleb kaaluda arhitektuuri- ja maastikuarhitektuuri võistluse korraldamist (nt koolimaja kavandamine). Muul juhul vallavalitsuse kaalutusotsusel, kui tegemist on keskusasulates olulise ruumi loova hoonega.
Heakord	Kavandada jäätmekonteinerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded.
Liikluskorraldus, ligipääsetavus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu. Tagada mugav ja ohutu ligipääsetavus kergliiklejale ja ühistranspordi kasutajale. Arvestada erivajaduste ja puuetega inimeste vajadustega (nt kaldtee rajamine).
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 5 teemade lõikes toodud tingimused.

4.5 Äri maa-ala (Ä)

Äri- ja teenindusettevõtte ning kaubanduse maa-ala iseloomustab erinevate äri-, teenindus- ja kaubandushoonete ning neid teenindavate rajatiste olemasolu. Äri-, teenindus- ja kaubandushoonete maa-ala on elanike teenindamiseks ning töökohtade pakkumiseks ja valdavalt avaliku juurdepääsuga. Ärimaa kõrvalotstarbeks võib olla ühiskondliku hoone maa-ala.

Äri- ja teenindusettevõtte ning kaubanduse maa-alale võib ehitada:

- kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushooneid;
- büroo- ja pangahooneid;
- postkontorit;
- tanklat;
- turu hooneid ja rajatisi;
- tervishoiu- ja hoolekandeesutuste hooneid;
- muid piirkonda teenindavaid ning keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi, sh tehnoloogilisi.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Olemasolevatel elamupiirkonnaga piirnevatel aladel on soovitatav arendada eelkõige kaubanduse- ja teenindusega ning büroohoonetega seotud ettevõtlust.
2. Uute ärihoonete rajamisel kasutada võimalusel ära olemasolevaid taristuid ja teid (reoveekäitlus, küte, liikluslahendus, elektriliinid), vajadusel näha ette täiendavad tuletõrje veevõtukohad ja juurdepääsud.
3. Teenuseid ja töökohti pakkuva hoone puhul näha ette jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus (raamkinnitus, valgustus, võimaluse korral ilmastiku eest kaitstus), kaaluda ühistranspordiga ühendusvõimalust ning tagada kergliiklejatele barjääridevaba juurdepääs.
4. Ärihoonete puhul pöörata tähelepanu, et hoonete arhitektuurne lahendus sobituks ümbritseva keskkonnaga.
5. Kõrge kultuuriväärtusega objektide ja alade läheduses tuleb jälgida, et hooned sobituksid ümbritseva maastiku ja objektidega.

6. Kasutada sademevee pinnasesse immutamise lahendusi.
7. Hoonete rajamisel säilitada võimalusel olemasolev kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses. Tiheasustusega aladel pöörata tähelepanu inimõõtmelise ruumi loomisele ja haljastusele, sh ka väikevormidele.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega.
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest ja võimaliku negatiivse mõju leevendamise vajadusest (nt kaitsehaljastuse rajamise vajadus vms).
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	Lähtuda väljakujunenud hoonestuse kõrgusest. Vajadusel on lubatud rajada kõrgemaid hooneid valla kaalutusotsuse alusel.
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	30%, erandina on keskuse maa-alal lubatud kuni 40%.
Krundi haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega.
Parkimine	Omal krundil. Parkimisvajadus määrata vastavalt hoone otstarbele. Kompaktsetel aladel vältida võimalusel parkimise rajamist tänavapoolsele küljele ning lahendada parkimine hoone küljel või hoovis. Suuremad parklad liigendada haljastusega.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Liigendada hoone mahud ning sobitada hooned ümbritseva keskkonnaga. Eelistada fassaadil looduslikke viimistlusmaterjale nt puitu ja kivi. Lubatud on haljaspiirded või 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,5 m. Põhjendatud juhtudel on lubatud ka kõrgemad piirded (nt turvalisuse eesmärgil).
Haljastuslahenduse või maastikuarhitektuurse lahenduse koostamine	Vallavalitsuse kaalutusotsusel, kui tegemist on keskusasulates olulise ruumi loova hoonega.
Heakord	Kavandada jäätmekonteinerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded.
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu.
Muud tingimused	Ehitustegevuse kavandamisel keskuse maa-alal või miljööaladel ning nende vahetus läheduses tuleb kaaluda arhitektuuri- ja maastikuarhitektuuri võistluse korraldamise vajadust (nt spaa kavandamine). Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 5 teemade lõikes toodud tingimused.

4.6 Äri- ja tootmise maa-ala (ÄT)

Äri- ja teenindusettevõtte ning kaubanduse ja tootmise maa-ala on segafunktsiooniga maa-ala, kuhu on võimalik rajada nii äri-, teenindus- ja kaubandushooneid kui ka olulisi häiringuid mitte põhjustavat tootmist. Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusoovidest ja -vajadustest. Maa-alal võib toimuda äritegevus või tootmistegevus või nimetatud funktsioonid kombineerituna.

Äri- ja teenindusettevõtte ning kaubanduse ja tootmise maa-alale võib ehitada:

- kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushooneid;
- büroo- ja pangahooneid;
- postkontorit;
- tanklat;
- turu hooneid ja rajatisi;
- tehnoehitisi;
- tootmis- ja tööstushooneid ning -rajatisi;
- ladusid.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Lubatud on arendada keskkonnasõbralikku äri- ja teenindusettevõtteid ning tootmist, mis ei põhjusta olulisi häiringuid (õhusaastet, ebameeldivat lõhna, müra, vibratsiooni, valgusreostust ja olulist liikluskoormuse tõusu).
2. Ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete rajamisel tuleb nende asukoha määramisel arvestada kavandatava tegevuse iseloomu (sh ettevõttest lähtuvaid riske ja ohtu) ja ettevõtte riske ümbritsevale alale ning piirkonnas tundlike alade (elamute ja üldkasutatavate hoonete või vastava juhtotstarbega maa-ala) paiknemist. Soovitav on vältida ettevõtte ohutsoonide ja tundlike alade kattumist. Kavandamisel riigimaantee äärde (eriti põhimaantee) tuleb arvestada elutähtsate teenuste toimepidevuse säilitamisega.
3. Tundlike aladega piirnemisel on äri- ja tootmismaa arendaja kohustus hinnata (eksperthinnang või modelleerimine) müraolukorda olenevalt konkreetse tegevuse iseloomust ja vajadusel rakendada asjakohaseid mürakaitsemeetmeid. Eriti tähelepanelik tuleb olla ööpäevaringselt töötavate ettevõtete puhul. Iga objekti puhul tuleb lähtuda konkreetsest olukorrast, nt kas tegemist on olulise mõjuga tootmisega, kas mürarikkad tegevused toimuvad ainult tootmishoone sees või leidub olulisi müraallikaid ka hoonetest väljaspool, kas esineb öist müra.
4. Häiringute leevendamiseks tuleb kavandada kaitsehaljastus tundliku ala ning äri-ja tootmise maa-ala vahele. Ülenormatiivse müra leevendamiseks peab kaitsehaljastus olema vähemalt 50 m lai. Soovitav on kasutada segapuistut (okas-ja lehtpuud).
5. Äri- ja tootmishoonete visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid. Vältida silmatorkavaid erksaid värve.
6. Kõrge kultuuriväärtusega objektide ja alade läheduses tuleb jälgida, et hooned sobituksid ümbritseva maastiku ja objektidega.
7. Uute hoonete rajamisel kasutada võimalusel ära olemasolevaid taristuid ja teid (reoveekäitlus, küte, liikluslahendus, elektriliinid), vajadusel näha ette (täiendavad) tuletõrje veevõtukohtad ja juurdepääsud.
8. Teenuseid ja töökohti pakkuva hoone puhul näha ette jalgrataste juurdepääs, turvaline ja mugav parkimisvõimalus (raamkinnitus, valgustus, võimaluse korral ilmastiku eest kaitstus), kaaluda ühistranspordiga ühendusvõimalust ning tagada kergliiklejatele barjääridevaba juurdepääs.

9. Maa-alade arendamisel vältida liigset valgustust (nt suunata valgustus territooriumi keskosa suunas, mitte keskelt väljapoole jms).
10. Uutel ja rekonstrueeritavatel äri- ja tootmisaladel tuleb võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee lõõkkoormuse vähendamine eesvooludele ja/või kasutatakse sademevee pinnasesse immutamise lahendusi ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-, bensiini- ja liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid).
11. Sademevee juhtimine riigitee kraavidesse on lubatud ainult põhjendatud juhtudel koostöös Maanteeametiga.
12. Kaitsmata- ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel seada ehitistele ja rajatistele rangemad nõuded põhjavee hea seisundi tagamiseks: näha ette avariimahutite või kriisilukorras suletavate viibemahutite kasutamine põhjavee kvaliteeti ohustavate ainete käitlemisel.
13. Hoonete rajamisel säilitada võimalusel olemasolev kõrghaljastus võimalikult suures ulatuses. Vajadusel rajada täiendavat kaitsehaljastust.
14. Lohusuisse planeeritud äri- ja teenindusettevõtte ning kaubanduse ja tootmise maa-alal võib vajadusel näha ette segafunktsiooniga ala ning rajada jäätmejaama või jäätmekogumispunkti.
15. Mustvee linnas võib antud maa-alale kavandada koostootmisjaama. Jaama kavandamisel tuleb asukohapõhiselt hinnata võimalikke mõjusid (sh müra, õhusaaste) ning vajadusel ette näha leevendusmeetmed (müraallikate isoleerimine, müraallikate paigutamine elamupiirkondade suhtes vastasküljele jms, õhusaaste mõju vähendamiseks piisava kõrgusega korstna rajamine).

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega.
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest ja võimaliku negatiivse mõju leevendamise vajadusest (nt kaitsehaljastuse rajamise vajadus vms).
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	11 m maapinnast. Vastavalt vajadusele võib vallavalitsuse kaalutusotsusel rajada ka kõrgemaid hooneid.
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	40%
Krundi haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega. Vajadusel arvestada kaitsehaljastuse kavandamisega territooriumil.
Parkimine	Omal krundil. Parkimisvajadus määrata vastavalt hoone otstarbele. Suuremates asulates lahendada võimalusel parkimine hoone küljel või taga. Suuremad parklad liigendada haljastusega. Tagada jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Kasutada fassaadil vähemalt osaliselt looduslikke viimistlusmaterjale (nt puitu).

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
	Lubatud on haljaspiirded või 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,5 m. Põhjendatud juhtudel on lubatud ka kõrgemad piirded (nt turvalisuse eesmärgil).
Heakord	Kavandada vajadusel jäätmekonteinerite jaoks jäätmemaja või varjavad piirded.
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu.
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 5 teemade lõikes toodud tingimused.

4.7 Tootmise maa-ala (T)

Tootmise maa-ala on tootmishoonete ja neid teenindavate rajatiste, sh põllumajanduslike tootmishoonete ja -rajatiste maa.

Tootmise maa-alale võib ehitada:

- tootmis- ja tööstushooneid ning -rajatisi;
- ladusid;
- kokkusobivaid kaubandus-, teenindus- ja ärihooneid;
- tanklat;
- tehnoehitisi,
- kaitsehaljastust.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Uute tootmishoonete rajamisel kasutada võimalusel ära olemasolevaid taristuid ja teid (reoveekäitlus, küte, liikluslahendus, elektriliinid), vajadusel näha ette täiendavad tuletõrje veevõtukohad ja juurdepääsud.
2. Teenuseid ja töökohti pakkuva hoone puhul näha ette jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus (raamkinnitus, valgustus, võimaluse korral ilmastiku eest kaitstus) ja kaaluda ühistranspordiga ühendusvõimalust.
3. Transpordivood suunata võimalusel elamu-, puhke- ja ühiskondlikest aladest mööda.
4. Tundlike aladega (elamud, ühiskondlikud hooned) piirnevatel aladel on soovitatav arendada eelkõige keskkonnasõbralikku tootmistegevust, millega ei kaasne häiringuid (õhusaastet, ebameeldivat lõhna, müra, vibratsiooni, valgusreostust ja olulist liikluskoormuse tõusu).
5. Tundlike aladega piirnemisel on tootmismaa arendaja kohustus hinnata (eksperthinnang või modelleerimine) müraolukorda olenevalt konkreetse tegevuse iseloomust ja vajadusel rakendada asjakohaseid mürakaitsemeetmeid. Eriti tähelepanelik tuleb olla ööpäevaringselt töötavate ettevõtete puhul. Iga objekti puhul tuleb lähtuda konkreetsest olukorrast, nt kas tegemist on olulise mõjuga tootmisega, kas mürarikkad tegevused toimuvad ainult tootmishoone sees või leidub olulisi müraallikaid ka hoonetest väljaspool, kas esineb öist müra.
6. Häiringute leevendamiseks tuleb kavandada kaitsehaljastus tundliku ala ning äri-ja tootmise maa-ala vahele. Ülenormatiivse müra leevendamiseks peab kaitsehaljastus olema vähemalt 50 m lai. Soovitatav on kasutada segapuistut (okas-ja lehtpuud).
7. Tundlike aladega piirnemisel on tootmismaa arendaja kohustus häiringute leevendamiseks kaitsehaljastuse rajamine tundliku ala ning tootmismaa vahele. Ülenormatiivse müra leevendamiseks peab kaitsehaljastus olema vähemalt 50 m lai. Soovitatav on kasutada segapuistut (okas-ja lehtpuud).

8. Põllumajandusliku tootmise puhul tuleb arvestada, et kaitsehaljastuse rajamine ei pruugi kõiki häiringuid (nt lõhn) oluliselt leevendada, mistõttu tuleb tootmine paigutada piisavalt kaugale häiringutundliku otstarbega aladest.
9. Põllumajandusliku tootmise puhul tuleb tagada põhjavee kaitstus.
10. Tootmishoonete visuaalsete häiringute ja tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid vältides samas silmatorkavaid erksaid värve.
11. Kõrge kultuuriväärtusega objektide ja alade läheduses tuleb jälgida, et tootmishoone või -kompleks sobituks ümbritseva maastiku ja objektidega.
12. Säilitada võimalusel kõrghaljastus maa-alade arendamisel.
13. Ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete rajamisel tuleb nende asukoha määramisel arvestada kavandatava tegevuse iseloomu (sh ettevõttest lähtuvaid riske ja ohtu) ja ettevõtte riske ümbritsevale alale ning piirkonnas tundlike alade (elamute ja üldkasutatavate hoonete või vastava juhtotstarbega maa-ala) paiknemist. Soovitatav on vältida ettevõtte ohutsoonide ja tundlike alade kattumist. Kavandamisel riigimaantee äärde (eriti põhimaantee) tuleb arvestada elutähtsate teenuste toimepidevuse säilitamisega.
14. Uutel ja rekonstrueeritavatel tootmisaladel tuleb võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökoormuse vähendamine eesvooludele ja/või kasutatakse sademevee pinnasesse imutamise lahendusi ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-, bensiini- ja liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid).
15. Kaitsmata- ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel seada ehitistele ja rajatistele rangemad nõuded põhjavee hea seisundi tagamiseks: näha ette avariimahutite või kriisilukorras suletavate viibemahutite kasutamine põhjavee kvaliteeti ohustavate ainete käitlemisel.
16. Sademevee juhtimine riigitee kraavidesse on lubatud ainult põhjendatud juhtudel koostöös Maanteeametiga.
17. Tootmisalade arendamisel vältida liigset valgustust (nt suunata valgustus territooriumi keskosa suunas, mitte keskelt väljapoole).

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega.
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest ja võimaliku negatiivse mõju leevendamise vajadusest (nt kaitsehaljastuse rajamise vajadus vms).
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	11 m maapinnast. Vajadusel võib vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel rajada ka kõrgemaid hooneid.
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	40%
Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega. Vajadusel arvestada kaitsehaljastuse kavandamisega territooriumil.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Parkimine	Omal krundil. Vajadusel tagada jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Hooned sobitada olemasoleva hoonestuslaadiga ja ümbritseva keskkonnaga.
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu.
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 5 teemade lõikes toodud tingimused.

4.8 Mäetööstuse maa-ala (TM)

Mäetööstuse maa-ala on karjääri või kaevanduse maa või turbatootmisala, mis on mõeldud maavara väljamiseks ja töötlemiseks ning millele võib rajada selleks tegevuseks vajalikke hooneid või rajatisi.

Käesoleva planeeringuga mäetööstusmaid täiendavalt ei kavandata. Kaevandamise vajaduse ilmnemisel tuleb lähtuda alltoodud tingimustest.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Maardlate avamisel tuleb lähtuda ptk 5.2.4. toodud maavarade kasutamise põhimõtetest.
2. Kaevandamisprotsess on soovitatav läbi viia võimalikult lühikese ajaperioodi jooksul, kasutades ümbruskonda vähe häirivat tehnoloogiat ning kaevandamise tõttu muudetud maastiku ala anda pärast korrastamist võimalikult kiiresti taaskasutusse.
3. Maardlate kasutusse võtmisel tuleb eelistada juba avatud maardlate varu maksimaalset ammendamist.
4. Uute karjääride avamine ei ole soovitatav elamu- ja puhkealade naabruses ning valla olulisemates turismi- ja puhkepiirkondades.
5. Tundlike aladega piirnemisel on mäetööstusmaa arendaja kohustus hinnata (eksperthinnang või modelleerimine) müraolukorda olenevalt konkreetse tegevuse iseloomust ja vajadusel rakendada asjakohaseid mürakaitsemeetmeid. Häiringute leevendamiseks tuleb kavandada kaitsehaljastus/puhvertsoon tundliku ala ning mäetööstuse maa-ala vahele.
6. Maardlate kasutuselevõtul tuleb kavandada maardlatele ligipääsuteed, mis vastavad maardla kasutamisega kaasnevale liikluskooormusele. Vajadusel tuleb kavandada olemasolevate teede (sh riigimaanteed) kandevõime tugevdamine ja muuta teed tolmuwabaks.
7. Ammendatud karjäärid tuleb korrastada enne kaevandamisloa kehtivuse lõppemist vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning kujundada kas rohealadeks, puhkealadeks, veekoguks vms, võttes arvesse ka naaberlade iseloomu ja kasutusperspektiivi.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnavõime tagamise üldiste põhimõtetega.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Lubatud on ajutised hooned vastavalt kavandatavale tegevusele.
Parkimine	Omal krundil.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused ja haljastustingimused	Vastavalt tegevusele võib olla vajalik leevendada mõjusid kaitsevalli või haljastuse rajamise/säilitamisega.
Heakord	Vastavalt korrastuskavale.
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu.
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 5 teemade lõikes toodud tingimused.

4.9 Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)

Jäätmekäitluse maa-ala on jäätmete käitlemise ja ladustamise ehitise ning loomsete jäätmete käitluse ehitise maa-ala.

Maakasutuse kaardile kantud tingmargina kalmistute sisesed kavandatavad kompostimisalad.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Jäätmekäitlusega seotud maa-alade väljaarendamisel lähtuda jäätmekavast (vt ptk 5.4).
2. Maastikul domineerivaid objekte mitte rajada planeeringuga määratud ilusate vaatekohtade vaatekoridoridesse.
3. Kasepää jäätmejaama juurde võib kavandada uuskasutuskeskust/realiseerimiskeskust.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega.
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete kavandamisel lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest.
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.
Krundi haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Hooned sobitada ümbritseva keskkonnaga. Fassaadil kasutada looduslikke materjale.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu.
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 5 teemade lõikes toodud tingimused.

4.10 Tehnoehitise maa-ala (OT)

Tehnoehitise maa-ala on kanalisatsiooni- ja reoveepuhastiehitise, veetootmise ja -jaotamisehitise, gaasi või biomassi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ning sideehitise maa-ala.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Tehnilise infrastruktuuri väljaarendamisel lähtuda valdkondlikest arengukavadest (vt ptk 5.4). Muude objektide kavandamisel lähtuda vastavatest õigusaktidest.
2. Taastuenergeetika – väiketuulikute ja päikesepaneelide jms – arendamisel lähtuda tingimustest, mis on toodud ptk 5.4.4.
3. Maastikul domineerivaid objekte mitte rajada planeeringuga määratud ilusate vaatekohtade vaatekoridoridesse

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega.
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest.
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.
Krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Hooned sobitada ümbritseva keskkonnaga. Fassaadil kasutada looduslikke materjale kui hoone otstarve seda võimaldab.
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu.
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 5 teemade lõikes toodud tingimused.

4.11 Supelranna maa-ala (PR) ja supluskohad

Supelranna maa-ala on avalikult kasutatava, nõuetele vastavalt rajatud supelranna maa-ala, mille piires on võimalik püstitada ranna kasutamiseks vajalikke ehitisi.

Traditsioonilised supluskohad on kantud maakasutuskaardile.

Supelranna maa-ala ja supluskohade üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Kõikidele traditsioonilistele supluskohadele ja supelranna aladele, mis asuvad avalikult kasutatava veekogu ääres, tuleb tagada juurdepääs avalikult kasutatavate teede kaudu.
2. Juurdepääs supelrandadele peab olema tagatud nii kergliiklejatele kui ka erivajadustega liiklejatele. Vajadusel rajada laudtee.
3. Supelranda teenindavad kergliiklusteed peavad funktsionaalselt olema seotud ülejäänud kergliiklusvõrgustikuga.
4. Mustvee linna supelrannad, järve- ja jõeäärsed puhkealad (nn Jõepromenaad) on soovitatav lahendada ühtse maastikuarhitektuurse lahendusega, mis seob rannääse piirkonna Mustvee keskuse maa-alaga ja kavandatava spaaga tajutavaks tervikuks.
5. Supelranna juurde rajada elementaarsed taristud (nt riiete vahetamise kabiinid, prügikastid). Vajadusel on lubatud supelranna juurde rajada vaatetorn.
6. Traditsioonilistes supluskohades tagada elementaarne teenindustaristu (nt prügikastid).
7. Supelranna ulatus Avinurmes lahendatakse Avijõe ääres kavandatava puhke- ja virgestusala täpsemal kavandamisel.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega.
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust. Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest.
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisis	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Hooned sobitada ümbritseva keskkonnaga. Supelranna alad kujundada aktiivse ja kutsuva väliruumina.
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu. Tagada parkimise olemasolu nii autodele kui jalgratastele. Suuremad parkimisalad liigendada haljastusega või maastikukujunduse võtetega.
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 5 teemade lõikes toodud tingimused.

4.12 Puhke- ja virgestuse maa-ala (PV)

Puhke- ja virgestusala, mille piires on võimalik püstitada rajatise nagu seikluspark, mängu- ja palliväljak, laululava, külaplats, teemapark, vabaõhumuuseum, tervise- ja liikumisrajad, staadion ning muu puhkuseks, sportimiseks või kultuuritegevuseks sobilik rajatis. Lubatud on väikeses mahus maa-alast ka vastava otstarbega hoonete rajamine.

Puhke- ja virgestuse maa-alale võib ehitada:

- puhke-, spordi- ja kultuurirajatise (sh nt skateparke);
- vastava kasutusotstarbega hooneid;
- parklat;
- muid teenindavaid ja keskkonda sobituvaid rajatise, sh tehnoehitise.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Tagada mugav ligipääs kergliiklejale ja autodele. Vajadusel tagada parkimine ala kasutusest lähtuvalt.
2. Puhkealade kättesaadavuse parendamiseks eakatele tagada barjääridevaba ligipääs ning istumiskohad.
3. Lubatud on puhkealasid teenindava otstarbega hoonete rajamine.
4. Rajatiste ja hoonete maastikku paigutamisel arvestada maksimaalselt olemasolevate maastikuliste väärtuste ja ptk 5 esitatud arendustingimustega.
5. Peipsi kaldal asuvate nende puhke- ja virgestusmaade, mille mõjualasse jäävad Loode-Peipsi linnuala ja Sahmeni loodusala, arendamisel on eelnevalt on vajalik (tegevuslubade menetluse protsessis) kaaluda mõju Natura alale. Vajadusel läbi viia Natura hindamine ning rakendada leevendavaid meetmeid, mis välistavad ebasoodsa mõju ala kaitse-eesmärkidele.
6. Mustvee linna:
 - 6.1. supelrandade, keskuse maa-ala ning Peipsi järve ja Mustvee jõe puhkealasid (Jõepromenaadi) arendada ühtse maastikuarhitektuurse lahendusega, tagades kergliiklejasõbraliku kvaliteetse ruumi olemasolu. Alale võib rajada puhkekohtasid, vaatekohtasid (nt vaateratta või vaatetorni), mänguväljakuid, vajadusel ka söögikoha.
 - 6.2. Peipsi kalda äärsed puhke- ja virgestuse maa-ala korrastada ja avada vaateid järvele kohtades, kus see on kooskõlas Loode-Peipsi hoiuala kaitsekorralduskavaga. Alale võib rajada Peipsi järve äärse kaldapromenaadi.
 - 6.3. Mustvee jõe äärsed puhke- ja virgestuse maa-alad avada maksimaalselt avalikuks kasutuseks, rajades läbipääsud kergliiklejatele kahe silla vahelisel alal. Ala korrastada, avada jõevaateid ning rajada puhkamiseks sobiv taristu (nt pingid).
7. Avinurmes Avijõe äärse puhkeala (supelranna ja selle juurde kuuluvate hoonete ja/või rajatiste, tehisveekogu jms) funktsioonide täpne jaotus ja ruumiline paigutus selgitada välja edasisel täpsemal kavandamisel. Puhkeala kavandamine toimub koostöös Keskkonnaametiga.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (või katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega.
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
	Paigutus krundil sõltub kavandatavast tegevusest.
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.
Krundi haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust.
Parkimine	Vajadusel tagada parklate olemasolu ning jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Hooned sobitada ümbritseva keskkonnaga. Hoonete fassaadil kasutada looduslikke materjale.
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu.
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 5 teemade lõikes toodud tingimused.

4.13 Loodusliku haljasmaa maa-ala (HL)

Looduslik haljasmaa on loodusliku või poolloodusliku ilme ja kooslusega metsa-, rohumaa või taimestikuta ala, kus inimese mõju on vähene.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Lubatud on piirkonda teenindavate rajatiste (teede, jalgratta- ja jalgteede, tehnovõrkude, puhkerajatiste vms) kavandamine.
2. Ala arendamisel ja rajatiste maastikku paigutamisel tuleb arvestada olemasolevate maastikuliste tingimuste ja väärtustega (nt miljööalade tingimustega ptk 5.1.2 ja väärtuslike maastike tingimustega ptk 5.1.1).
3. Elamupiirkondades elamute vahel paiknevaid loodusliku haljasmaa maa-alasid on lubatud kasutusele võtta väikeelamu maa-aladena. Sel juhul tuleb maa-ala arendamisel lähtuda väikeelamu maa-ala arendamise tingimustest.

4.14 Kaitsehaljastuse maa-ala (HK)

Kaitsehaljastuse maa-ala all mõistetakse õhusaaste, müra, tuule jms mõjude vähendamiseks rajatud kõrghaljastust.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Kaitsehaljastus tuleb vajadusel täiendavalt rajada äri ja/või tootmise maa-alade (ÄT, T) ja tundlike alade vahele tootmismaadelt lähtuvate mõjude leevendamiseks. Haljastuse kavandamine parandab ka tootmisterritooriumite sobitumist hoonestatud keskkonda,

leevendades visuaalseid häiringuid, haljasala piisava laiuse puhul (ca 50 m) ka ülenormatiivset müra. Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana on soovitatav segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest (kuna see omab paremat efekti), lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik.

2. Kaitsehaljastus kavandatakse reeglina häiringu tekitaja (st tootmisettevõtte) maa-alale.
3. Kaitsehaljastuse maadel ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistöödeks.
4. Kaitsehaljastuse rajamisel riigimaanteede ääres tuleb vastavalt maanteede projekteerimismõistetele tagada külgnähtavus ja ristumiskohtadel kaugnähtavus.

4.15 Liikluse maa-ala (L)

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

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Lubatud on piirkonda teenindava tehnilise taristu rajamine.
2. Suuremad parkimisalad liigendada haljastusega.
3. Kasutada keskkonnasäästlikke sademeveelahendusi (sademevee puhastamine või puhverriba ja/või vett läbi laskvate materjalide kasutamine).
4. Pargi ja reisi parkla puhul tagada jalgrataste turvaline parkimiskoht, soovitatavalt varikatuse või rataste parkimismajana.
5. Järgida teede ja liikluskorralduse kavandamise täpsemaid tingimusi peatükis 5.3.1.

4.16 Sadama maa-ala (LS)

Sadama maa-ala on sadama teenindamiseks kasutatav maa-ala.

Mustvee vallas asub seitse sadamat: Mustvee linnas, Omedu külas (3 sadamat), Raja külas, Lohusuu alevikus ja Kalmakülas.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Sadama maa-ala arendamisel vt ka sadamate arendamistingimusi ptk 5.3.2.

4.17 Kalmistu maa-ala (K)

Kalmistumaa on kalmistu ja matmisega soetud hoone (kabel, tavandihoone, krematoorium) maa-ala.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Kalmistule tagatakse ohutu ligipääs valgustatud kergliiklusteega.
2. Kalmistujäätmete komposteerimiseks rajatakse kalmistu juurde komposteerimisväljak.
3. Kalmistul nähakse ette kalmisturahu hoidmise eesmärgil vähemalt 50 meetri laiune vöönd kalmistu välispiirist. Vööndisse on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindav ehitis.

4.18 Aianduse maa-ala (MA)

Aianduse maa-ala on linnalise asustusega aladel väikesemahulise toidukasvatamise maa.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Aianduse maa-ala kavandamisel lähtuda aiajäätmete kogumisel ja käitlemisel valla jäätmekavast.
2. Lubatud on sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitusloakohustusega ehitised (kasvahoone, varjualune vms).
3. Lubatud on piirkonda teenindava tehnilise taristu rajamine.

4.19 Riigikaitse maa-ala (RR) ja riigikaitsealised huvid

Riigikaitsealised ehitised (hoonete ja rajatiste) maa.

Mustvee vallas asub **Muru lasketiir**, mida ümbritseb riigikaitsealised ehitised piiranguvöönd 2000 meetri ulatuses kinnisasja välispiirist.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Lasketiiru piiranguvööndis ei ole võimaliku müra leviku tõttu soovitatav rajada müratundlikke hooned (nt elamuid, puhkeotstarbelisi ehitisi jms).
2. Ehitiste ehitamine riigikaitsealised ehitised piiranguvööndis võib mõjutada riigikaitsealised ehitised töövõimet, mistõttu tuleb riigikaitsealised ehitised piiranguvööndis ehitiste kavandamisel ja ehitamisel arvestada seadustest ja nende rakendamiseks antud õigusaktidest tulenevaid piiranguid ja nõudeid.
3. Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada:
 - 3.1. kõik riigikaitsealised ehitised piiranguvööndis jäävad või ulatuvad planeeringud ning projekteerimistingimused või nende puudumisel ehitusloa eelnõud või ehitusteatised;
 - 3.2. kui kavandatakse üle 28 m kõrguseid ehitisi;
 - 3.3. kui kavandatakse valla territooriumil mistahes kõrgusega elektrituulikuid ja tuulikuparke, samuti päikeseelektrijaamasid.
 - 3.4. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada võimalikult varases staadiumis, et tagada riigikaitsealised ehitiste töövõime.
4. Valla metsa-alasid kasutatakse riigikaitsealised väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe toimumise ajal tuleb ümbritsevate alade elanikel ja kasutajatel arvestada riigikaitsealised tegevusest tulenevate keskkonnanäiringutega (nt müra leviku võimaluse) ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega.

4.20 Põllumajandusmaa (MP) ja metsamaa (MM) maa-ala

Põllumajandusmaa on põllumajanduslikuks tootmiseks kavandatud ning metsamaa metsaga kaetud maa või metsamajandusliku potentsiaaliga maa-ala. Põllumajandus- ja metsamaa moodustab valdava osa valla territooriumist.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Põllu- ja metsamaal võib hajaasustuses rajada ühepereelamuid (koos abihoonetega), vt ptk 4.2.2.

2. Tiheasustusaladel võib teatud kohtades jääda põllu- ja metsamaa maa-alasid. Juhul, kui tekib soov ala kasutusele võtta, tuleb jälgida nii üldisi arengupõhimõtteid, soovitud maakasutusele seatud tingimusi, kui ka tingimusi teemade kaupa (ptk 5).
3. Soodustamiseks ettevõtlust võib hajaasustuses põllumajanduse ja metsamajanduse maa-alale rajada äri- ja tootmisettevõtteid ning muu otstarbega hooneid ja rajatisi juhul, kui need järgivad peatükis 2 toodud laiemaid põhimõtteid ning soovitud juhtotstarbele vastavaid tingimusi (ptk 4.5, 4.6 ja 4.7).
4. Põllumajandusmaad tuleb säilitada avatuna ning soovitatavalt kasutusel olevatena. Väärtuslikel põllumajandusmaadel jätkata põllumajanduslikku tegevust. Väärtuslik põllumajandusmaa võib olla haritav maa (põllumaa), püsirohumaad ja püsi kultuuride all olev maa (vt ptk 5.2.1.)
5. Tühjalt seisvad ja lagunevad endised tootmishooned võtta kasutusse või lammutada.
6. Valla metsaressursse kasutada mitmekülgset ja säästlikult, et tagada nii majanduslik tulu kui ka metsade bioloogiline mitmekesisus.
7. Väärtuslike maastike ja/või roheline võrgustiku aladel tuleb järgida ka ptk 5.1.1 ja 5.2.2 toodud tingimusi.

5 KASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED TEEMADE LÕIKES

Alade arendamisel tuleb arvestada alltoodud teemade lõikes toodud tingimuste kõrval ka juhtotstarvete lõikes toodud tingimustega (vt ptk 4 alapeatükid).

5.1 Kultuurväärtuslikud alad ja objektid

5.1.1 Väärtuslikud maastikud, ilusad vaatekohad ja kaunid teelõigud

Väärtuslikud maastikud on maakonna tasandil määratud Jõgeva maakonnaplaneeringuga 2030+ ja Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+.

Maakonnaplaneeringutega määratud **maakondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud** on:

- Avinurme–Maetsma
- Kaiu mõhnastik ja Kaiu järvestu koos Tammeluhaga
- Raja, Kükita, Tiheda
- Saarejärve

Kohaliku tähtsusega väärtuslikud maastikud on:

- Lohusuu-Separa
- Ulvi–Adraku–Laekannu
- Vadi
- Rannapungerja–Tudulinna (osaliselt Alutaguse vallas)

Planeeringuga on vajadusel täpsustatud väärtuslike maastike piire.

Üldplaneeringuga määratakse lisaks **kohaliku tähtsusega väärtuslik maastik**:

- Jaama–Voore–Tuulaveere: tegemist on Vooremaale omase põllumajandusliku maastikuga, kus kõrgematel voortel paiknevad põllumajanduseks sobilikud maad ning madalamad alad on metsased ja paiguti liigniisked. Piirkonna külad on rida- või haguküla struktuuriga. Talukohtades on sageli säilinud omapärased vanad palkhooned. Voortelt avanevad avarad vaated ümbruskonna põldudele ja taludele.

Vallas asuvad **ilusad vaatekohad** on:

- Kalevipoja kivi Mustvee linnas
- Mustvee jõesuue Mustvee linnas
- Kasepää laululava
- Omedu sild Kullavere jõe suudmes
- Linnutaja mägi Tarakvere külas
- Tulealtar Voore külas
- Tulealtar Kääpa külas
- Kalma sild Kalmakülas
- Kalmaküla puhkekoht
- Lohusuu aleviku Veneküla külaosa
- Lohusuu aleviku Lagedi külaosa
- Lohusuu sillad Avijõel
- Maetsma küla vana veskisild Avijõel
- Avinurme rong Avinurme alevikus
- Tammispää külas riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valgas äärsetest parklatest

Planeering toob välja ka kaunid teelõigud.

Väärtuslikud maastikud, ilusad vaatekohad ja kaunid teelõigud on kantud üldplaneeringu maakasutuskardile.

Väärtuslike maastike ja ilusate vaatekohtade üldised kasutustingimused

1. Säilitada väärtuslike maastike omapära.
 - 1.1. Väärtuslike maastike maa sihtotstarbe muutmine pole soovitatav juhul, kui sellega muutub oluliselt maastikumuster.
 - 1.2. Uute hoonete rajamisel või vanade ümberehitamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastike väärtusi ning ühtiks piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga.
2. Uute rajatiste ja joonehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku taustaga.
 - 2.1. Võimalike konfliktalade (uued hoonestusalad, maakasutuse muutmise kavade jne) arendamise suunamiseks kaaluda detailplaneeringu koostamist.
 - 2.2. Väiketuulikute, päikeseparkide, mobiilsidemastide, vesiehitiste ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide kavandamisel tuleb hinnata mõjusid sh visuaalseid mõjusid maastike väärtuste säilimisele ning vajadusel koostada detailplaneering.
 - 2.3. Väärtuslikele maastikele ei rajata olulise ruumilise mõjuga ehitisi.
3. Põllumajandusmaad tuleb säilitada avatuna ning soovitatavalt kasutusel olevatena.
4. Väärtuslike maastike ja maardlate kattumine.
 - 4.1. Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele.
 - 4.2. Väärtusliku maastiku väärtuste säilimise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
5. Maastike üldilmet kahjustavad peremeheta varemed jms heakorrastamata objektid tuleb likvideerida. Erilist tähelepanu tuleb pöörata väärtuslikele maastikele jäävate asulate heakorra suurendamisele.
6. Ilusatel teelõikudel säilitada tee ajalooline looklevus, tee õgvendamine ei ole lubatud.
7. Piirkondlikult arvestada Vooremaa eripäraga:
 - 7.1. Vältida võimalusel voorte füüsilise kuju muutmist (nt kaevanduste rajamist).
 - 7.2. Majandada järvi loodussõbralikult.
 - 7.3. Säilitada maastike avatus ja vaadete olemasolu.
8. Säilitada ja avada silmapaistvalt ilusad vaatekohad.
 - 8.1. Kavandada ilusate vaatekohad võimalusel puhkekohtadeks ja avaliku kasutusega aladeks. Rajada vajadusel nende juurde sobiv taristu (pingid, prügikastid jne).
 - 8.2. Kaaluda maastikul domineerivate rajatiste ja hoonete asukohta. Võimalusel maastikul domineerivaid rajatisi ja hooneid vaatekohtade vaatekoridoridesse mitte kavandada.
 - 8.3. Päikeseparkide kavandamine ilusate vaatekohtade vaatekoridoridesse ei ole lubatud.

5.1.2 Miljööväärtuslikud alad

Mustvee valla üldplaneeringuga määratakse seitse miljööväärtuslikku ala. Miljööväärtuslike alade kasutamise ja arendamise tingimused on esitatud piirkondade kaupa alljärgnevas tabelis.

Tabel 1. Mustvee valla miljööalad

1. Mustvee linna Peipsi järve rannavöönd	
Ala kirjeldus ja väärtused	<i>Pihkva tn ja Narva mnt: tänavküla tüüpi alal paiknevad peamiselt 1940.-1980. aastatel ehitatud viilkatusega ühepereelamud.</i>
Uushoonestus	1. Uued hooned sobitada olemasoleva miljööga. 2. Järgida olemasolevate hoonete kõrgusi, mahte, katuse kaldeid, ehitusmaterjale, värvilahendusi ja väljakujunenud ehitusjoont. 3. Terrasse ja tuulekodasid ei ole lubatud rajada hoonete tänavapoolsetele külgedele. 4. Kõrvalhooneid ei ole lubatud rajada tänaväärsetele aladele. 5. Vältida silmapaistvaid ja vaateid sulgevaid piirdeid (kõrgeid piirdeaedu ja hekke). 6. Vältida vaadete sulgemist Mustvee jõe ja Peipsi järvele. 7. Ühiskondlike ja avalikus huvis tegutsevate ärihoonete rajamisel on lubatud kasutada väljakujunenud hoonestusest erinevaid arhitektuurilisi lahendusi ja mahte. Samas on soovituslik arvestada võimalusel väljakujunenud miljööga. Oluline on liigendatud ja naturaalseid materjale kasutavate fassaadide rajamine.
Renoveerimine, restaureerimine.	8. Säilitada hoonete ajalooline välisilme (mh sokli, räästa, tule müüride eenduvus), sh eksterjöorielemendid (nt fassaadide värvus, aknad, ukSED, piirded jms). Eksterjöorielementide asendamisel tuleb säilitada gabariidid, profiilid ja materjalid. 9. Säilitada avalikud pääsud Peipsi järve ranna-alale.
Rekonstrueerimine	10. Hoonete rekonstrueerimine on lubatud, kui hooned muudetakse tulekindlamaks.
Haljastus, muu	11. Säilitada kõrghaljastus, sh on puude mahavõtmiseks vajalik vallavalitsuse luba. 12. Keelatud on taastuenergia tootmiseks vajalike seadmete ja õhksoojuspumpade paigaldamine avalikust ruumist nähtavale kohale, v.a päikesepaneelide paigutamine katusele.
2. Raja, Kükita, Tiheda ja Kasepää külades paiknev 7 km pikkune tänavküla ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuur ning Peipsi järve rannik.	
Ala kirjeldus ja väärtused	<i>Paralleelselt Peipsi järvega kulgev kitsas tänavküla meenutab 18.–19. sajandi miljööd ning on vene vanausuliste küla ilmekas näide. Hoonestus pärineb 17.-20. sajandist ja on mitmekesine: lisaks eluhoonetele asuvad miljööalal sakraalehitised ja mitmed muud ühiskondlikud hooned.</i>
Uushoonestus	1. Uued hooned sobitada olemasoleva miljööga.

	- Järgida traditsioonilisi hoonete kõrguseid ja mahte, katuse kaldeid, kasutatavaid materjale, värvilahendusi, ehitusjoont. - Terrasse ja tuulekodasid ei ole lubatud rajada kinnistute tänavapoolsetele külgedele. - Kõrvalhooneid ei ole lubatud rajada tänavaäärsetele aladele. - Vältida silmapaistvaid ja vaateid sulgevaid piirdeid (kõrgeid piirdeaedu ja hekke). - Vältida vaadete sulgemist Peipsi järvele. - Palkmajadest on lubatud rajada tahutud palkidest kõrvalhooneid. Keelatud on ümarpalkhoonete rajamine.
Renoveerimine, restaureerimine.	- Säilitada hoonete ajalooline välisilme (mh sokli, räästa, tulemüüride eenduvus), sh eksterjöorielemendid (nt fassaadide värvus, aknad, uksed, piirded jms). Eksterjöorielementide asendamisel tuleb säilitada gabariidid, profiilid ja materjalid. - Säilitada avalikud pääsud Peipsi järve ranna-alale.
Haljastus, muu	- Säilitada kõrghaljastus sh on puude mahavõtmiseks vajalik vallavalitsuse luba. - Keelatud on taastuenergia tootmiseks vajalike seadmete ja õhksoojuspumpade paigaldamine avalikust ruumist nähtavale kohale, v.a päikesepaneelide paigutamine katusele.

3. Maardla ridaküla ning Vanassaare-Torma teega (Postiteega) piirnevad külad.

Ala kirjeldus ja väärtused	<i>Peamiseks miljööd kujundavaks jooneks on säilinud külastruktuur: Maardla ja Levala külad paistavad silma ridaküla struktuuriga. Vanassaare küla paistab silma haguküla struktuuriga – õued paiknevad teest kaugemal. Maardla ja Levala külades paiknevad õued ühel pool teed ja põllumaad teisel pool teed. Vanassaare küla puhul paiknevad õued mõlemal pool teed. Vassevere, Sirguvere ja Jaama külades vaheldub rida- ja haguküla struktuur.</i>
Uushoonestus	- Uushoonestus rajada eelkõige vanadele talukohtadele. Vallavalitsuse kaalutlusel on võimalik hooneid rajada ka väljapoole vanasid talukohtasid, juhul kui säilitatakse olemasolevat külastruktuuri. - Lubatud on rajada küla miljööga sobituvaid tootmishooneid. - Uushoonestuse rajamisel tuleb lähtuda külades välja kujunenud traditsioonilisest ehituslaadist. - Järgida traditsioonilisi hoonete kõrguseid ja mahte, katuse kaldeid ja kasutatavaid materjale. - Säilitada tuleb vaated voorteale.

4. SA Kalevipoja Koja hoonetekompleks Kääpa külas

Ala kirjeldus ja väärtused	<i>Hoonetekompleks kolme suure hoonega, mis ehitatud sarnast puitarhitektuuri kasutades aastatel 1920-40. Hoonetes paiknevad SA Kalevipoja Muuseum ja Saare rahvamaja.</i>
Uushoonestus	1. Uued hooned sobitada olemasoleva miljöoga.
Renoveerimine, restaureerimine	2. Säilitada hoonete ajalooline välisilme (mh sokli, räästa, tulemüüride eenduvus), sh eksterjöorielemendid (nt fassaadide värvus, aknad, uksed, piirded jms). Eksterjöorielementide asendamisel tuleb säilitada gabariidid, profiilid ja materjalid.

5. Avinurme aleviku peatänavate (Võidu ja Ööbiku tn) äärne hoonestus

Ala kirjeldus ja väärtused	<i>Avinurme alevikus on miljööväärtuslikus määratud peatänavate (Võidu ja Ööbiku tn) äärne hoonestus, kus on aleviku tugevale puidutraditsioonile tuginedes tekkinud omanäoline ja hästi vaadeldav alevikumiljö.</i>
Uushoonestus	1. Uushoonestuse kavandamisel jälgida krundi ja hoonestuse üldstruktuuri: pea- ja abihoonete paigutust teineteise ja tänavajoone suhtes. 2. Eluhoonete puhul lähtuda iseloomulikest mahtudest, detailidest ja materjalidest (nt hoone proportsioonid, katuse kalle ja harja kõrgus; piirkondlikud traditsioonilised ehitusmaterjalid). 3. Miljööväärtuslikul alal ehitatavate mitte-eluhoonete ja rajatiste puhul jälgida, et nende ehituslik stiil sobiks ümbritseva ehituslaadiga.
Muu	4. Keelatud on taastuenergia tootmiseks vajalike seadmete ja õhksoojuspumpade paigaldamine avalikust ruumist nähtavale kohale, v.a päikesepaneelide paigutamine katusele.

6. Veneküla – Lohusuu aleviku osa Avijõe idakaldal

Ala kirjeldus ja väärtused	<i>Lohusuu alevikus maanteest järve poole jääv külaosa, mida nimetatakse Venekülaks. Venekülas tegutseb ka Vene õigeusu kirik. Säilitamist väärib külamiljö, koos lähestikku paiknevate väikesemahuliste puidust ühepereelamutega.</i>
Uushoonestus	1. Uued hooned sobitada olemasoleva miljöoga. 2. Järgida olemasolevate hoonete kõrgusi, mahte, katuse kaldeid, ehitusmaterjale, värvilahendusi ja väljakujunenud ehitusjoont. 3. Vältida silmapaistvaid ja vaateid sulgevaid piirdeid (kõrgeid piirdeaedu ja hekke). 4. Vältida vaadete sulgemist järvele. 5. Palkmajadest on lubatud kõrvalhoonetena rajada tahutud palkmaju. Keelatud on ümarpalkhoonete rajamine.
Renoveerimine, restaureerimine.	6. Säilitada hoonete ajalooline välisilme (mh sokli, räästa, tulemüüride eenduvus), sh eksterjöorielemendid (nt fassaadide värvus, aknad, uksed, piirded jms). Eksterjöorielementide asendamisel tuleb säilitada gabariidid, profiilid ja materjalid. 7. Säilitada avalikud pääsud Peipsi järve ranna-alale.

Rekonstrueerimine	8. Hoonete rekonstrueerimine on lubatud, kui muudetakse hooned tulekindlamaks.
Haljastus, muu	9. Säilitada kõrghaljastus, sh on puude mahavõtmiseks vajalik vallavalitsuse luba. 10. Keelatud on taastuenergia tootmiseks vajalike seadmete ja õhksoojuspumpade paigaldamine avalikust ruumist nähtavale kohale, v.a päikesepaneelide paigutamine katusele.

7. Lagedi – Lohusuu aleviku vana külaosa Lagedi oja ääres

Ala kirjeldus ja väärtused	<i>Lagedi külaosa kuulub Lohusuu aleviku alla. Külaosa asub maanteest 1,5 kilomeetrit eemal, otse Peipsi järve ääres. Külas asuvad elamud tihedalt üksteise kõrval. Peatänav on kurviline, jälgides Lagedi oja voolusängi. Hooned on homogeensed, krundid on hooldatud ja hooned ühetüübilised.</i>
Uushoonestus	1. Uued hooned sobitada olemasoleva miljöoga. 2. Järgida olemasolevate hoonete kõrgusi, mahte, katuse kaldeid, ehitusmaterjale, värvilahendusi ja väljakujunenud ehitusjoont. 3. Palkmajadest on lubatud rajada tahutud palkmaju. Keelatud on ümarpalkhoonete rajamine. 4. Vältida silmapaistvaid ja vaateid sulgevaid piirdeid (kõrgeid piirdeaedu ja hekke). 5. Vältida vaadete sulgemist Lagedi ojale ja Peipsi järvele.
Renoveerimine, restaureerimine.	6. Säilitada hoonete ajalooline välisilme (mh sokli, räästa, tulemüüride eenduvus), sh eksterjöorielemendid (nt fassaadide värvus, aknad, ukSED, piirded jms). Eksterjöorielementide asendamisel tuleb säilitada gabariidid, profiilid ja materjalid. 7. Säilitada avalikud pääsud Peipsi järve ranna-alale.
Rekonstrueerimine	8. Hoonete rekonstrueerimine on lubatud, kui muudetakse hooned tulekindlamaks.
Haljastus, muu	9. Säilitada kõrghaljastus, sh on puude mahavõtmiseks vajalik vallavalitsuse luba. 10. Keelatud on taastuenergia tootmiseks vajalike seadmete ja õhksoojuspumpade paigaldamine avalikust ruumist nähtavale kohale, v.a päikesepaneelide paigutamine katusele.

5.1.3 Kultuuriväärtuslikud objektid

Mustvee valla kultuuripärandiks on erinevate ajastute objektid. Kultuuripärandi väärtustamine, kasutamine ja kaitsmine toimub erinevate meetodite kaudu – üldplaneeringu raames ei ole vajalik ega otstarbekas kõiki objekte kaitse alla võtta kuna kaitsealune staatus ei taga alati objektide paremat seisukorda või säilimist. Üldplaneeringu eesmärgiks on aga teadvustada ja väärtustada kultuuripärandi hilisemaid (nt 20.sajandi) ja seni väärtustamata objekte.

Järgnevalt on välja toodud valla erinevad kultuuripärandi objektid vastavalt kaitse korraldamisele.

- 1. Riikliku kaitse all olevad kultuurimälestised.** Kultuurimälestiste riiklikku registrisse on kantud 71 kinnismälestist⁶, mälestised ja nende kaitsevööndid on kantud planeeringukaardile. **Kultuurimälestiste kaitse lähtub muinsuskaitseadusest.**
- 2. XX sajandi arhitektuuripärandi objektide** kajastamise eesmärgiks on väärtustada nii tsaari-, vabariigi- kui ka nõukogudeaegset arhitektuuripärandit. Mustvee vallas asub 29 ehitist, mis on kantud XX sajandi arhitektuuripärandi registrisse⁷. Antud hooned ei ole riikliku kaitse all, kuid samas on tegemist oma ajastu arhitektuuri hästi esindavate objektidega, mistõttu on eelkõige oluline hoonete säilimine.

Mustvee valla XX sajandi arhitektuuripärandi objektid on toodud allolevas tabelis.

Tabel 2. XX sajandi arhitektuuripärandi objektid

Nr	Objekt	Asukoht	Periood
1	Elamu	Raja küla , Kalda tn 110	Tsaariaegne
2	Elamu	Raja küla, Kalda tn 128	Tsaariaegne
3	Elamu	Raja küla, Kalda tn 73	Tsaariaegne
4	Elamu	Tiheda küla, Sõpruse tn 72	Tsaariaegne
5	Elamu/kauplus	Mustvee linn, Tartu tn 26	Tsaariaegne
6	Endine Tiheda koolimaja	Tiheda küla, Sõpruse tn 86	Tsaariaegne
7	Roela vallamaja	Vassevere küla	Tsaariaegne
8	Saare vallamaja	Kääpa küla	Tsaariaegne
9	Raja poe abihooned	Avinurme alevik, Võidu 5	Tsaariaegne
10	Avinurme pastoraat	Avinurme alevik	Tsaariaegne
11	Endine apteeker Vide elamu	Avinurme alevik, Võidu tn 6	Tsaariaegne
12	Avinurme vallamaja	Avinurme alevik, Võidu tn 16	Tsaariaegne
13	Koolimaja	Mustvee linn, Tartu tn 11	Vabariigi
14	Endine Mustvee linnavalitsuse hoone	Mustvee linn, Tartu tn 28	Vabariigi
15	Tuletõrjemaja	Mustvee linna, Narva tn 29	Vabariigi
16	Kasepää vallamaja	Kasepää küla	Vabariigi
17	Raja pood	Avinurme alevik, Võidu tn 5	Vabariigi
18	Piilsi raudteejaam	Piilsi küla	Vabariigi
19	Ninasi kordonihooone	Ninasi küla	Vabariigi
20	Korterelamu	Mustvee linn, Tartu tn 41	Nõukogude
21	Elamu	Mustvee linn, Tartu tn 52	Nõukogude
22	Elamu	Mustvee linn, Tartu tn 50	Nõukogude
23	Ärihoone	Mustvee linn, Tartu tn 5a	Nõukogude
24	Voore Põhikooli hoone	Voore küla	Nõukogude
25	Kultuurimaja	Mustvee linn, Tartu tn 12	Nõukogude
26	Saare kolhoosikeskus	Kääpa küla	Nõukogude
27	Veetorn	Mustvee linn Tähe tn	Nõukogude
28	Maanteesild	teel nr 43 Aovere-Kallaste-Omedu, Omedu küla	Nõukogude
29	Kirovi kalurikolhoosi Omedu valgumärja tsehh	Metsaküla küla	Nõukogude

- 3. Pärandkultuuriobjektideks** on eelmiste põlvkondade elamisviisist jäänud nähtavad kultuuriväärtuslikud objektid maastikus. Pärandkultuuriobjekte on väga erinevaid – nt hooned, rajatised, teed, kuid objektid võivad olla ka mittematerjaalsed (nt vanad kohanimed). Mustvee vallas on üle 500 pärandkultuuriobjekti ja need on leitavad Maa-ameti pärandkultuuriobjektide rakendusest⁸.

⁶ Mälestised on leitavad register.muinas.ee.

⁷ <http://register.muinas.ee/public.php?menuID=architecture>

⁸ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/parandkultuur>

Kultuuriväärtuslike objektide kaitse- ja kasutamistingimused

1. Kultuuriväärtuslike objekte väärtustatakse eksponeerimise kaudu, võimalusel valla turismiobjektidena.
2. XX sajandi arhitektuuripärandi objektid ja muinsuskaitsealused hooned hoitakse võimalusel kasutuses ning leitakse koostöös valla ja eraomanikega kasutusotstarve ja/või renoveerimise võimalused.
3. Arvestada ehitismälestiste kui silmapaistvate ajalooliste hoonete lähiümbruses uue maakasutuse või juurdeehitiste kavandamisel mälestiseks oleva hoonete või hoonegrupi (nt mõisakompleksid) vaadeldavuse säilimisega. Samuti arvestada XX sajandi arhitektuuripärandi objektide lähiümbruses uue maakasutuse või juurdeehitiste kavandamisel arvestada objekti vaadeldavuse säilimisega.
4. Pärandkultuuriobjekte väärtustatakse läbi nende teadvustamise, korrashoidmise ja võimalusel kasutusel hoidmise vastavalt objektide iseloomule: hooned on soovitatav heakorrastada või leida neile kasutus, teed (nt taliteed, metsateed) hoida läbitavana. Säilitada kultuuriväärtuslikud puud. Hoonete puhul on soovitatav säilitada hoonete üldilme ja välised elemendid.
5. Detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste andmisel tuleb silmas pidada, et mitmesuguste ehitus-, kaeve- ja mullatööde käigus võib varasemale inimtegevusele sobilikelt maastikelt välja tulla kultuuriväärtusega leide või arheoloogilist kultuurikihti. Eraldi tähelepanu tuleb pöörata Peipsi kallastel ja jõesuudmetes süvendustööde vms kaevetööde teostamisel.

5.2 Loodusväärtused ja -ressursid

5.2.1 Roheline võrgustik

Rohelise võrgustiku määramisel on aluseks võetud Jõgeva maakonnaplaneering 2030+ ja Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+⁹. Rohelise võrgustiku eesmärgiks on piirkonnale omaste ökosüsteemide ja liikide säilimine; looduslike, poollooduslike jt väärtuslike ökosüsteemide kaitsmine ja taastamine. Rohevõrgustik aitab säilitada elurikkust, reguleerida kliimaatilisi muutusi ning pakkuda puhkevõimalusi elanikele.

Mustvee vald on metsarikas ning valla pindalast kuulub ca 73% rohelisse võrgustikku, mis moodustub tugialadest ja koridoridest. Tugialad moodustuvad kaitse alla võetud kõrgema loodusväärtusega aladest ja metsamassiividest. Rohelise võrgustiku sidususe ja terviklikkuse tagavad tugialasid ühendavad rohelised koridorid, mis paiknevad nii metsastel aladel kui kultuurmaastikul.

Rohelise võrgustiku kasutamistingimused

1. Rohelise võrgustiku sidususe tagamiseks ja võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugialadel langeda alla 90%.
2. Tugialadel ja koridorides võib tulundusmetsades arendada majandustegevust vastavalt metsamajanduse arengusuundadele ja kavadele. Rohelisse võrgustikku kuuluvatel looduskaitsealadel (kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad jne) on majandustegevus seadusega keelatud või piiratud.
3. Säilitada tuleb maastikulist ja bioloogist mitmekesisust – metsakooslusi, poollooduslike ja looduslike niite ja neid ühendavaid koridore. Vajalik on maastikulist mitmekesisust

⁹ Roheline võrgustik on esmalt määratud maakonna teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, mis toob välja ka määramise metodoloogia. Rohelise võrgustiku piire ja kasutustingimusi on kaasajastatud Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ ja Jõgeva maakonnaplaneeringuga 2030+.

suurendavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (nt kivikuhjad ja põlluvahe-metsatukad) hoidmine.

4. Üldiselt on lubatud ehitustegevus hajusale asustustrile kohaselt. Kompaktse hoonestusega alade ja rohevõrgustiku kokkupuutealadel on lubatud vajadusel rohevõrgustiku kompaktse asustustrile jätkumine rohevõrgustiku alale.
5. Ehitustegevusel tuleb säilitada rohevõrgustiku terviklikkus ja toimivus:
 - 5.1. Rohelise võrgustiku alal ei tohi aiaga piiratava õuema suurus ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine. Erandid on lubatud põhjendatud juhtudel, nt põllumajandusloomade pidamine, tarbeaia kaitsmine ulukite eest vms.
 - 5.2. Ehitustegevus hajaasustuses ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore, vajadusel tuleb tagada asenduskoridorid. Tugialade sidususe tagamiseks peavad koridorid kogu ulatuses säilima vähemalt 100 m laiusena.
6. Tugialadele ja koridoridele pole soovitatav uute teatud infrastruktuuride (kiirteed, prügilad, jäätmevõimald ja teised kõrge keskkonnariskiga objektid) ulatuslik rajamine. Juhul, kui uute infrastruktuuride rajamine on vajalik või vältimatu, tuleb planeeringu käigus hoolikalt valida rajatiste asukohta ning koostada keskkonnamõjude hindamine.
7. Kõrge keskkonnariskiga objektide planeerimisel tuleb ette näha meetmed nende negatiivsete keskkonnamõjude leevendamiseks.
8. Rohelise võrgustiku ja maardlate kattumine.
 - 8.1. Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad rohelises võrgustikus. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaaluda eelnevalt kaasnevaid mõjusid rohelise võrgustiku komponentidele.
 - 8.2. Rohelise võrgustiku toimimise tagamisega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
9. Taastuvenergeetika arendamisel rohelise võrgustiku aladel tuleb lähtuda ptk 5.4.4 toodud tingimustest.

5.2.2 Looduskaitsealused objektid

Mustvee vallas asub Keskkonnaregistri andmetel¹⁰ mitmed kaitstavad loodusobjektid, mille seas on:

- 3 hoiuala
- 14 kaitseala (looduskaitsealad)
- 9 kaitstava looduse üksikobjekti
- 34 püsielupaika.

Hoiualad, kaitsealad, üksikobjektid ja püsielupaigad on kantud maakasutuskardile.

Lisaks leidub Mustvee vallas 373 kaitsealuse liigi leiukohta (nende seas 36 I kategooria kaitsealuse liigi leiukohta).

Valla territooriumil asub täielikult või osaliselt ka rahvusvahelise kaitsealade võrgustiku Natura 2000 alasid: 11 linnuala ja 2 loodusala.

¹⁰ Keskkonnaregistri andmed seisuga 21.november 2019.

Kaitsealadel, püsielupaikades ja kaitstava looduse üksikobjektide puhul lähtub kaitsekord koostatud kaitse-eeskirjast ning looduskaitseadusest tulenevatest tingimustest ja piirangutest. Hoiualade kaitse lähtub kaitsekorralduskavast ning looduskaitseaduses sätestatud tingimustest ja piirangutest. Kaitsealuse liigi leiukohtade kaitse lähtub looduskaitseadusest tulenevatest tingimustest ja piirangutest.

Üldplaneering ei tee ettepanekuid täiendavate objektide kaitse alla võtmiseks.

5.2.3 Väärtuslikud põllumajandusmaad

Väärtuslikuks põllumajandusmaaks loetakse vähemalt 2 ha suurust maatulundusmaa massiivi, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne või suurem riigi põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist (41 punkti¹¹). Avinurme ja Lohusuu vallaosa territooriumil loetakse väärtuslikuks põllumajandusmaaks maatulundusmaa massiivi, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne või suurem 38 punktist¹². Väärtuslik põllumajandusmaa võib olla haritav maa või looduslik rohuma.

Väärtuslike põllumajandusmaade määramise ja maade kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutamine sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks.

Üldplaneeringu maakasutusplaani kajastatakse väärtuslike põllumajandusmaade paiknemise osas Maaeluministeeriumi poolt koostatud kaardikihti, mida on täpsustatud keskusasulates ning metsamaadel, lähtudes olemasolevast ja kavandatavast maakasutusest.

Väärtusliku põllumajandusmaa kasutustingimused

1. Väärtuslik põllumajandusmaa tuleb üldjuhul hoida põllumajanduslikus kasutuses. Põldude sööti jätmisel tuleb tagada niitmine, et säilitada maastiku avatus.
2. Vältida väärtusliku põllumajandusmaa metsastamist ja metsastumist.
3. Väärtuslikel põllumajandusmaadel paiknevad maaparandussüsteemid tuleb hoida korras ja tagada nende terviklikkus.
4. Soovitav on mitte kasutada ehitustegevuseks väärtuslikke põllumajandusmaid. Juhul, kui soovetakse rajada üks elamuase hajaasustuse põhimõttel, paigutada hooned ja rajatised olemasoleva tee äärde ja/või kõlviku piirile, et vältida põllumassiivide tükeldamist.
5. Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaaluda eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikule põllumajandusmaale.
6. Päikeseparke üldjuhul väärtuslikel põllumajandusmaadel ei kavandata. Erandid on lubatud kompaktsel hoonestusega alade lähialadel või tootmishoonete juures asuvatel maatulundusmaadel vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel. Päikeseparkide rajamisel järgida ka teisi ptk 5.4.4 seatud tingimusi.

5.2.4 Maavarad

Üldplaneeringuga mäetööstusmaad ja uusi kaevandusalasid ei kavandata. Vajaduse ilmnemisel toimub maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil õigusaktides sätestatud korra järgi.

¹¹ Maaeluministeeriumi ringkiri KOV-idele. 20.05.2019 nr 4.1-3/628. "Väärtusliku põllumajandusmaa kaitse- ja kasutustingimuste käsitlemine kohaliku omavalitsuse üldplaneeringus"

¹² Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (2016)

Üldised põhimõtted maardlate kasutamiseks

1. Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel, väärtuslikel maastikel ja rohelises võrgustikus. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaaluda eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele.
2. Väärtusliku põllumajandusmaa, väärtusliku maastiku ja rohelise võrgustiku toimimise tagamisega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
3. Kasutuselevõetud maardlates tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutust kas põllu- või metsamaana, puhkeala vms.
4. Turba kaevandamiseks tuleb eelistada juba kuivendusest rikutud alasid.
5. Maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tuleb tagada arvelevõetud maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavaravarule. Püsiva iseloomuga tegevus on põhimõtteliselt lubatav, kui kavandatav tegevus ei halvenda maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise või maavaravarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.
6. Aladel, mis kattuvad maardlatega, kuid mida ei ole maavara väljamise (mäetööstusmaa) eesmärgil seni kasutusse võetud ning mida ei ole käesolevas planeeringus käsitletud kaevandamiseks perspektiivsena, määratlemine mäetööstusmaana on võimalik pärast maavara kaevandamise loa taotlemist ja selle saamist õigusaktidega sätestatud korras.

5.2.5 Veealad

Mustvee valla avalikuks veekogus on Peipsi järv, avalikuks kasutuseks on mitmed järved (nt Kaiu, Jõemetsa, Saare, Papijärv jt järved), jõed (Avijõgi, Kullavere, Kääpa, Mustvee jt jõed), ojad ja paisjärved¹³.

Valla veekogude puhul tuleb arvestada looduskaitseseaduses sätestatud ehituskeelu- ja piiranguvööndite laiuste ning vööndites seatud tingimustega.

Peipsi järvele ja teiste avalikult kasutatavate veekogude **kallasrajale** on **avalik juurdepääs** tagatud kas riigiteede, kohalike teede, detailplaneeringuga planeeritud jalgteede või avalikuks kasutuseks määratud erateede kaudu. Kõik kallasrajale juurdepääsud on kantud üldplaneeringu maakasutusekaardile.

5.2.5.1 Ehituskeeluvööndi vähendamine

Varasemate planeeringutega on ehituskeeluvööndit vähendatud üldplaneeringute ja detailplaneeringute raames. Valla seisukohast on vähendamised endiselt asjakohased.

1. Lohusuu valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringu raames neli ala:

- 1.1. Pilliroo katastriüksusel 42002:001:0344;
- 1.2. Vanavaade katastriüksusel 42002:002:0039;
- 1.3. Venemetsa katastriüksusel 42002:002:0241;
- 1.4. Järve tee 2 katastriüksusel 42001:001:0045.

2. Avinurme valla üldplaneeringu raames viis ala:

¹³ Avaliku kasutusega veekogud on toodud Keskkonnaregistris: register.keskkonnainfo.ee

- 2.1. Avinurme alevikus Rakvere tn 57 ja Rakvere tn 59 katastriüksuste vahelisel alal;
- 2.2. Avinurme alevikus Rakvere tn 25 ja Rakvere tn 43 katastriüksuste vahelisel alal;
- 2.3. Avinurme alevikus Rakvere tn 1 ja Rakvere tn 19 katastriüksuste vahelisel alal;
- 2.4. Vadi külas Västra katastriüksusel 16401:001:0234;
- 2.5. Avinurme alevikus Võidu tn 25, Võidu tn 27 ja Võidu tn 29.

3. Kehtestatud DP-de raames:

- 3.1. Lohusuu alevikus Tartu mnt 8 katastriüksusel 42001:001:0597 üks ala Lohusuu aleviku puhkeala detailplaneeringu raames.
- 3.2. Separa külas Tuule katastriüksusel 42001:001:0330 kaks ala Tuule katastriüksuse detailplaneeringu raames .
- 3.3. Tammispää külas Uueotsara 42002:002:0118 ja Parikaenu 42002:002:0065 katastriüksusel üks ala Uueotsara ja Parikaenu maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu raames.
- 3.4. Kasepää külas Metsavahi katastriüksusel 65701:002:1732 ja selle lähialal üks ala Metsavahi detailplaneeringu raames.
- 3.5. Omedu külas Kolm Karu katastriüksusel 65701:002:0422 kinnistu Kolm Karu detailplaneeringu raames.
- 3.6. Omedu külas Siimukivi katastriüksusel 65701:002:0003 Siimukivi maaüksuse detailplaneeringu raames.
4. Omedu külas Robi katastriüksusel 65701:002:0489 vähendatakse ehituskeeluvööndit Robi detailplaneeringu raames. Ehituskeeluvööndi vähendamisele on Keskkonnaamet eelkooskõlastuse andnud.
5. Omedu külas Kalda katastriüksusel 65701:002:0460 on vähendatud ehituskeeluvööndit Piirioja detailplaneeringu raames. Ehituskeeluvööndi vähendamisele on Keskkonnaamet nõusoleku andnud, kuid detailplaneering on kehtestamata.

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanekud vähendada ehituskeeluvööndit järgmistel aladel:

1. Vilusi külas Lehtmetsa katastriüksusel 42002:001:0206 metsamaal 141–156 meetrini veepiirist kunagise hoonestuse asukohta elamukompleksi või puhkeotstarbelise hoone ning avaliku jalgteed rajamiseks paadikanalini. Vähendamise vajadus tuleneb looduskaitseadusest, mille järgi metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.



2. Kalmakülas Lehtmetsa katastriüksusel 42002:001:0205 88–98 meetrini veepiirist tankla koos teenindava hoonestusega (pood/kohvik) ja transiitveokite puhkeparkla rajamiseks.



3. Kalmakülas Vanajõe puhkeala katastriüksusel 42001:001:0626 14–25 m veepiirist põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga äärde infopunkti/kohaliku kauba müügikioski püstitamiseks.



4. Kalmakülas Jelena katastriüksusel 42001:001:0587 ja Preveniku puhkeala katastriüksusel 42001:001:0589 28 meetrini veepiirist Kalma külaplatsile kavandatud ehitiste püstitamiseks.

EKV vähendamise võimalikku mõju Loode-Peipsi linnualale ja Sahmeni loodusalale tuleb täpsustada Jelena (42001:001:0587) kinnistul konkreetsete arendusprojektide raames (kaaluda mõju Natura alale tegevusloa menetlus etapis). Vajadusel rakendada tehnilisi lahendusi (hüdrotõke, postvundament, vältida hoonete aluse maapinna täitmist jne), mis välistavad mõju Peipsi järve seisundile.



5. Lohusuu alevikus Avinurme tee 40/42 katastriüksusel 42001:001:0431 10 meetrini veepiirist avalikult kasutatavate puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamiseks.

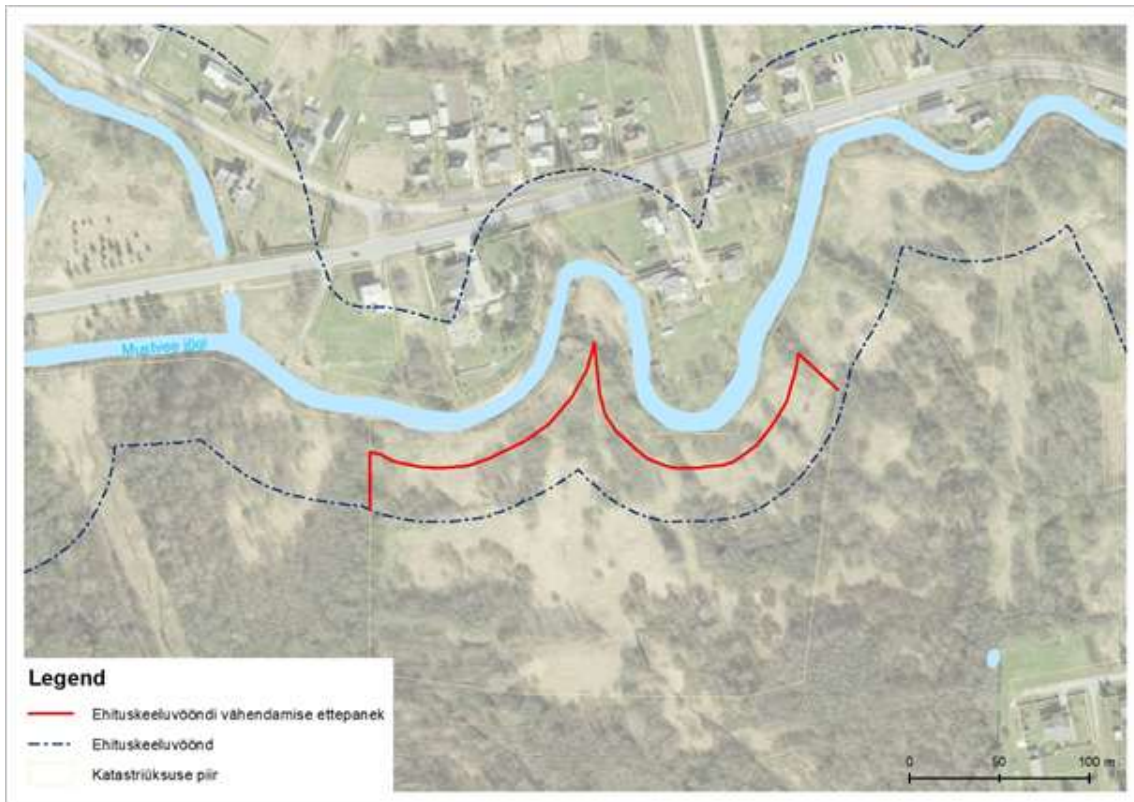


6. Tammispää külas Mardi puhkeala katastriüksusel 42001:001:0621 10–41 meetrini Peipsi järve veepiirist ja Tammispää peakraavist 1–5 meetrini avalikult kasutatavate puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamiseks.

EKV vähendamise võimalikku mõju Sahmeni loodusalaale tuleb täpsustada Mardi puhkeala (42001:001:0621) kinnistutel konkreetsete arendusprojektide raames (kaaluda mõju Natura alale tegevusloa menetlus etapis). Vajadusel rakendada tehnilisi lahendusi (hüdrotõke, postvundament, vältida hoonete aluse maapinna täitmist jne), mis välistavad mõju Peipsi järve seisundile.



7. Mustvee linnas Õunapuu katastriüksusel 48501:007:0280 20 meetrini veepiirist 21 väikeelamu ja kõrvalhoonete rajamiseks.



8. Mustvee linnas Jõe tn 29b katastriüksusel 48501:007:0007 ja Jõe tn 29 katastriüksusel 48501:007:0250 20 meetrini veepiirist väikeelamute ja kõrvalhoonete rajamiseks.



9. Mustvee linnas Mustvee sadama Pihkva tn 2m katastriüksusel 48501:004:0024 ja Pihkva tn 2n katastriüksusel 48501:004:0025 23–42 meetrini Peipsi järve veepiirist ja 9–27 meetrini Mustvee jõe veepiirist Mustvee sadama lõunamuuli ja ranna-ala juurde vaatetorni ja puhkeala rajamiseks.



5.2.5.2 Ehituskeeluvööndi rakendamise erandid

Ehitusjoon Mustvee linnas Mustvee jõe ääres

Võttes arvesse juba väljakujunenud asustust on Mustvee linnas Mustvee jõe ääres tiheasustuse piires märgitud maakasutuskardile olemasolev ehitusjoon. Ehitusjoonest maismaa poole jääv ala on looduskaitseaduse mõistes alaks, kus olemasolevate ehitiste vahele on tiheasustusalal uue ehitise püstitamine võimalik ehituskeeluvööndit vähendamata.

Kalda kindlustusrajatised

Maakasutuskardile on kantud varasemalt rajatud kalda kindlustusrajatised ning märgitud kavandatavate kalda kindlustusrajatiste asukohad. Looduskaitseaduse mõistes üldplaneeringuga kavandatud ranna kindlustusrajatiste ehituskeeld ei laiene seega saab neid rajada ehituskeeluvööndit vähendamata.

Kaldakindlustusrajatiste kavandamisel, mille mõjualasse jääb Sahmeni loodusala või Loode-Peipsi linnuala, eelnevalt on vajalik (tegevuslubade menetluse protsessis) kaaluda mõju Natura alale ning vajadusel läbi viia Natura hindamine ning rakendada leevendavaid meetmeid, mis välistavad ebasoodsa mõju ala kaitse-eesmärkidele.

5.2.5.3 Üleujutusohuga alad

Vastavalt Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud üleujutusega seotud riskide hinnangule Mustvee valla territoorium riskipiirkondade hulka ei kuulu. Vallas esineb piirkonniti üleujutusi ja liigniiskust, eelkõige Peipsi äärsetele aladel ja Peipsisse suubuvate jõgede ääres ning Avinurme ja Lohusuu aleviku piirkonnas.

Üldplaneeringu sisenduuringu alusel¹⁴ on vallas eristatud 6 tsooni, mis indikeerivad üleujutuse tõenäosusi või liigniiskust Peipsi järve pikaajalise maksimumveetaseme, mullastiku ja reljeefi järgi (vt ka joonis 3):

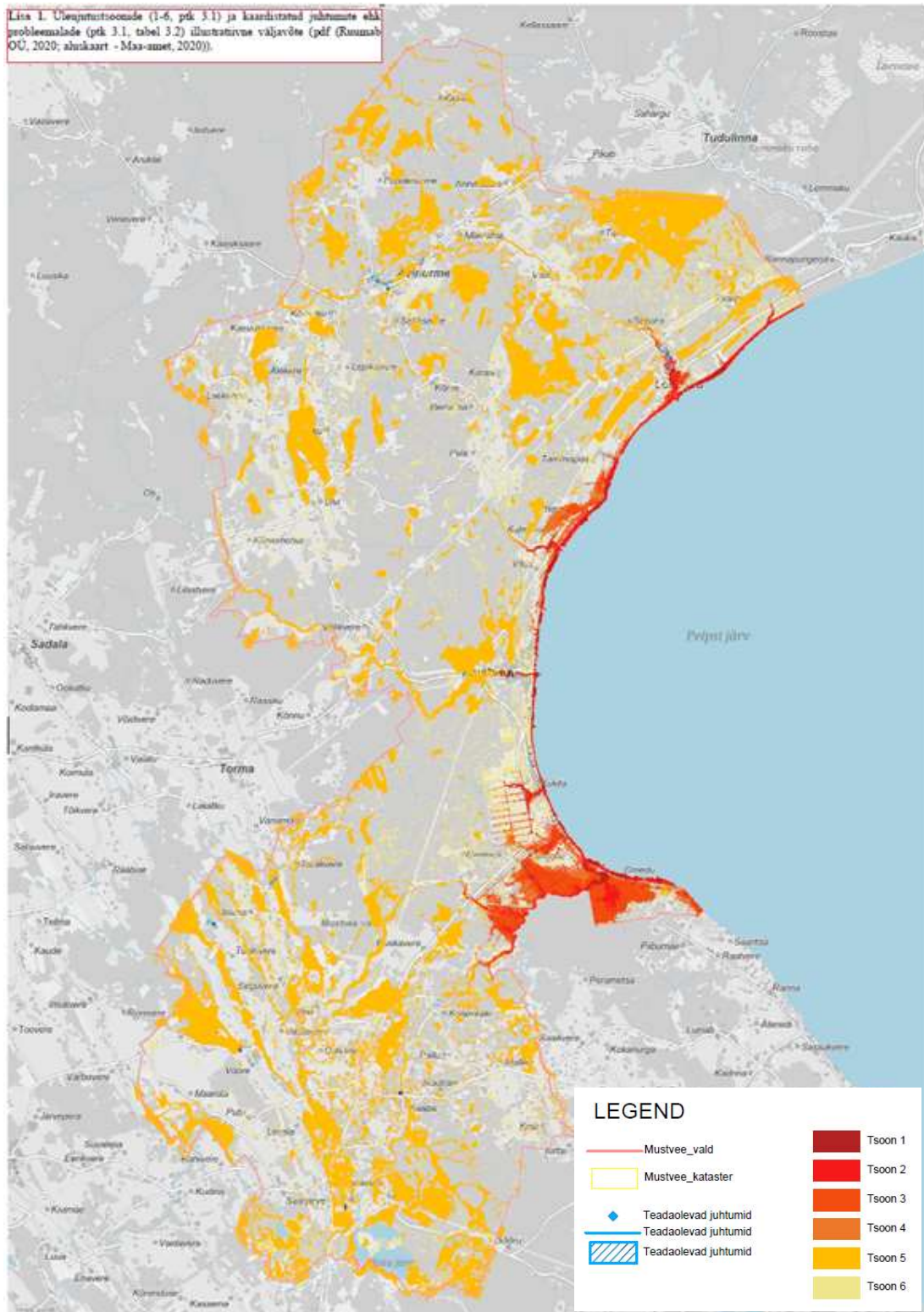
- **Tsoon 1** – alad < 30,7 m, AB Artes Terrae OÜ (2020)¹⁵ – Peipsi järve 10% üleujutuse tõenäosus.
- **Tsoon 2** – alad 30,7 ... < 31,2 m, AB Artes Terrae OÜ (2020) - Peipsi järve 1% üleujutuse tõenäosus.
- **Tsoon 3** – alad 31,2 ... < 31,75 m, AB Artes Terrae OÜ (2020) - Peipsi järve pikaajaline maksimum (1924. a mais).
- **Tsoon 4** – alad 31,75 ... < 32 m, AB Artes Terrae OÜ (2020) – Peipsi järve pikaajalise maksimumi veetasemega ala vahetu kontaktvöönd.
- **Tsoon 5** – alad ≥ 32 m, kus asuvad probleeme indikeerivad mullad (turvastunud, deluviaal, lammi, madalsoo- ja lammi ning siirdesoo ja raba).
- **Tsoon 6** - alad ≥ 32 m, kus ei asu probleeme indikeerivaid muldasid, kuid GIS analüüsis tuvastati alad (≥ 400 m²), kust liigvee äravool võib-olla häiritud (eelkõige üldisest reljeefist eristuvad lokaalsed lohud).

Toetudes uuringute tulemustele (Artes Terrae, 2020; Alkranel 2020), võib viimase 100 aasta maksimaalse veetaseme kordumisel üleujutusi esineda eriti laiaulatuslikult Omedu külas Kullavere jõe ääres, samuti teiste jõgede suudmetes ja Peipsi rannal.

¹⁴ *Mustvee valla üldplaneeringu sisenduuring – sademevee käitluse probleemid, üleujutuslad ja maaparandussüsteemide toimimise probleemid*, Alkranel 2020.

¹⁵ Uuringus on viidatud AB Artes Terrae OÜ uuringule:

Peipsi, Pihkva ja Lämmijärve, Emajõe ning seotud jõgede kalda- ja veealade kasutamise uuring. AB Artes Terrae OÜ, 2020.



Joonis 3. Ülevaatuskoode ja liigvee riskid Mustvee vallas (Allikas: Mustvee valla üldplaneeringu sisenduuring - sademevee käitluse probleemid, ülevaatusalad ja maaparandussüsteemide toimimise probleemid, Alkranel 2020)

Üleujutusohuga maa-alade arendamise üldised põhimõtted

1. Tsoonid 1–3 on aladeks, kus on oluline teadvustada üleujutuse riski.
 - 1.1. Tsoonides 1–3 jäävates olemasolevates kompaksetes asulates (tänavkülad, Mustvee linn, Lohusuu alevik, Peipsi äärsed teised kompaksemad hoonestusalad) on lubatud hoonestust tihendada arvestades sealjuures väljakujunenud austusmustrit.
 - 1.2. Kompaktsete alade laienemisel ja hajaasustuses on uute ehitiste kavandamine lubatud kui hoonete püstitamiseks ei ole vaja maapinda suuremahuliselt täita rajada ulatuslikke uusi kõvakattega pindu. Põhjendatud on maapinna täitmine mineraalpinnasega, mille eesmärgiks on hoone vundamendi kindlustamine, kuid täitmise eesmärk ei saa olla kogu arendusala maapinna tõstmine, millega kaasneb pinnaseveerežiimi muutmine. Pinnase täitmisel tuleb arvestada, et tegevus ei halvendaks naaberkinnistute põhja- ja pinnavee režiimi ning teiste maade kasutamisvõimalust ja väärtust.
 - 1.3. Hoonete kavandamine on soovitatav absoluutsest kõrgusest 30,95 m, hoonete null-tasandiks arvestada 31,75 m¹⁶. Puurkaevude ja reoveekäitluslahenduste planeerimisel tuleb arvestada üleujutusohuga absoluutsel kõrgusel 32,00 m.
 - 1.4. Olemasolevatel hoonestatud aladel arvestada sokli kõrguse määramisel kõrgema sokliga majade sobivust piirkonna üldise väljakujunenud arhitektuurilise ilme/lahendustega. Üleujutuste kahjustuste vähendamiseks rakendada tehnilisi lahendusi (hüdrotkkelahendused, pinnasvallid).
 - 1.5. Madalamad rajamiskõrgused (abs kõrgus < 30,95 m) on mh lubatud olemasolevate ehitiste rekonstrueerimisel ja taristute puhul (teed, rajad, vett läbilaskva pinnaga parklad, supluskohad, kaid ja slipid jms).
 - 1.6. Juhul, kui objektide madalam rajamiskõrgus on vältimatu, tuleb arvestada üleujutuse ohuga (sh reoveelahenduste puhul) ning rakendada nt üleujutusvastaseid kaitsetamme, sademeveesüsteemide sulgureid ja klappe, sademe- ja heitvee ülepumpamist vm tehnilisi lahendusi, mille eesmärgiks on vältida ekstreemse veetaseme tõusu korral kahjustusi veepuhastussüsteemidele ja reostuse levikut keskkonda. Lahendused täpsustada edasise kavandamise käigus.
 - 1.7. Üleujutusohu tsoonides tuleb tagada elutähtsate teenuste pakkumiseks vajalike objektide toimimine. Vajadusel rajada nende objektide kaitseks vajalikud lahendused või kaaluda sellistele objektidele perspektiivis alternatiivseid asupaikasid.
2. Tsoonides 1–3 ei vähendata veekogude ehituskeeluvööndit. Eituskeeluvööndi vähendamine on lubatud vaid põhjendatud juhtudel olukorras, kus tehniliste lahendustega on tagatud negatiivse mõju avaldumise risk veekogu ja kalda kaitse-eesmärkidele.
3. Tsoonides 4–6 arvestada võimaliku liigniiskusega ehitise ja sademeveelahenduste kavandamisel. Alade kasutuselevõtul eelistada reljeefis kõrgemaid kohti, hoonete null-tasand maapinnast on soovitatav vähemalt 0,3 m kõrgusel.
4. Oluline on vältida suurte vooluhulkade koondumist, st paljude väikeste valgalade kokkujuhtimist ühte piirkonda. Samuti tuleb vältida eesvooluks oleva veekogu kõrgest veetasemest tuleneva üleujutusohuga asulapiirkondade sademeveesüsteemi ja kõrgemale jäävate alade sademeveesüsteemi liitmist.

¹⁶ 31,75 m on teadaolev kõrgeim veetase viimase 100 aasta jooksul (tsooni 3 veetaseme kõrguse piir). Nulltaseme juures on arvestatud täite ja sokli kõrgusega (vastavalt 0,5 m ja 0,3 m). Kõrgematel aladel võib täidet vähendada.

5.3 Teed ja taristud

5.3.1 Teed ja liikluskorraldus

Mustvee valla teedevõrk on suhteliselt hästi väljakujunenud, asustusega hõlmatud alasid kattev. Riigiteede parandamine (nt tolmuvaba katte alla viimine) toimub vastavalt kehtivale riigiteede teehoiukavale.

Perspektiivseks teeks määrab üldplaneering:

- Mustvee linnas Lille tn pikendus Lootuse tänavani
- Uue juurdepääsu Paadenurme küla riigikaitsemaale

Teede kvaliteedi parandamise osas kavandatakse tolmuvabaks muutmist järgmistel enimkasutatavatel ja sihtkohti ühendavatel teedel:

- Riigimaanteed: Kalma-Avinurme (nr 13162), Lohusuu-Maetsma (13161), Ulvi-Laekannu (13167) ja Alekere-Laekannu (13169) maanteedel, Ulvi- Piiksi (13170) Ulvi poolne 1,5 km lõik, Ulvi-Lilastvere-Torma (13168) esimene 1,0 km lõik, Avinurme-Paadenurme (13164) aleviku piires.
- Kohalikel teedel ja tänavatel : Avi tänav, Nurme tänav, Kõveriku-Alekere alguses 0,8 km lõik, Käänu tee (Adraku-Käänu, Käänu ja Haaviku käänu tee).

Kergliiklusteid kavandatakse vallas:

- Mustvee linnas
- Kasepää ja Omedu külas
- Lohusuu alevikus
- Kääpa külas
- Voore külas
- Pärniku-Avinurme-Maetsma suunal
- Ulvi külas
- Avinurme alevikus

Avalikud parklad nähakse ette:

- Mustvee linna Lõunamuuli juures
- Mustvee linna kalmistu juures
- Avinurme alevikus Muuseumrongi juures
- Avinurme alevikus Konsumi tagusele alal
- Lohusuu aleviku Eestiküla kalmistu juures
- Tiheda kalmistu juures
- Raja kalmistu juures
- Kääpa külas Kalevipoja Koja juures

Pargi-ja-reisi parkla nähakse ette:

- Nõmme külas

Tänavavalgustus ehitatakse välja:

- Avinurme alevikus memoriaalini
- Ulvi kergliiklustee ääres
- Mustvee linnas Õnne, Lille ja Metsa tänava pikendustel
- Mustvee linnas Kivi tänaval
- Kõikide perspektiivsete kergliiklusteede ääres

Planeeringuga täiendavaid sildu ei kavandata.

Kohalike teede kaitsevööndi laiuseks on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Kohalike teede ja tänavate kaitsevööndite määramine või muutmine toimub vallavolikogu kaalutlusotsuse alusel.

Üldplaneering määrab Maanteeameti ettepanekul välja kujunemata hoonestusjoone ja linnalise liikluskeskonna puudumise tõttu ning tee funktsioonist lähtuvalt:

- kaitsevööndi laiuseks 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast järgmistele riigitee lõikudel:
 - Riigitee nr 21 Rakvere-Luige km 53,15-53,40 ja km 53,50-53,57.
 - Riigitee nr 13164 Avinurme-Paadenurme km 0,42-1,12.
 - Riigitee nr 13162 Kalma-Avinurme km 13,9-14,6.
 - Riigitee nr 13161 Lohusoo-Maetsma km 2,0-2,3
- kaitsevööndi laiuseks 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast
 - Lohusoo alevikku läbiva riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga

Tulenevalt arenguvajadustest ja praegu väljakujunenud hoonete paiknemisest tee suhtes määrab üldplaneering Mustvee linna läbiva riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga kaitsevööndi laiuseks 20 m.

Planeering teeb **ettepanekud teede avalikuks kasutuseks määramiseks**¹⁷ (vt maakasutuskaart). Avaliku kasutuse ettepanekuga teed on kantud maakasutuskaardile. Avalikuks kasutamiseks määratud erateede kaitsevööndi laius lepitakse kokku maaomanikuga eratee avalikuks kasutamiseks määramisel.

Avaliku kasutuse ettepanekuga teed on määratud järgmiste kriteeriumite põhjal:

1. teenindab kolme või enamat aastaringselt kasutuses olevat hoonestusega maaüksust;
2. teenindab avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga;
3. tagab ühenduse avalikult kasutatavate teede vahel;
4. tee ühendab asulaid või tagab ühenduse riigimaanteega;
5. teed pidi kulgeb ühistranspordi või koolibussi liin;
6. RMK tee, mida kasutavad kohalikud elanikud.

Planeeringu kehtestamise järel saab teid määrata avaliku kasutusega teedeks samade kriteeriumite põhjal vallavolikogu otsuse alusel. Täiendavate avaliku kasutusega teede kandmist üldplaneeringusse ei loeta põhilahenduse muutmiseks.

Üldised põhimõtted teedevõrgu ja liikluskorralduse arendamisel

1. Kavandatav teedevõrk peab tagama mootorsõidukite, jalakäijate ja jalgratturite ohutuse ja kasutamise mugavuse ning juurdepääsu eriotstarbelistele sõidukitele.
2. Teedevõrk elamu- ja ettevõtlusaladel (sh jalgratta- ja jalgteed) lahendada elamu- ja ettevõtlusalade täpsemal kavandamisel. Üldplaneeringuga määratud juurdepääs riigimaanteelt elamu- ja ettevõtlusalale lahendada ühe ühise ristumiskohana, st juurdepääsud koondada planeeringuala siseseks kogujateeks. Uute kohalike teede liitumised põhimaanteedega lahendatakse koostöös Maanteeametiga.
3. Teega paralleelselt kulgevaid tehovõrke mitte paigutada teekatte alla ja tee muldesse. Erandid on võimalikud asula keskkonnas, need lahendada koostöös Maanteeametiga.
4. Riigimaanteed kaitsevööndisse müra- ja saastetundlikke hooneid üldjuhul ei kavandata. Juhul, kui riigiteega külgneval alal planeeritakse müra- ja saastetundlikke alasid, tuleb arendajal tarvitusele võtta ning finantseerida liiklusest tuleneva müra jm kahjulikku mõju leevendavad meetmed.

¹⁷ Konkreetseid kokkulepped sõlmitakse väljaspool üldplaneeringut.

5. Riigimaantee lähedusse planeeritavatele ükskõik mis otstarbega mastide kaugus peab olema riigitee muldkehast vähemalt võrdne selle posti või masti kõrgusega. Tuulikute rajamisel tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus.
6. Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs riigimaanteele tagada ühiselt seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu.
7. Hajaasustuse alal ehitustegevuse kavandamisel riigimaanteega külgneval alal tuleb juurdepääsuks kasutada eelkõige kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigimaanteega.
8. Üldjuhl arendusalade sademevett riigimaantee kraavidesse ei juhita.
9. Erateede avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras.

Kergliikluse arendamise põhimõtted

1. Jalgratta- ja jalgteede kavandamisel siduda uued teed olemasolevatega, mis tagab mugava ja ohutu liikumisvõimaluse oluliste sihtpunktide vahel.
2. Planeeringuga kavandatakse kergliikluse ja ühistranspordi paremaks ühendamiseks pargi ja reisi parklat Nõmme külla põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga äärde.
3. Üldplaneeringu maakasutuskardil on määratud üldine kergliikluse trassivajadus. Üldplaneeringus ei ole kindlaks määratud seda, kummal pool maanteed kergliiklustee konkreetselt kulgeb: kergliiklustee täpne asukoht määratakse projekteerimise faasis.
4. Projekteerimistingimused kergliiklustee rajamiseks anda läbi avatud menetluse.
5. Kergliiklusteede täpsemal kavandamisel tuleb:
 - 5.1. arvestada sujuva liikluse põhimõtetega ning vältida üleliigseid katkemisi ja teeületusi.
 - 5.2. Suurema liikluskoormusega teedel/tänavatel on soovitatav kergliiklustee autoteest eraldada, et tagada kergliikleja jaoks mugavam ja ohutum keskkond.
 - 5.3. projekteerimisel eristada erinevate liikumiskiirustega liiklejaid (nt jalakäijad, ratturid, elektri(tõuke)ratturid jt).
6. Sõiduteega paralleelselt kulgevad kergliiklusteed on soovitatav rajada mitte halvema kattega kui kõrvalasuv sõidutee.
7. Kergliiklusteel lubatud kasutajagrupid näidatakse konkreetsel teelõigul vastava teekatte märgistusega. Kergliiklustee tuleb tähistada arusaadavalt ja igal aastaajal loetavalt.
8. Kergliiklusteedega koos kavandada vajalikes kohtades jalgrattaparklad (nt koolide, korterelamute, teenindusasutuste, vaba aja veetmise paikade (kultuuri-/rahvamaja, puhkeala, ranna-ala vms) juures. Soovitatav on kasutada raamkinnitusega rattaparklaid. Kõrge kasutuskoormusega kohtades on soovitatav ehitada rattaparklatele varikatused ja valgustus.
9. Ristumisel riigiteega kavandada liikluse rahustamise meetmed (tõstetud pinnad, liiklussaared, põikekohad, tee kitsendid vms).
10. Mustvee linnas paikneval riigiteel nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tanklate vahelisel alal on vaja tagada turvaline ülekäiguvõimalus rajades jalakäijate tunneli või turvalise teeületuskoha.

Parklate arendamise tingimused

1. Kõikide parklate kavandamisel (avalikud parklad, elamu- ja ärimaade parklad jms) tuleb arvestada inimõõtmelisusega – iga 4-5 parkimiskoha järel kavandada puud või liigendada parkimisala hekkidega. „Automere“ tüüpi ulatuslike ja haljastamata parklate rajamine ei ole lubatud.

2. Parklates kasutada erinevaid sademeveelahendusi (sademevee puhastamine, puhverriba ¹⁸ ja/või vett läbi laskvate materjalide kasutamine¹⁹) sademevee maksimaalseks lokaalseks immutamiseks.

5.3.2 Sadamad

Peipsi järve ääres asub 7 sadamat: Mustvee sadam, Lohusuu sadam, Kalmaküla sadam, Raja väikesadam, Omedu külalissadam ning Kullavere jõe suudmes paiknevad Omedu rand ja Mihkli sadam. Mustvee sadamat kasutatakse reisijate- ja jahisadamana. Lohusuu sadamat ja Omedu külalissadamat on eesmärk arendada reisijate- ja jahisadamana, et tagada laevaliikluseks sobivate sadamate olemasolu Peipsi järvel.

Sadamate arendamise üldised põhimõtted

1. Sadama kasumliku majandamise võimaldamiseks ja väikeettevõtluse arengu soodustamiseks võib sadamatesse planeerida äri- ja tootmisüksusi, sh puhke- ja turismiettevõtteid, sadamaehitisi, karavaniparklat, veeliiklusrajatise ning teisi sadama toimimiseks vajalikke ehitisi.
2. Mustvee sadamasse võib rajada veesõidukeid teenindava tankla.
3. Sadamates tuleb lahendada ümberpööramise võimalus päästetehnikale.
4. Sadamatele peab olema tagatud avalik juurdepääs.
5. Sadamate arendus- ja süvendustööde kavandamisel tuleb hinnata mõju veealuse arheoloogiapärandi säilimisele. Vajadusel tuleb tellida uuring ning võtta kasutusele meetmed arheoloogiapärandi säilimiseks.

5.3.3 Paadikanalid, paadisillad, lautrid, slipid

Paadikanalid

Paadikanalid on inimese poolt rajatud veeteed. Paadikanalis võib asuda sildumis- või randumisrajatis. Selle puudumisel on sildumine ja randumine võimalik sarnaselt veekogule.

Vastavalt kehtivale veeseadusele ei ole paadikanalid kui ehitised veekogu osad, mistõttu laienevad neile ehitamisega seotud reeglid (sh veekogu ranna ja kaldaga seotud piirangud).

Vallas loetakse seaduslikeks kanaliteks enne 01.04.1995 aastat rajatud kanalid. Ajavahemikul 1995–2014 oli paadikanaleid võimalik veekogu kaldale või rannale rajada läbi üld- või detailplaneeringu protsessi veeliiklusrajatisena ehituskeeluvööndit vähendamata. Peale Keskkonnaministeeriumi 11.12.2013 kirja nr 1-9/13/8022-2, kus esitati tõlgendus paadikanali ja veeliiklusrajatise kohta, saab paadikanaleid rajada vaid ehituskeeluvööndit vähendades. Sellest tulenevalt võib lugeda kuni 2014. aastani rajatud paadikanalid seaduslikeks. Üldplaneeringuga seadustatakse tagasiulatuvalt ajavahemikus 1995–2014 rajatud paadikanalid.

Paadikanalid, mis on rajatud kuni 2014 on maakasutusplaanil vastavalt markeeritud.

Alates 2015. aastat rajatud paadikanalid, mis on rajatud ilma ehitusloata ja ehituskeeluvööndit vähendamata, loetakse ebaseaduslikeks. Paadikanalid loetakse seaduslikeks ja ebaseaduslikeks looduskaitseaduse kohaselt ja seadustamine toimub looduskaitseaduse tähenduses. Seaduslikud paadikanalid tuleb kanda ehitisena ehitisregistrisse.

¹⁸ Loodusliku taimkattega kaldpind kõvakattega pinna kõrval, kuhu vertikaalplaneerimise tulemusena suunatakse sademevesi.

¹⁹ Killustik, tugevdatud muru, poorne asfalt, vett läbi laskvad tänavakivid.

Ebaseaduslikke paadikanaleid ei ole lubatud kasutada ning süvendada. Nende kanalite suue aetakse kinni või keelatakse edasine kasutus ning loodusliku protsessi tulemusel kasvab kanal kinni või moodustub kanali mandripoolsele osale tiik.

Paadisillad ja lautrikohad

Paadisillana mõistetakse maapinna suhtes fikseeritud kõrgusega postidele toetuvat sillatekiga kergehitist. Lauter on paatide randumiseks ja kaldal hoidmiseks takistutest puhastatud ala veekogu kaldal. Slipp on inimese poolt rajatud kaldtee veesõiduki vette laskmiseks ja välja tõmbamiseks.

Mustvee vallas on igas Peipsi järve äärses külas määratud üks avaliku kasutusega lauter, slipp või sildumiskoht, mille asukoht on kantud ka maakasutuse kaardile.

Lautrit, slippi ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui tegevus on kooskõlas õigusaktidega.

Lautri rajamisel on lubatud mõningane kivide ümberpaigutamine/nihutamine, sette ja muda eemaldamine veealal, paadi veeskamiseks vajalike palkide paigutamine jm sarnased tegevused.

5.4 Tehnilised taristud

5.4.1 Vesi ja kanalisatsioon

Mustvee valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamine toimub vastavalt kehtestatud sektorarengukavale²⁰. Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise eesmärgiks on tagada liitunud klientidele kvaliteetne joogivesi ja efektiivne reovee puhastamine, kindlustamaks looduskeskkonna (sh põhja- ja pinnavee) kaitset. ÜVK süsteemide arendamise eesmärgiks on ÜVK teenuste kättesaadavuse tagamine võimalikult paljudele elanikele.

Vallas asuvad vee- ja kanalisatsioonisüsteemid Mustvee linnas, Avinurme alevikus, Voore, Kääpa ja Ulvi külates. Lisaks on veevarustussüsteemid olemas ka Kasepää, Kükita ja Tiheda külates ning Lohusuu alevikus.

Ühiskanalisatsiooni arendamine toimub reoveekogumisaladel ja perspektiivsetel ühiskanalisatsiooni aladel. Mustvee vallas on tuginedes VV määrusele²¹ seitse reoveekogumisala, mis on märgitud maakasutuskardile.

Lisaks määratakse üldplaneeringuga perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavad alad, kuhu vald planeerib ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikud tulevikus rajada.

Üldplaneeringu raames nähakse perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavaid alasid ette:

- Mustvee linnas
- Lohusuu alevikus
- Avinurme alevikus
- Ulvi külas
- Vilusi külas
- Kasepää piirkonnas: Raja, Kükita, Tiheda, Kasepää, Omedu ja Kaasiku külas
- Voore külas
- Kääpa külas
- Vötikvere külas

²⁰ Mustvee valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030

²¹ VV määrus 19.03.2009 nr 57 „Reoveekogumisalade määramise kriteeriumid“.

Reoveekäitluseks on hajaasustuses erinevaid võimalusi: omapuhasti rajamine või reovee kogumismahuti paigutamine, ka immutamine kui looduslikud tingimused seda lubavad. Hajaasustuses tuleb pöörata tähelepanu põhjavee kaitstusele ning valida vastavalt sellele kogumis- ja puhastamismeetod. Üleujutusega aladel tuleb vältida keskkonna reostumist (vt ptk 5.2.5.2).

Veevarustuse arendamine

Veevõrgu arendamine kompaktsetel aladel toimub vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas kavandatule.

Hajaasustuses, kus ühise veevarustuse rajamine ei ole otstarbekas, toimib veevarustus tuginedes individuaalsetele salv- või puurkaevudele. Hajaasustusel, kus ei ole perspektiivis ühisveevärgiga liitumist ette nähtud, tuleb võimalusel soodustada ühiskasutatavate veehaarete rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev. Puurkaevude rajamine on soovitatav ka joogivee parema kvaliteedi tagamiseks.

Tuletõrje veevõtukohtad

Tuletõrje veevõtt on Mustvee vallas tagatud nii hüdrantide kui ka veevõtukohtade kaudu. Tuletõrje veevõtukohtade arendamine toimub vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kavale. Tuletõrje veevõtukohtade juurde tuleb tagada avalik juurdepääs.

5.4.2 Sademevesi

Tulenevalt kliimamuutustega kohanemise vajadusest on ehitustegevusel eriti oluline pöörata tähelepanu sademeveelahendustele, kuna sademeveehulgad võivad seoses kliima muutumisele suurenedada.

Sademevee käitlemise puhul on eelistatud sademevee täielik või osaline immutamine tekkealal, seejärel tekkekohast äravoolu aeglustamine (viibeaja pikendamine). Kui eelnimetatud lahendused ei ole võimalikud, tuleb sademevesi edasi juhtida tõkestava või viivitava süsteemiga (nt kraavid, lohud). Järgmiseks eelistuseks on vee juhtimine torudega ning viimaseks sademevee suunamine lahkvoolesse ühiskanalisatsioonivõrku. Konkreetsetes kohtades võimalikud lahendused sõltuvad nii pinnase iseloomust, reljeefist, vee kvaliteedist kui ka asustuse eripärast²², samuti väljatöötatud ÜVK-st.

Sademevee puhul on järjest olulisem sademevee kohapealne immutamine, et vältida suurte vooluhulkade koondumist. Looduspõhiste immutavate lahenduste (nt imbaiad, roheribad jms) puhul tuleb sageli arvestada suurema ruumivajadusega. Suunised lahenduse valimiseks vastavalt kavandatavale ehitisele on toodud lisa 2.

Tingimused sademeveelahenduste arendamiseks

1. Soodustada sademevee pinnasesse immutamist, valides ala suuruse ja otstarbe järgi sobivad lahendused. Tiheasustuses kasutada madalamal paiknevaid rohealasid samaaegselt immutusväljakutena.
2. Vältida üldjuhul laiaulatuslike asfalteeritud alade rajamist. Asfalteeritud alad liigendada roheribade ja vihmapienardega, väiksemate parklate puhul kasutada vett läbilaskvaid katendeid.

²² Kobras (2018) Sademevee säästliku käitlemise põhimõtted Tartu linnas, *Väliskanalisatsioonivõrk* (EVS 848:2013), Alkranel (2020) *Mustvee valla üldplaneeringu sisenduuring – sademevee käitluse probleemid, üleujutuslad ja maaparandussüsteemide toimimise probleemid*.

3. Sademevee juhtimisel veekogudesse tagada veekvaliteedi vastavus õigusaktidega seatud kvaliteedinõuetele.
4. Oluline on vältida suurte vooluhulkade koondumist, st paljude väikeste valgalade kokkujuhtimist ühte piirkonda. Samuti tuleb vältida eesvooluks oleva veekogu kõrge veetasemest tuleneva üleujutusohuga asulapiirkondade sademeveesüsteemi ja kõrgemale jäävate alade sademevee süsteemi liitmist.
5. Eelkõige on tootmisaladel oluline võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega saavutatakse sademevee löökkkoormuse vähendamine eesvooludele ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-, bensiini-, liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid).
6. Uute arendusalade sademevee juhtimine riigitee kraavidesse on lubatud ainult põhjendatud juhtudel koostöös Maanteeametiga.

5.4.3 Elektrivõrk. Side

Elektri tarbimine

Mustvee valda läbivad nii 110 kui 330 kV nimipingega õhuliinid (vt tabel 4).

Tabel 4. Mustvee valla õhuliinid

Liini tähis	Pinge, kV	Nimetus
L104B	110	Mustvee - Alutaguse
L130A	110	Mustvee - Kantküla
L157	110	Tartu – Saare
L158	110	Mustvee – Saare
L300	330	Balti – Tartu
L353	330	Viru – Tsirguliina
L356	330	Viru – Paide

Põhivõrgus on Mustvee vallas planeeritud 330 kV ülekandeliinide Viru-Tsirguliina L353 ja Balti-Tartu L300 rekonstrueerimine. Lisaks on planeeritud veel mitmeid muudatusi:

- Balti-Tartu L300 liiniga on rekonstrueerimise käigus kavas ühtedele mastidele tõsta 110 kV õhuliinid Mustvee-Alutaguse L104B, Tartu-Saare L157 ja Mustvee-Saare L158.
- Mustvee-Saare L158 liinilõik ühendatakse kokku Mustvee-Kantküla L130A liiniga.

Võrguettevõtja kavandab Mustvee 330 kV jaotuspunkti rajamist, mille käigus tekivad liinide Paide-Viru L356 ja Viru-Tsirguliina L353 asemele liinid Viru-Mustvee, Mustvee-Tsirguliina ja Mustvee-Paide. Liinide muutmise käigus tõstetakse uus 330 kV liin ja olemasolev 110 kV liin ühistele postidele. Jaotuspunkti kavandamisest tulenevad liinivõrgu muudatused on põhimõttelise koridorina kantud maakasutuskavale. Ebasoodsa mõju välistamiseks Võtikvere loodusala on vajalik planeeritava liinikoridori asukohta korrigeerida selliselt, et see kulgeks väljaspool Natura võrgustiku ala. Liinikoridori kavandamise projekti etapis tuleb läbi viia Natura hindamine vajalikus täpsusastmes ning vajadusel rakendada projekt lahenduse osas leevendavaid meetmeid, mis välistavad ebasoodsa mõju Natura ala kaitse-eesmärkidele.

Elektripaigaldiste lähialal tuleb arendustegevusel arvestada õhuliinide ja maakaabelliinide kaitsevöönditega.

Keskuse maa-alale rajatavad uued elektriliinid või rekonstrueeritavad elektriliinid viia võimalusel maa alla.

Side

Mustvee valda nähakse 4G võrgu arendamise piirkonnana. Mastide paigutamise vajadusel lähtuda ka väärtuslikele maastikele seatud tingimustest (vt ptk 5.1.1).

5.4.4 Taastuvenergeetika

Mustvee vallas on perspektiivi arendada kohalikel ressurssidel baseeruvat energeetikat nii elektri- kui koostootmises, mis põhineb rohtsel biomassil ja biogaasi toormel (nt reoveemuda, sõnnik ja läga, biolagunevad jäätmed), puidul ja turbal ning päikeseenergial. Kohalikuks elektritootmiseks võib rajada kuni 30 m kõrguseid väiketuulikuid, ulatuslikke tuuleparke ei kavandata.

Taastuvenergeetika üldised arendustingimused

1. Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõigi, st mistahes kõrgusega tuulegeneraatorite ja tuuleparkide ja päikeseelektrijaamade planeeringud ning projekteerimistingimused või planeeringute ning projekteerimistingimuste kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõud või ehitamise teatised. Riigikaitseliste huvide tagamiseks on tarvis Kaitseministeeriumiga koostööd alustada juba tuulegeneraatori või tuulepargi kavandamise algstaadiumis.
2. Lokaalselt toodetud energia võrku müümisel tuleb energiatootjal arvestada võimaliku võrgu tugevdamise vajaduse ja sellega seotud kulutustega.
3. Põllumajandushoonete juurde on lubatud rajada biogaasijaamasid.

Maasoojusenergeetika arendustingimused

1. Maasoojusseadmete kavandamisel tuleb kultuuriväärtuslikel aladel tagada maastikuilme säilimine.
2. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt üldplaneeringus sätestatud haljastuse nõuetele.
3. Soojuspuuraukude ja horisontaalsete maasoojussüsteemide rajamine on keelatud kaitsmata põhjaveega aladel.
4. Maasoojussüsteemi ja maasoojuspuuraugu kaugus septikust ja kogumismahutist on soovitatavalt 5 m, filtriväljakust, biotiigist, avaveelisest märgalast ja imbväljakust on 10 m.

Tuulenergeetika arendustingimused

1. Mustvee valla territooriumil on lubatud väiketuulikute püstitamine.
2. Väiketuuliku püstitamisel tuleb lähtuda järgmisest:
 - 2.1. tuuliku masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda naaberkinnistu elamu õuemaale ega üldkasutatavale puhkealale;
 - 2.2. juhul kui kavandatava tuuliku varjud langevad naaberkinnistu elamu õuemaale või hoonete ehituseks sobivale alale, peab tuuliku püstitamiseks küsima naaberkinnistu omaniku arvamust;
 - 2.3. ehitusprojekti juurde tuleb lisada müra modelleerimise ja varjutuse hindamise (varjukaart) tulemused;
 - 2.4. koostööd Kaitseministeeriumiga alustada juba tuulikute kavandamise varajases etapis veendumaks, et tagatud on riigikaitseliste ehitiste töövõime.
 - 2.5. väiketuuliku kaugus riigimaanteest peab võrduma vähemalt selle kogukõrgusega (masti ja tiivikulaba kogupikkus).

Päikeseenergeetika arendustingimused

1. Tiheasustusega aladel on lubatud paigutada päikesepaneelid hoonete katustele ja seintele, v.a tootmisõue (ala) piirides, kus võib paneelid paigutada ka maapinnale. Põhjendatud juhtudel on

tiheasustusega aladel võimalik omavalitsusel kaalutusotsuse alusel lubada paneelide paigutamist maapinnale ka mujal.

2. Päikeseparkide kasutuselevõtu kavandamisel tuleb asukoha valikul eelistada väheväärtuslike alade kasutamist ning endisi jäätmaid, nt endisi karjääride alasid ning tootmisest väljalangenud tootmisalasid.
3. Päikeseparkide kavandamisel väärtuslikele maastikele tuleb hinnata mõjusid, sh visuaalseid mõjusid, maastike väärtuste säilimisele ning vajadusel koostada detailplaneering.
4. Päikeseparkide rajamine väärtuslike põllumajandusmaade avamaastikule ei ole lubatud. Erandkorras rajamisel tuleb hinnata mõjusid maastike väärtuste säilimisele (sh visuaalseid mõjusid). Väärtuslikele põllumajandusmaadele on päikeseparkide rajamine erandkorras lubatud kompaktse hoonestusega alade lähialadel või tootmishoonete juures asuvatel maatulundusmaadel vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel.
5. Päikeseparkide kavandamisel rohelise võrgustike aladel, v.a õuemaadel, on vaja kaaluda päikesepaneelide mõju rohelise võrgustiku toimimisele.
6. Päikeseparke ei rajata ilusate vaatekohtade vaatekoridoridesse.
7. Päikeseparkide peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele.

5.4.5 Soojusmajandus

Mustvee valla soojusmajanduse arendamine toimub vastavalt soojusmajanduse sektorarengukavale²³.

Kaugküttepiirkonnad asuvad vallas Mustvee linnas, Avinurme alevikus ja Kääpa külas. Üldplaneering soojusmajanduses täiendavaid arenguid ette ei näe.

5.4.6 Jäätmekäitlus

Mustvee vallas toimub jäätmehoolduse arendamine vastavalt kehtivale jäätmekavale.

Mustvee vallas Võtikvere külas paikneb Torma prügila. Segaolmejäätmete kogumiseks on korraldatud jäätmevedu ja määratud jäätmeveo piirkonnad. Jäätmete kogumiseks asuvad Avinurme alevikus, Kasepää, Voore ja Kääpa külades jäätmekogumiskohad, kus võetakse vastu erinevaid jäätmeliike.

Biolagunevate aia- ja haljastusjäätmete ning reoveesetete kompostimise parandamiseks kavandatakse planeeringuga kompostimisväljakud Avinurme kalmistu ning Avinurme reoveepuhasti juures. Lisaks kavandatakse haljastusjäätmete kompostimisalad Mustvee kalmistul ning Lohusuu Eestiküla ja Veneküla kalmistutel.

5.4.7 Maaparandussüsteemid

Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal (ala, millel paikneb reguleeritav võrk, vastavalt kuivendus- või niisutusvõrk) tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist ja terviklikkust tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule ja looduskaitseadusest tulenevate veekaitsevöönditega. Maaparandusseadus toob välja eesvoolude kaitsevööndid, samuti toob välja piirangud süsteemi muu ehitise ehitamise, lisavee juhtimise ja maa sihtotstarbe muutmise osas.

²³ Soojusmajandus arengukava on koostamisel

Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras: need puhastada, võsa eemaldada ja vajadusel süvendada.

Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktidest tulenevaid nõudeid. Maaparandussüsteemide registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga.

Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk peab minimeerima hajukoormuse leviku ohu ja eesvool peab olema võimalikult suure isepuhastusvõimega. Hajureostust saab vähendada erinevate keskkonnarajatiste kavandamisega: settebasseinid, puhverlodud, tehismärgalad jms. Rajatiste kavandamine on eriti oluline veekogumite puhul, mille seisund on Ida-Eesti vesikonna veemajanduskava järgi halb.

5.5 Keskkonnatervis

5.5.1 Radoon

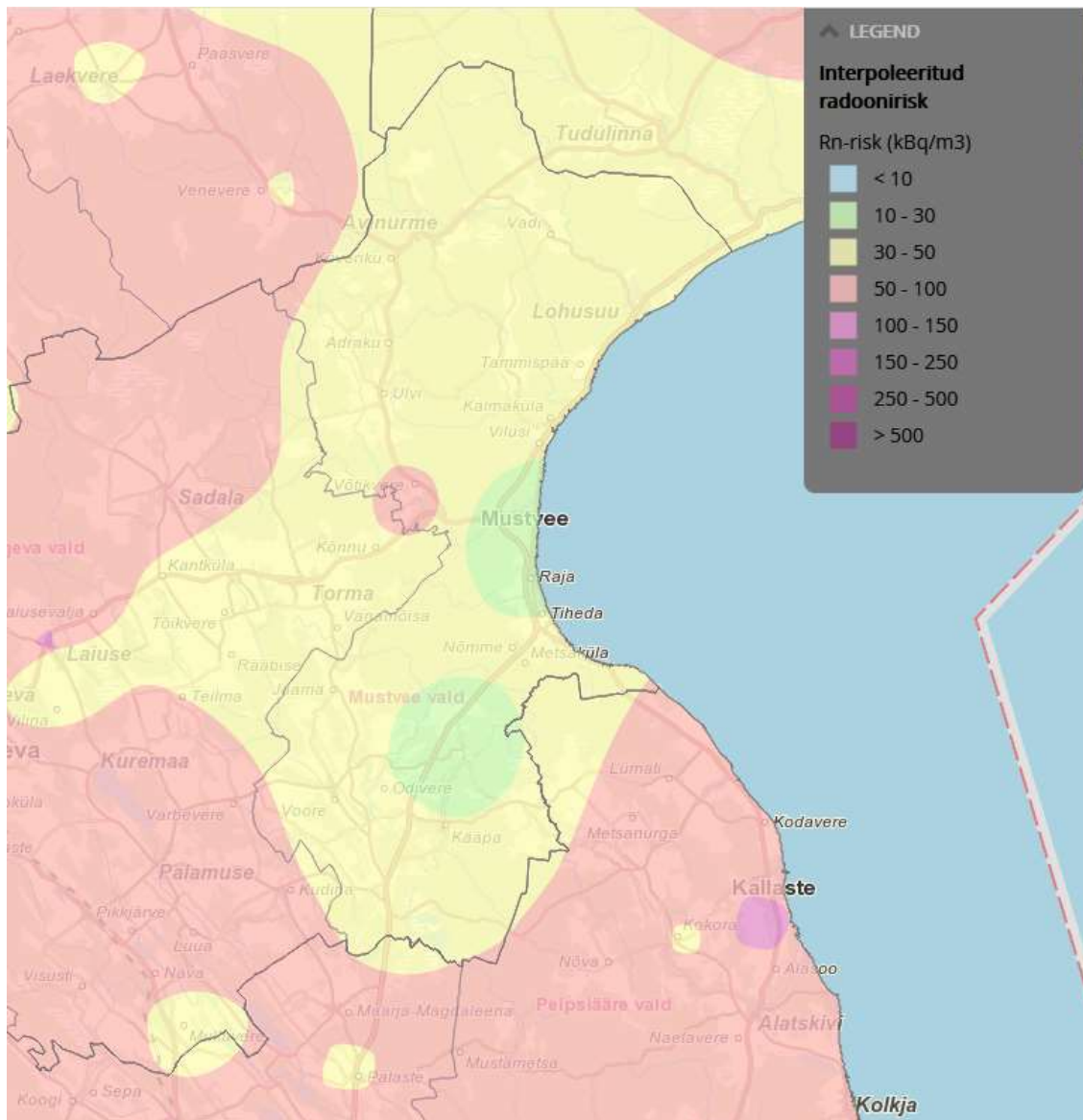
Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase²⁴ põhjal kuulub vald normaalse radooniriskiga alale. Atlase väljavõtte järgi (vt joonis 4) jääb Mustvee valla territooriumil mõõtepunktides tuvastatud radoonisisaldus üldiselt alla 50 kBq/m³. Lähtuvalt radooniohutu hoone standardist (EVS 840:2017) jaotatakse pinnaseõhu Rn-sisalduse alusel Eesti pinnas Rn-riski tasemelt madalaks (<10 kBq/m³), normaalseks (10–50 kBq/m³), kõrgeks (50–250 kBq/m³) ja eriti kõrgeks (> 250 kBq/m³).

Kuna ka normaalse radooniriskiga piirkonnas võib lokaalselt esineda kõrge radoonisisaldusega pinnast ning radoonisisaldus võib varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade tagant (~100 m), tuleb uue arendusega täpsustada radooniriski suurus hoonestataval alal ning vajadusel määrata radoonivastased meetmed.

Radooniohu vältimiseks rakendatavad ehituslikud meetmed:

1. korrastada ventilatsioonisüsteem, vaadata üle põranda konstruktsioon (sulgeda maja alt tulevate torude ja juhtmete ümbrus vms);
2. kui radoonisisalduse tase on kõrge, tuleb kasutusele võtta radoonikindlad lahendused – paigaldada hoone alla radooni kogumise torud või võimaldada välisõhu juurdepääs hoone alla; paigaldada ventilatsioonisüsteem.
3. Radooniohtlikel aladel hoonete rajamisel on soovitatav eelnevalt teostada radooniuuringud.

²⁴ https://www.envir.ee/sites/default/files/eesti_rn_atlas_2017_kyljendatud.pdf



Joonis 4. Radooniriski kaart. Allikas: Eesti pinnase radooniriski kaart, Eesti Geoloogiateenistus (<https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>)

5.5.2 Müra normtasemete kategooriad

Üldplaneeringuga määratakse müra normtasemete kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmiselt:

Mustvee valla üldplaneeringuga määratakse maa-alade mürakategooriad järgmiselt:

- puhke- ja virgestusehitise, puhke- ja virgestuse maa-ala – I kategooria;
- pere- ja ridaelamu ning korterelamu maa-ala, ühiskondliku hoone (müra tundlikud ühiskondlikud hooned, nt haridus-, tervishoiu- ja hoolekandeesutused) maa-ala, rohealad (välja arvatud rohealad, mis on planeeritud kaitsehaljastusena toimimaks puhvrina müra, visuaalsete ja mentaalsete mõjude puhul) – II kategooria;
- keskusealad, segafunktsiooniga maa-alad (elamu- ja ärimaa segafunktsioon) – III kategooria;
- ühiskondliku hoone (müra suhtes vähem tundlikud hooned ehk bürood, teenindus- ja ametiasutused jne) maa-ala – IV kategooria (III ja IV kategooria alade normid on samaväärsed, nii et neid alasid võib ka koos käsitleda);

- tootmise, kaubanduse, aianduse, sadama, jäätmekäitluse ja logistikakeskuse maa-ala – V kategooria (rakendatakse töötervishoiu ja tööohutuse nõudeid, keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrus nr 71 nõudeid ei rakendata);
- liikluse maa-alad ja teed – VI kategooria (keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrus nr 71 nõudeid ei rakendata).

Lisaks eespool kirjeldatud müratundlike alade erinevatele kategooriatele kasutatakse planeeringutes ja projekteerimisel järgmisi müra normtasemete liigitusi, mis kehtivad kõigi müratundlike alade kategooriate (I...IV) kohta:

- müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid,
- müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Planeeringust huvitatud isik tagab, et müra sihtväärtust ei ületata.

Olemasolevas olukorras müra normatiivsuse hindamisel, samuti uute üksikhoonete projekteerimisel olemasolevatel hoonestatud aladel, tuleb lähtuda piirväärtuse nõuetest.

Müra sihtväärtuse nõude täitmine tuleb võtta eesmärgiks väljaspool tiheasustusalade või kompaktse hoonestusega piirkonda seni hoonestamata aladele uute müratundlike elamu- või puhkealade planeerimisel. Sihtväärtuse tagamine on oluline eelkõige hoonete hoovipoolsetel õuealadel, laste mänguväljakutel ning puhkeotstarbega piirkondades.

Teede- ja tänavate äärsete hoonete teepoolsel fassaadil on üldjuhul asjakohane lähtuda müra piirväärtusest ning nii olemasolevate kui planeeritavate hoonete puhul rakendada ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoonete siseruumides.

Tabel 5. Liikluse müra normtasemed (päeval/öösel, dBA)

Ala kategooria üldplaneeringu alusel	I virgestusrajatiste maa- alad ehk vaiksed alad	II haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande- asutuste ning elamu maa-alad, rohealad	III keskuse maa-alad IV ühiskondlike hoonete maa-alad
Müra sihtväärtus	50/40	55/50	60/50 65 ¹ /55 ¹
Müra piirväärtus	55/50	60/55 65 ¹ /60 ¹	65/55 70 ¹ /60 ¹

¹lubatud müratundlike hoonete sõidutee poolse küljel

Tabel 6. Tööstusmüra normtasemed (päeval/öösel, dBA)

Ala kategooria üldplaneeringu alusel	I virgestusrajatiste maa- alad ehk vaiksed alad	II haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande- asutuste ning elamu maa-alad, rohealad	III keskuse maa-alad IV ühiskondlike hoonete maa-alad
Müra sihtväärtus	45/35	50/40	55/45
Müra piirväärtus	55/40	60/45	65/50

6 KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUTE ELLUVIIMINE

Üldplaneeringuga ei muudeta varasemalt kehtestatud detailplaneeringuid, nende realiseerimine toimub vastavalt kehtestatud lahendusele.

7 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTEGA ARVESTAMINE

Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusena tehti erinevates valdkondades ettepanekuid planeeringulahenduse täiendamiseks. Valdavalt on tehtud ettepanekutega arvestatud ja parandused planeeringulahendusse sisse kantud. Täpsema ülevaate ettepanekutest ja nendega arvestamisest leiab keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandest (KSH aruanne on planeeringu Lisa 1, ettepanekud on leitavad dokumendi ptk 5-st).

8 ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE

Üldplaneeringu elluviimine toimub valdavalt läbi kohaliku omavalitsuse eelarve ning võimaliku koosfinantseerimise. Üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele ja maa-alade munitsipaliseerimisele.

Kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks on vajalik maade taotlemine munitsipaalomandisse. Taotletavad maa-alad on kantud maakasutuskaardile. Taotlusnimekiri ei ole siinkohal lõplik ning omavalitsus võib tulevikus tulenevalt vajadusest esitada täiendavaid taotlusi omavalitsusele pandud ülesannete täitmiseks.

Riigiteede parendamine ja arendustegevus (tolmuvabade katete ehitus, riigiteede remont ja ehitus) toimub vastavalt kehtivale riigiteede teehoiukavale. Liiklusohvtlike kohtade likvideerimine toimub vastavalt liiklusohutuseprogrammi põhimõtetele ja elluviimiskavale.

LISAD

LISA 1. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANNE

KSH aruanne on esitatud eraldi dokumendina.

LISA 2. LOODUSPÕHISED SADEMEVEELAHENDUSED

Looduslähedaste sademeveesüsteemide kasutuskohtade* suunised.

Jrk nr	Lahendus	Väiksemad krundid	Suuremad krundid	Arenduspiirkonnad	Avalikud alad	Osana ühiskanalisatsioonist
1	Sademevee kasutus	a	a	b	b	x
2	Haljaskatus	a	a	b	b	x
3	Haljassein	a	a	b	b	x
4	Imbsüsteem					
4,1	Imbkaev	a	b	c	c	x
4,2	Imbkraav	a	a	c	b	x
4,3	Imbväljak, immutusala	x	a	b	b	c
4,4	Immutuskiht	a	a	c	c	x
5	Sademevee puhastusseadmed	a	a	a	a	a
6	Puhverriba, haljasriba	b	b	a	a	x
7	Täidisdreen	a	a	a	a	b
8	Viibekraav					
8,1	Kuiv viibekraav	b	a	a	a	a
8,2	Püsiva veetäitega kraav	b	a	a	a	a
9	Taimestatud viibeala					
9,1	Vihmaed	a	a	c	a	x
9,2	Kasvukast	a	a	c	a	x
9,3	Kõrghaljastuse kasvukast	a	a	a	a	x
9,4	Valitud taimestikuga viibekraav	a	a	a	a	b
10	Puu, kõrghaljastus	a	a	a	a	x
11	Vett läbilaskev kate					
11,1	Ilma taimestikuta	b	b	c	c	x
11,2	Taimestikuga	a	b	b	c	x
12	Sademevee mahuti					
12,1	Moodulitest e immutusplokkidest mahuti	a	b	c	b	c
12,2	Muu mahuti	a	a	a	a	a
13	Puhverala	x	b	a	a	a
14	Tiigid	b	a	a	a	a
15	Märgalad	x	c	b	b	a
16	Torustk ja restkaevud	a	a	a	a	a
17	Kraav (sademevee ärajuhtimiseks, mitte kuivendamise eesmärgil rajatud)	a	a	a	a	a

*Kohad (väiksemad krundid – väikeelamud; suuremad krundid – korterelamud; arenduspiirkonnad – elamud ja tööstusalad suuremate rohealadega; avalikud alad – kaubanduskeskused, ühiskondlikud hooned, suuremate rohealadega) - a – sobib; b – võib sobida; c – pigem ei sobi; x – ei sobi.

Allikas: *Kombineeritud sademevee strateegia projekt*. Eesti Veeprojekt OÜ ja AB Artes Terrae OÜ, 2018.