



MUSTVEE VALLA ÜLDPLANEERING

Kaane fotode autorid:
Taevakaamera OÜ
Uku-Kaarel Metspalu

Mustvee valla üldplaneering



Mustvee vald



HENDRIKSON & KO

2022

Sisukord

SISSEJUHATUS	5
1 PLANEERINGUS KASUTATUD MÕISTED	7
2 ÜLDPLANEERINGU LAHENDUSE VÄLJATÖÖTAMISE ALUSED	10
2.1 Mustvee valla keskkonnaväärtused	10
2.2 Mustvee valla visioon	12
2.3 Rahvastiku ja asustuse suundumused.....	13
3 RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED	14
4 ÜLDISED KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED	17
4.1 Tihe- ja hajaasustusega alad	17
4.1.1 Tiheasustusega ala	17
4.1.2 Hajaasustusega ala.....	17
4.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud	17
4.3 Arhitektuurivõistluse või kujunduskonkursi kaalumise juhud	18
5 KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED JUHTOTSTARVETE LÕIKES	19
5.1 Keskuse maa-ala (C).....	19
5.2 Väikeelamu maa-ala (EV)	21
5.2.1 Tiheasustusega alad	22
5.2.2 Hajaasustusega ala.....	23
5.3 Korterelamu maa-ala (EK).....	25
5.4 Ühiskondliku hoone maa-ala (AA).....	27
5.5 Äri maa-ala (Ä)	28
5.6 Äri- ja tootmise maa-ala (ÄT)	30
5.7 Tootmise maa-ala (T)	32
5.8 Mäetööstuse maa-ala (TM)	34
5.9 Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)	35
5.10 Tehnoehitise maa-ala (OT)	36
5.11 Supelranna maa-ala (PR) ja supluskohad	37
5.12 Puhke- ja virgestuse maa-ala (PV)	38
5.13 Loodusliku haljasmaa maa-ala (HL).....	39
5.14 Kaitsehaljastuse maa-ala (HK).....	40
5.15 Liikluse maa-ala (L)	40
5.16 Sadama maa-ala (LS)	41
5.17 Kalmistu maa-ala (K).....	41
5.18 Aianduse maa-ala (MA).....	41
5.19 Riigikaitse maa-ala (R) ja riigikaitsealised huvid	41
5.20 Põllumajandus- (MP) ja metsamaa (MM).....	42
6 KASUTUS- JA EHTUSTINGIMUSED TEEMADE LÕIKES	43
6.1 Kultuuriväärtuslikud alad ja objektid.....	43
6.1.1 Väärtuslikud maastikud, ilusad vaatekohad ja kaunid teelõigud.....	43
6.1.2 Miljööväärtuslikud alad	45
6.1.3 Kultuuriväärtuslikud objektid	49
6.1.4 Arheoloogiatundlikud alad	52

6.2 Loodusväärtused ja -ressursid	54
6.2.1 Roheline võrgustik	54
6.2.2 Looduskaitsealused objektid	55
6.2.3 Väärtuslikud põllumajandusmaad	55
6.2.4 Maavarad.....	56
6.2.5 Veealad.....	57
6.2.5.1 Ehituskeeluvööndi vähendamine	57
6.2.5.2 Ehituskeeluvööndi rakendamise erandid	63
6.2.5.3 Üleujutusohuga alad.....	63
6.3 Teed ja taristu	67
6.3.1 Teed ja liikluskorraldus	67
6.3.2 Sadamad	70
6.3.3 Paadikanalid, paadisillad, lautrid, slipid	70
6.4 Tehniline taristu	71
6.4.1 Vesi ja kanalisatsioon	71
6.4.2 Sademevesi.....	72
6.4.3 Elektrivõrk. Side.....	73
6.4.4 Taastuvenergeetika	75
6.4.5 Soojusmajandus	76
6.4.6 Jäätmekäitlus.....	77
6.4.7 Maaparandussüsteemid	77
6.5 Keskkonnatervis	79
6.5.1 Radoon	79
6.5.2 Müra normtasemete kategooriad	80
7 KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUTE ELLUVIIMINE	81
8 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTEGA	
ARVESTAMINE.....	82
9 ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	82
LISAD	83
Lisa 1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne	83
Lisa 2. Miljööväärtuslike alade analüüs	83
Lisa 3. Mustvee valla üldplaneeringu sisenduring – sademevee käitluse probleemid, üleujutusala ja maaparandussüsteemide toimimise probleemid	83
Lisa 4. Looduspõhised sademeveelahendused	84

SISSEJUHATUS

Mustvee Vallavolikogu algatas Mustvee valla üldplaneeringu ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise 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 viidi läbi planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH selgitab, kirjeldab ja hindab üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju ja määrab vajadusel mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat territooriumi¹. KSH tulemused kajastuvad üldplaneeringu lahenduses.

Üldplaneeringu koostamisel lähtuti 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 1:5000
 - Lohusuu aleviku väljavõte M 1:5000
 - Avinurme aleviku väljavõte M 1:5000
 - Raja, Kükita ja Tiheda külade väljavõte M 1:8000
 - Kasepää, Kaasiku ja Omedu külade väljavõte M 1:8000
 - Kääpa küla väljavõte M 1:5000
 - Voore küla väljavõte M 1:5000

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

¹ KSH aruanne on toodud lisas 1.

1 PLANEERINGUS KASUTATUD MÕISTED

Mustvee valla üldplaneeringus on kasutatud järgmisi mõisteid ja lühendeid.

Mõisted

Abihoone	Põhihoonet teenindav hoone (saun, garaaž, kuur, katlamaja, pesuköök, töökoda, ateljee vms).
Ehitusjoon	Hoonete paiknemise kaugus teest/tänavast või maaüksuse tee/tänavapoolsetest piiridest. Ehitusjoon on planeeringu mõistes määratud ka veekogude äärde, märkimaks tiheasustuses väljakujunenud hoonestusjoont.
Hajaasustusega ala / hajaasustus	Hoonestuse paiknemine hajusamalt kui tiheasustusega alal. Öuede asetus nii üksteise kui teede ja kõlvikute suhtes võib varieeruda. Hoonestatud õuemaad võivad paikneda kas piki teid, põlluservi, veekogude kaldail, üksteise kõrval või üksteisest kaugemal, olenevalt külatüübist ja/või hoone asukohas väljakujunenud hoonestuslaadist.
Hoonestuslaad (planeerimisseaduse mõistes)	Piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil/õuemaal.
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa alune pind, mille sisse loetakse hoone juurde kuuluv rõdu, lodža, varikatus. Hoonealuse pinna sisse loetakse nii ehitusloakohustuslikud kui ehitusloakohustuseta hoonete pinnad.
Inimmõõtmelisus	Inimmõõtmelisus on ruumikujundamise põhimõte, mis keskendub sellele, kuidas luua meeldiv ruumikogemus jalgsi ja rattaga liikujale. Meeldiv ruumikogemus sõltub erinevatest tajudest (nt nägemine, kuulmine, haistmine); ohtlikkusest või turvatundest, mida ruum loob; ruumis sotsialiseerumise või viibimise võimalustest, mida liikuja kogeb jalgsi (~5 km/h) või rattaga (~15 km/h) liikudes. Ruumikogemust saab suunata nt hoonestuse kõrguse ja fassaadi detailirohkuse, avaliku ruumi ja haljastuse mitmekülsuse ja -funktsionaalsuse, loogiliste ja turvaliste jalakäiguteede jt planeerimisvõtete kaudu.
Kergliiklustee	Jalgsi, jalgrattaga, rulluiskude, ratastooli, tõukeratta ja tasakaaluliikuriga liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või teeosa.
Kohalik keskus	Keskus, mis pakub valdavalt kohalikke põhiteenuseid ning tagab teenuste kättesaadavuse suurematest keskustest eemal paiknevates piirkondades. Need on keskused, mis võivad, kuid ei pruugi olla oluliseks kohaliku tasandi töökohtade pakkujaks.
Koormusindeks	Krundi pindala suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta. Nt nelja korteriga korterelamu krundi suurus peab olema

Mõisted

	vähemalt 800 m ² , kui koormusindeks on 200. Koormusindeksi eesmärk on tagada piirkonnale iseloomuliku asustustiheduse säilimine.
Krunt	Detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus
Lähikeskus	Keskus, mis pakub valdavalt kohalikke lihtteenuseid. Kohaliku keskusega võrreldes pakub lähikeskus suhteliselt väiksemat hulka teenuseid, kuid on oluline üksikute kohalike põhiteenuste pakkumisel.
Mõju/häiring	Kavandatavad tegevused võivad põhjustada keskkonnamõjusid ja -häiringuid. Mõjudena käsitletakse selliseid mõjutusi, millele on õigusaktidega kehtestatud normtasemed (nt müra). Häiring võib olla mõjutus, mis on normtasemest väiksem mõjutus – nt kavandatava tegevuse müra vastab normtasemetele, kuid ka normtasemetele vastav müra võib häirida. Häiring on ka mõjutus, millele ei ole üheseid õiguslikke norme määratud (nt visuaalne häiring) ja mille suurus/ulatus sõltub kavandatavast kontekstist. Kavandatava tegevuse puhul on vajalik teadvustada nii mõjusid kui häiringuid.
Oluline keskkonnamõju (keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimis-süsteemi seaduse mõistes)	Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.
Päikesepark	Päikesepargiks loetakse maapinnale paigutatud paneele, mille eesmärgiks on energia tootmine. Päikesepargiks loetakse ettevõttele vajaliku energiatootmise ala kavandamist, mis ei mahu olemasolevale tootmisterritooriumile. Päikesepargiks ei loeta hoone katustele, seintele ja tootmiskomplekside tootmishoovidesse paigutatud päikesepaneele.
Roheline võrgustik	Looduslike ja poollooduslike alade ning muude keskkonnaelementide strateegiliselt kavandatud ja ökoloogiliselt toimiv võrgustik, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju.
Slipp	Spetsiaalne rajatis paatide veeskamiseks.
Tiheasustusega ala	Aleviku ja küla osa, kus hooned paiknevad üksteisele lähedal. Hoonestatud alad liidetakse üldjuhul ühiste tehnovõrkudega, juurdepääs tagatakse sidusa ja naaberalade vajadusi arvestava teedevõrgu ja ka kergliikluse kaudu. Maa- ja ruumikasutuse planeerimisel pööratakse tähelepanu üldkasutatavate rohealade (haljastuse/pargialade/puhkealade jm) planeerimisele ja kujundamisele.

Mõisted

Tundlikud alad (või maakasutus)	Tundlikud alad on elamualad, puhkealad ja ühiskondlike hoonete ja rajatistega alad.
Väikeehitis	Hoone ja rajatis pindalaga kuni 20 m ²
Väiketuulik	Seade, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses ning on püstitatud elektrienergia tootmiseks eelkõige oma majapidamise tarbeks, kogukõrgusega kuni 30 m.
Õuemaa	Elamut ja abihooneid ümbritsev ja neid teenindav maa-ala. Olemasoleva õuemaa ulatus on fikseeritud Eesti topoloogilises andmekogus.

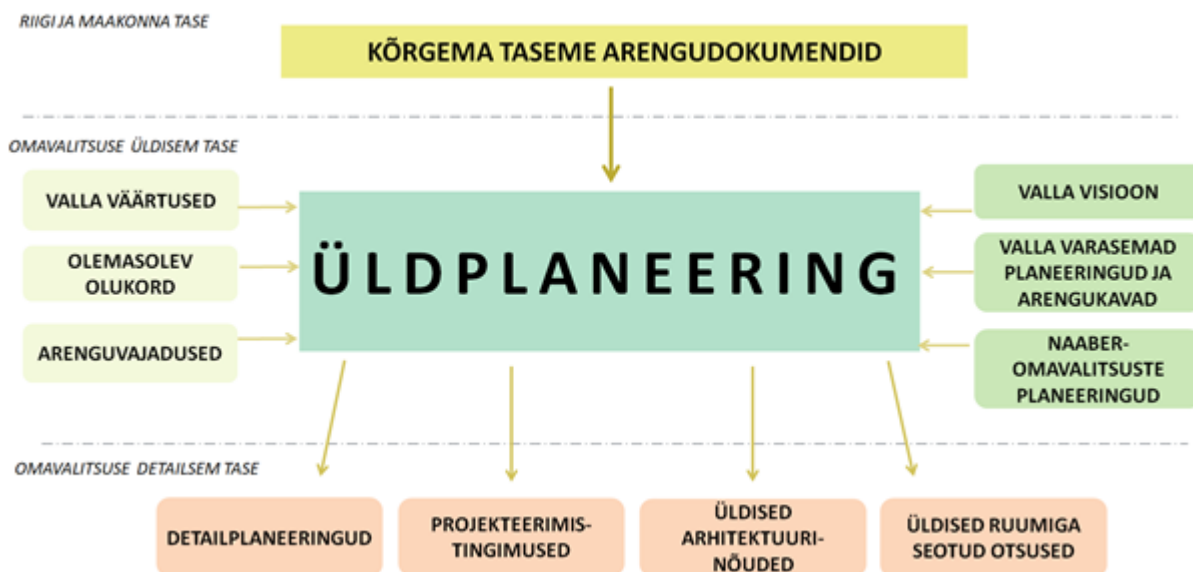
Lühendid

DP	Detailplaneering
EKV	Ehituskeeluvöönd
KeHJS	Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
KSH	Keskkonnamõju strateegiline hindamine
KSH VTK	Keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus
LS	(Planeeringu) lähteseisukohad
PlanS	Planeerimisseadus
ÜP	Üldplaneering
ÜVK	Ühisveevärk ja -kanalisatsioon

2 ÜLDPLANEERINGU LAHENDUSE VÄLJATÖÖTAMISE ALUSED

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

Üldplaneeringu väljatöötamisel arvestatakse 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.

2.1 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 vallapiirkonnad:

1. Peipsi piirkond

1.1. 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 tõllakuur
- Peipsi vanausuliste kultuur
- Korras ja kasutusel kirikud ja palvemajad, ajaloolised kalmistud; Kükita vanausuliste palvela

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

- Peipsimaa muuseum Tihedal
- Mustvee vanausuliste muuseum
- Tiheda laululava Peipsi kaldal
- Benito Agirre tänav Mustvees
- Heino Lubja Kaalumuuseum Mustvees
- Võtikvere külaplats
- Tuntud kultuuriüritused

1.2. Ettevõtlusväärtused

- Kalapüüdmise ja töötlemise traditsioon
- Köögiviljakasvatuse traditsioon
- Tänavaturud (köögiviljad, kala)
- Toimiv tehniline taristu: sadamad ja kalasadamad
- Kasvav turismi- ja suvituspiirkond
- Toimivad ettevõtted
- Arenev põhimaantee äärne teenindus Mustvee linna ümbruses

1.3. 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)

1.4. Loodusväärtused

- Peipsi järv ja ranna-alad (Mustvee, Lohusuu, Peipsi äärsed rannametsad, kevadised jäämäed)

2. Avinurme piirkond

2.1. Kultuuriväärtused:

- Avinurme aleviku miljöö: muuseumirong ja raudtee, Avinurme lahingu monument, kalmistu, riistapuupark, kirik. Sonda-Mustvee-Avinurme raudtee tamm, Avinurme susla, Küchelbeckeri mälestuskivid, vana kultuurimaja, endine vangla-arestikamber. Avinurme kabelihoone.
- Änniksaare linamuuseum
- Muinashauad
- Kõveriku küla Todti laager (barakid)
- Vadi, Ulvi ja Piilsi vanad koolimajad
- Tuntud kultuuriüritused (nt Tünnilaat)
- Mälestuskivid

2.2. Ettevõtlusväärtused

- Avinurme ja Maetsma ettevõtluskeskkond: tugevad ettevõtted, toimiv tehniline taristu
- Puidutöötlemise traditsioon
- Kasutusel ja heas korras põllumajandusmaad
- Turismitaristu (sh söögikohad, majutus)

2.3. Sotsiaalsed väärtused

- Külaplatsid: Vadi, Piilsi, Maetsma, Adraku Änniksaare, Ulvi, Laekannu, Adraku, Paadenurme; külade kirjasõnas esmamainimise mälestuskivid
- Puhkealad
- Koolid
- Spordirajatised

2.4. Loodusväärtused

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

3. Voore–Kääpa piirkond

3.1. Kultuuriväärtused:

- Kalevipoja legendid
- Kalevipoja külastuskeskus Kääpal
- Endised mõisasüdamed
- Tuntud kultuuriüritused

3.2. Ettevõtlusväärtused

- Põllumajandusettevõtted, hooldatud põllumajandusmaad
- Voore Külalistemaja
- Kääpa OTT (otse tootjalt tarbijale)

3.3. Sotsiaalsed väärtused

- Kääpa sotsiaalne taristu: lasteaed, laienev hooldekodu, seikluspark
- Koseveski puhkemaastik (paisjärv, puhkekompleks)
- Voore küla: kool, puhkealad, kultuurimaja jt toimivad avalikud ja erateenused

3.4. Loodusväärtused

- Vooremaa maastik
- Saare järv
- Kaiu järved

2.2 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.

2.3 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. Enamus teiste asulate rahvaarv on kahanenud – nt Mustvee linnas, Avinurme alevikus, Voore ja Kääpa külas.

Üldplaneeringuga väljakujunenud asustusstruktuuris olulisi muudatusi ei kavandata. Valla suuremaid keskusi eelkõige tihendatakse ning vastavalt vajadusele laiendatakse, hajaasustusega aladel jälgitakse ka edaspidi senist hajusat asustusmustrit.

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.

3 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 maakonnaplaneering 2030+.

Asustus

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

Tiheasustusega 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, tehnilist ja sotsiaalset taristut.

Valla keskuseks ja „Peipsimaa pealinnaks“ on **Mustvee linn**, mis koondab enim erinevaid funktsioone, töökohti ja teenuseid. Linna ja selle lähiala arendatakse mitmekülgset: elamise, töötamise, puhkamise jms funktsioonidel ning erinevatele kasutajagruppidele. Linnas on oluline pöörata tähelepanu **heale elukeskkonnale**, mis on inimhõõtmeline, arvestab erinevate elanike vajaduste ja liikumisvõimalustega ning on turvaline³. Kvaliteetse ruumi loome põhimõtteid⁴ 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 Lohusuu, Avinurmes, Voore ja Kääpa külakeskustes ning Peipsi tänavkülates.

Väljakujunenud omanäolist hoonestust väärtustatakse **miljööväärtuslike hoonestusalade** määramisega Mustvees, Lohusuu, Avinurmes, Peipsi tänavkülates ja Kääpa külakeskuses. Vooremaale omast miljööd hoitakse täiendavalt hajaasustuses määratud miljööväärtuslikel aladel. Kõikides tiheasustusega asulates hoitakse **asulat loovad märgilised kultuuriväärtuslikud hooned**⁵ 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 põhiteenused. Voorel ja Lohusuu, mis on lähikeskusteks, on oluline kohalike lihtteenuste kättesaadavus⁶. Teenustega külakeskuseks on Kääpa, mis pakub kodulähedasi esmaseid teenuseid. Keskustes asuvatele teenustele ja töökohtadele

³ Ruumiloomel arvestatakse CPTED põhimõtetega – kuritegevuse ennetamise põhimõtetega läbi ruumiloomel ja keskkonnakujundamise

⁴ Vt Ruumiloomel ekspertrühm. Lõpparuanne ja aruande lisa 4

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

⁵ Märgilised hooned võivad olla nii mälestised, kuid ka kaitsestaatuseta hooned: nt alevikuhooned, kirikud, palvelad, millel on asula seisukohast oluline ruumiloov ja märgiline tähendus ning mis toimivad maamärkidena. Märgilised hooned võivad olla ka avalikult kasutatavad hooned – nt koolid, kultuurimajad jms.

⁶ Soovitavad teenused keskuste kaupa toovad välja maakonnaplaneeringud. Lihtteenuste, põhiteenuste ja kvaliteetteenuste erinevus seisneb nii selles, kui sagedasti neid kasutatakse, aga ka kui kõrget väljaõpet ja investeeringuid teenuste pakkumine eeldab.

tagavad ligipääsu **head ühendusteed ja -võimalused**: heas korras teed, kergliiklusteed ja ühistransport. Teenuste kättesaadavust soodustavad automatiseeritud lahendused.

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

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

Asustuse arendamisel arvestatakse energiatõhususe parandamise, taastuvenergia kasutuse edendamise, ringmajanduse põhimõtete järgimise ning sademevee taaskasutussüsteemide rajamise vajadusega.

Puhkepiirkonnad ja -alad

Laiemalt käsitletakse puhkepiirkondadena Peipsi kallast, Saare ja Kaiu järvesid ning kõiki väärtuslikke maastikke. Puhkepiirkondade toimimiseks kavandatakse alltoodud tegevusi, puhkepiirkondade toimimist toetavad ka teiste valdkondade põhimõtted.

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

Eraldi tähelepanu pööratakse **Mustvee linnas** ja selle lähialas asuvate ranna-alade ja järveäärsete puhkealade ruumikvaliteedile ja maastikuarhitektuursetele lahendustele, linnasisestele ja linna ümbritsevatele rohealadele (sh nende mitmekesisusele) ning linnahaljastusele (sh linnahaljastuse elurikkusele). Soodustatakse liigvee kiiremat äravoolu tagavaid jt kliimamuutusi leevendavaid ja nende mõjuga kohaneda aitavaid lahendusi.

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

Väärtuslike maastike puhkepotentsiaali ja atraktiivsuse säilimiseks on oluline hoida maastike eripära.

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 tootmisterritooriumilt väljapoole. Kõikide äri- ja tootmismaade kavandamisel on oluline tagada kaasaegne taristu ja juurdepääsud. Ettevõtluse soodustamiseks lubatakse äri- ja tootmismaade arendamist valla teistel aladel nii, et need ei ole vastuolus muude 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 väljalangenud suurmajandite tootmishooned heakorrastatakse või lammutatakse.

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

Taristu

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.

Kõikide elamu-, äri- ja tootmismaade rajamisel arvestatakse **tehnilise taristu** rajamise vajadusega, 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 mobiilside võimaldamiseks** kogu valla territooriumil.

4 ÜLDISED KASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED

4.1 Tihe- ja hajaasustusega alad

4.1.1 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 alade määramisel on arvestatud maakonnaplaneeringus välja toodud linnalise asustuse aladega⁷. Tiheasustusega alade piiritlemisel lähtutud ka reoveekogumisalade ja perspektiivsete ühiskanalisisatsiooni alade ulatusega.

Tiheasustusega alad on määratud **Mustvee linnas, Avinurme ja Lohusuu alevikus ning Kasepää, Raja, Tiheda, Kükita, Kaasiku, Omedu, Voore ja Kääpa külades**. Olemasolevate tiheasustusega alade edasiarendamist Mustvee vallas toetavad väljakujunenud tehniline ja sotsiaalne taristu, majanduslik otstarbekus (ruumi- ja ressursisäästlik areng) ning keskkonnakaitselised kaalutlused.

Tiheasustusega alade erineva otstarbega maade arendamise täpsemad tingimused on esitatud peatükis 5 juhtotstarvete kaupa ja peatükis 6 teemade kaupa.

Tiheasustusega alade piirid on kantud maakasutusplaanile.

4.1.2 Hajaasustusega ala

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

Hajaasustusega alal toimub kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel (nt väikeelamu-, tootmis-, äri-, ühiskondliku hoone maad). Teatud juhtudel võib vallavalitsus nõuda detailplaneeringu koostamist (vt ptk 4.2).

Erineva funktsiooniga maade arendamise täpsemad tingimused on esitatud peatükis 5 juhtotstarvete kaupa ja peatükis 6 teemavaldkondade kaupa.

4.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

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

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

⁷ Linnalise asustuse alad tõi välja Jõgeva maakonnaplaneering 2030+, Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ endise Avinurme ja Lohusuu valla osas linnalise asustuse alasid ei näidanud.

- **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

Detailplaneeringu koostamise vajadust tuleb kaaluda:

- Väärtuslikel maastikel võimalike konfliktalade (uued hoonestusalad, maakasutuse muutmise kavade jne) arendamise suunamiseks.
- Väärtuslikel 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 mõjud/häiringud naaberladele,
- kavandatava arendustegevuse mõju kogu piirkonna arengule ja sellest tulenev vajadus laiema avaliku protsessi järele.

4.3 Arhitektuurivõistluse või kujunduskonkursi kaalumise juhud

Arhitektuurivõistlus, kujundus- või ideekonkurss korraldatakse linnaehituslikult olulisse asukohtakavandatava ehitise või ruumiliselt keeruka situatsiooni lahendamiseks. Arhitektuurivõistlusega või ideekonkursiga leitakse parim arhitektuurne või planeeringuline idee, mille alusel langetatakse edasised ruumiotsused ja toimub edasine planeerimine või projekteerimine. Kujunduskonkursiga leitakse sobivaim lahendus disaini- või monumentaalkunsti objektile, mälestusmärgile, väikevormile või muule sarnasele.

Arhitektuurivõistluse või kujunduskonkursi korraldamist kaalutakse eelkõige avalikus ruumis väljapaistvasse asukohta kavandatavate objektide puhul.

5 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 ala⁸ 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 (kõrvalotstarbeid), mis toetab piirkonna arengut ja aitab kujundada kvaliteetset elukeskkonda. Elamu maa-alale võib seega kavandada ka ala teenindamiseks vajalikke kaubandus- ja teenindushooneid, ühiskondlikke-, kultuuri- ja spordihooneid, haljasalasid või parkmetsa, mänguväljakuid. Kõrvalotstarvete osatähtsus on lubatud kuni 30%, ühe alal lubatud kõrvalotstarvete arvu otsustab vallavalitsus kaalutlusotsusel, arvestades ala funktsionaalsust.

Detailplaneeringute puhul otsustatakse juhtumipõhiselt, kas detailplaneering on üldplaneeringu põhilahendust muutev, arvestades sh kooskõla üldiste ruumilise arengu põhimõtetega.

Maakasutuse juhtotstarvetega alad on **üldplaneeringu maakasutuse joonisel näidatud üldplaneeringu täpsusastmes**, nende piire täpsustatakse vajadusel edasise kavandamise raames.

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.

Juhtotstarbed kehtivad nii tihe- kui hajaasustusega aladel. Eraldi tingimused tihe- ja hajaasustusega alade kohta on välja toodud väikeelamumaade lõikes, kuna tegemist on enim kavandatava otstarbega. Muul juhul on eristused vajadusel välja toodud juhtotstarbe tingimustes.

Alade arendamisel tuleb juhtotstarvete kohta toodud tingimuste kõrval jälgida ka teemade lõikes esitatud tingimusi (vt ptk 6 alapeatükid).

5.1 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 rohkus. 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;

⁸ Maa-ala piiritlemisel lähtutakse maa-alast kui loogilisest ruumilisest tervikust. Maa-ala võib olla piiritletud teede, veekogude ja/või teise juhtotstarbega maakasutusega aladega.

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

Keskuse maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Keskuse maa-alal lähtuda atraktiivse ja kvaliteetse avaliku ruumi kavandamisest, mis on mitmekülgne, inimõõtmeline ja turvaline. Eelkõige on oluline pöörata tähelepanu Mustvee linna keskväljaku (kaubanduskeskuse, kultuurimaja ja bussijaama piirkond), ranna-ala ning jõepromenaadi vahelisele alale.
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 ja vajadusel korraldada arhitektuurikonkurss, 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. Parkimise lahendamisel välditakse võimalusel tänavapoolset parkimist, et tagada jalakäijasõbralik tänavaruum. Võimalusel eelistada riskasutusega parkimist (nt korterelamud ja avalikud hooned). Parklad liigendada haljastusega.
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 arhitektuuriselt 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 taastuvenergeetika lahendusi.
12. Keskuse maa-ala arendamisel tuleb järgida lisaks üldistele keskuse maa-ala kasutus- ja ehitustingimustele ka vastava juhtotstarbe üldisi kasutus- ja ehitustingimusi (nt kaupluse rajamise soovil vt äri maa-ala tingimusi).

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (katastriüksuse) minimaalne suurus	Vastavalt kavandatavale juhtotstarbele (vt juhtotstarvete kaupa)
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil (katastriüksusel)	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 ehitisealune pind krundi (katastriüksuse) pindalast	30–40 % (olenevalt suuruselt: väiksematel kruntidel/katastriüksustel on lubatud 40%)
Krundi (katastriüksuse) haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega
Parkimine	Omal krundil (katastriüksusel) Suuremad parklad liigendada haljastusega, eelistatult 4–5 tasku kaupa
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Vallavalitsuse kaalutusotsusel kaaluda arhitektuurikonkursi korraldamist 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 6 toodud tingimustega

5.2 Väikeelamu maa-ala (EV)

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

Väikeelamu maa-alale võib ehitada:

- üksikelamuid;
- kaksikelamuid.

Kõrvalotstarbena võib elamu maa-alal ehitada:

- kaubandus-, teenindus- ja majutushooneid;
- büroo-, ühiskondlikuid-, kultuuri- ja spordihooneid;
- väikeettevõtluseks sobivaid hooneid, millega ei kaasne mõjud/häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikele naaberaladele;
- muid elamuid ja piirkonna elanikke teenindavaid ning keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi, sh tehnoehitisi.

5.2.1 Tiheasustusega alad**Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:**

1. Tiheasustusega aladel lähtuda eelkõige elamualade tihendamise ning vajadusel mõõdukast laienemisest – hooned kavandatakse tühjadele kruntidele, mis võimaldab maksimaalselt ära kasutada juba rajatud taristut 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 6.1.2), väärtuslikel maastikel lisaks ka väärtuslike maastike tingimustest (ptk 6.1.1).
4. Uute elamute rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine (reoveepuhastus, küte, liikluslahendus, elektriliinid).
5. Jõgede äärsetel aladel on soovitatav hoonestuse paigutamisel silmas pidada jõe arengu loogikat ning iseeneslikku kaldajoone taandumise võimalust pehme pinnasega aladel, samuti (erakorraliste) üleujutuste ohtu ja võimalikku ulatust madalatel kallastel.
6. Uusi elamuid 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 kavandata 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 6.3.1 toodud tingimusi.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks

**Krundi (katastriüksuse)
minimaalne suurus**

- Mustvee linnas 1000 m²
- 1500 m² kõikidel tiheasustusega aladel

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil (katastriüksusel)	Lubatud on 1 eluhoone ja kuni 2 abihoonet. Paigutus vastavalt asula väljakujunenud ehitusjoonele ning pea- ja abihoone paigutamise tavadele
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	9 m maapinnast
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi (katastriüksuse) pindalast	25%
Krundi (katastriüksuse) haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega
Parkimine	Omal krundil (katastriüksusel)
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Arvestada väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga (nt maht, katusekuju, viimistlusmaterjalid). Kasutada fassaadis looduslikke viimistlusmaterjale (nt puit, kivi), naturaalseid materjale imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Välisvoodrita ümarpalkhoone rajamine ei ole üldjuhul lubatud Lubatud on haljaspiirded või 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,5 m. Vallavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud rajada kõrgemaid piirdeid
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 6 teemade lõikes toodud tingimused

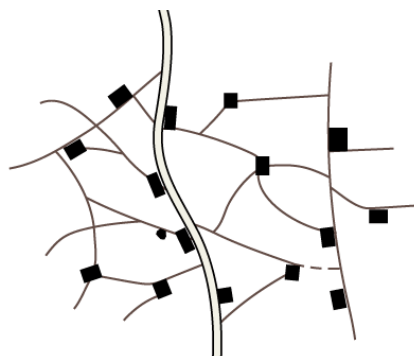
5.2.2 Hajaasustusega ala

Järgnevad tingimused kehtivad nii hajaasustusega alal paiknevatele väikeelamumaadele kui ka maatulundusmaal paiknevatele õuede⁹.

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 kaldale 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 õuede paiknemine erinevate kõlvikute vahel.

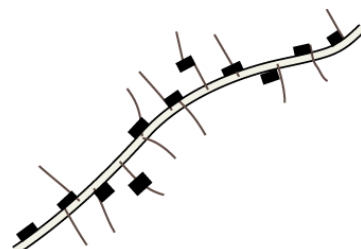
⁹ Maakasutuskaardil on maatulundusmaal paiknevad õued tähistatud analoogselt katastrisse kantud väikeelamumaadele.



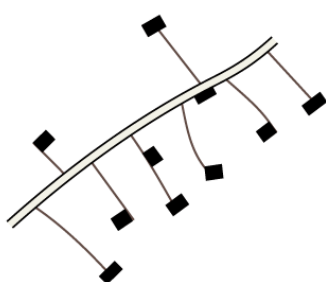
Hajaküla



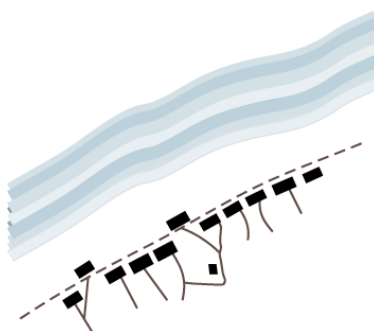
Tänavküla



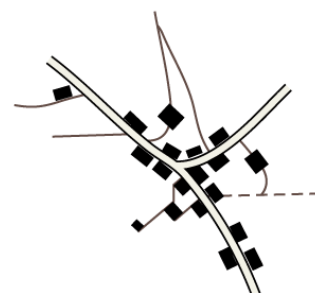
Ahelküla



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 piirdeaiaid, väravad ning väikevormid.
3. Veekogude kaldaaladel ja ilusates vaatekohtades ei tohi piirded (piirdeaed, hekid) ja muud ehitised sulgeda vaateid ja takistada maastiku vaadeldavust. Läbipaistmatute piirdeaedade rajamine ei ole lubatud.
4. Juhul, kui kinnistu piir ulatub veekogu veepiirini, ei tohi kinnistu piirded ulatuda kallasraja piirist vee poole.
5. Piirdeaedu võib rajada rohevõrgustiku aladel maksimaalselt 0,4 ha ulatuses (õue, aiamaa, viljapuuaiad ja koduloomade tarbeks), 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 heliisolatsiooninõudeid 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 aladega piirnevatel aladel on vallavalitsusel õigus elamumaa arendamisele vajadusel seada lisatingimusi, lähtudes tiheasustusega aladel kehtivatest nõuetest.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (katastriüksuse) minimaalne suurus	- Peipsi järve kalda-aladel 2500 m² (kaldaala laius on 3 km Peipsi järve veepiirist) - Ülejäänud valla hajaasustusega alal 1 ha. Kaalutusotsuse alusel võib lubada väiksema krundi moodustamist vastavalt väljakujunenud asustusstruktuurile
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil (katastriüksuse)	Lubatud on 1 eluhoone koos abihoonetega, abihoonete arv vastavalt piirkonna tavale. Paigutus järgib piirkonna tava
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	9 m maapinnast
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Lubatud on haljaspiirded või 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,5 m. Vallavalitsuse kaalutusotsusel on lubatud rajada kõrgemaid piirdeid. Arvestada väljakujunenud hoonestuslaadiga. 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 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.3 Korteralamu 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.

Korteralamu maa-alale võib ehitada:

- Kolme ja enama korteriga korruselamuid

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Korteralamuid 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 äri- või ühiskondlikele funktsioonidele.
4. Lähtuda kvaliteetse elukeskkonna loomise vajadusest ja tagada kvaliteetne avalik ruum (haljasalad, puhkeala, mänguväljakud).
5. Rajada mitmekesine haljastus, säilitades maksimaalselt kõrghaljastust ja rajades väikevorme.
6. Jalakäimise ja jalgratta kasutamise võimaldamiseks kavandada sidused kergliiklusteed.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (katastriüksuse) minimaalne suurus	Koormusindeks vähemalt 200 ¹⁰
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil (katastriüksusel)	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
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	30–40 % (olenevalt krundi/katastriüksuse 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
Arhitektuursed, 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 keskusel 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 6 toodud tingimustega

¹⁰ Iga korteri kohta kavandatav krundisuuruse osatähtsus – nt nelja korteriga elamu krundisuurus peaks olema vähemalt 800 m².

5.4 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 tavandihooned;
- spordihalli, võimlat;
- eritingimusi nõudvate tervishoiu- ja hoolekandeadutuste hooneid;
- muid piirkonda teenindavaid ning keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi, sh tehnoehitisi.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Pöörata tähelepanu mitmekülgse haljastuse loomisele, väikevormide (nt istumisalad/puhkenurgad, pergalong, väljakud, taskupargid) säilitamisele ja kavandamisele ning hoonete valgustusele.
2. Tagada barjääride vaba liikumise võimalus kõikidele kasutajagruppidele hoonete ümbruses ja ligipääs hoonetele (nt kaldteede, käsipuud, karestatud astmed, vaegnägijate märgistused).
3. Kõrge kultuuriväärtusega objektide ja alade läheduses tuleb jälgida, et hooned sobituksid ümbritseva ruumi/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 mõjusid/häiringuid põhjustavat maakasutust. Samuti mitte kavandada ühiskondlikke hooneid olemasolevate tootmishoonete kõrvale.
6. Ühiskondlikke hooneid kui müra- ja saastetundlikke hooneid ei kavandata 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 väliplatsid vms) jätmist avalikuks kasutuseks puhkealana.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks

Krundi (katastriüksuse) minimaalne suurus

Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil (katastriüksusel)	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust Paigutus 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 (katastriüksuse) pindalast	30%, erandina on keskuse maa-alal lubatud väiksematel kruntidel (katastriüksustel) kuni 40%
Krundi (katastriüksuse) haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega.
Parkimine	Omal krundil (katastriüksusel). Parkimisvajadus määrata vastavalt hoone otstarbele. Suuremad parklad liigendada haljastusega (nt 4–5 tasku kaupa) Tagada jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Hoonete fassaadidel kasutada looduslikke viimistlusmaterjale (nt puit, kivi). Välisvoodrita ümarpalkhoone rajamine ei ole üldjuhul lubatud Üldjuhul on lubatud ainult madalad haljaspiirded. Vajadusel võib rajada 30%-lise läbipaistvusega piirded kõrgusega kuni 1,5 m. Põhjendatud juhtudel võib rajada piirdeid vastavalt vajadusele (nt lasteasutused, hooldekodud vms)
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 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.5 Äri maa-ala (Ä)

Äri 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 maa-alale võib ehitada:

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

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 olemasolevat taristut (reoveekäitlus, küte, liikluslahendus, elektriliinid) ja teid, 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 ühendamise võimalust ning tagada kergliiklejatele barjääridevaba ligipääs.
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 (katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil (katastriüksusel)	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust Paigutus krundil (katastriüksusel) 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 (katastriüksuse) pindalast	30%, erandina on keskuse maa-alal lubatud kuni 40%

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (katastriüksuse) haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega
Parkimine	Omal krundil (katastriüksusel) Parkimisvajadus määrata vastavalt hoone otstarbele. Tiheasustusega aladel vältida võimalusel parkimise rajamist tänavapoolsele küljele ning lahendada parkimine hoone küljel või hoovis. Suuremad parklad liigendada haljastusega
Arhitektuursed, 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 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.6 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 mõjusid mitte põhjustavat tootmist. Segafunktsioon võimaldab maa-ala paindlikumat kasutust, lähtudes tulevikus täpsustuvatest arengusootidest 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-, toitlustus- 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 mõjusid/häiringuid (nt 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. Arvestada piirkonnas tundlike alade (elamute ja üldkasutatavate hoonete või vastava juhtotstarbega maa-ala) paiknemist, soovitatav on vältida ettevõtte ohutsoonide ja tundlike alade kattumist. Kavandamisel riigiteede 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 müra tekitava tootmisega, kas mürarikkad tegevused toimuvad ainult tootmishoone sees või leidub olulisi müraallikaid ka hoonetest väljaspool, kas esineb öist müra.
4. Mõjude/häiringute leevendamiseks tuleb kavandada kaitsehaljastus tundliku ala ning äri- ja tootmise maa-ala vahele. Ülenormatiivse müra leevendamiseks peab kaitsev kõrghaljastus olema vähemalt 50 m lai. Soovitatav on kasutada segapuistut (okas- ja lehtpuud).
5. Äri- ja tootmishoonete visuaalsete häiringute ja tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid. Vältida silmatorkavaid erksaid värve.
6. Kõrge kultuuriväärtusega objektide ja alade läheduses tuleb jälgida, et hooned sobituksid ümbritseva ruumi/maastiku ja objektidega.
7. Uute hoonete rajamisel kasutada võimalusel ära olemasolevat taristut (reoveekäitlus, küte, liikluslahendus, elektriliinid) ja teid, vajadusel näha ette (täiendavad) tuletõrje veevõtukohad ja juurdepääsud.
8. Teenuseid ja töökohti pakkuva hoone puhul näha ette juurdepääs jalgratastega, turvaline ja mugav parkimisvõimalus (raamkinnitus, valgustus, võimaluse korral ilmastiku eest kaitstus). Kaaluda ühistranspordiga ühendamise võimalust ning tagada kergliiklejatele barjääridevaba ligipääs.
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 vähendatakse sademevee löökoormust eesvooludele ja/või immutatakse sademevesi pinnasesse ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-, bensiini- ja liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid).
11. Sademevee juhtimine riigitee kraavidesse on lubatud ainult põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga.
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. Lohusuusse planeeritud äri- 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 (katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega.
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil (katastriüksusel)	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust Paigutus krundil (katastriüksusel) 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 (katastriüksuse) haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega. Vajadusel arvestada kaitsehaljastuse kavandamisega territooriumil
Parkimine	Omal krundil (katastriüksusel). Parkimisvajadus määrata vastavalt hoone otstarbele Suuremates asulates lahendada võimalusel parkimine hoone küljel või taga. Suuremad parklad liigendada haljastusega. Tagada jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Kasutada fassaadil vähemalt osaliselt looduslikke viimistlusmaterjale (nt puitu) 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 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.7 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 olemasolevat taristut (reoveekäitlus, küte, liikluslahendus, elektriliinid) ja teid, 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 ühendamise võimalust.
3. Tundlike aladega (elamud, ühiskondlikud hooned) piirnevatel aladel on soovitatav arendada eelkõige keskkonnasõbralikku tootmistegevust, millega ei kaasne mõjusid/häiringuid (õhusaastet, ebameeldivat lõhna, müra, vibratsiooni, valgusreostust ja olulist liikluskoormuse tõusu).
4. Transpordivood suunata võimalusel elamu-, puhke- ja ühiskondlikest aladest mööda.
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. Tundlike aladega piirnemisel on tootmismaa arendaja kohustus rajada mõjude/häiringute leevendamiseks kaitsehaljastus tundliku ala ja tootmismaa vahele. Ülenormatiivse müra leevendamiseks peab kaitsev kõrghaljastus olema vähemalt 50 m lai. Soovitatav on kasutada segapuistut (okas- ja lehtpuud).
7. Põllumajandusliku tootmise puhul tuleb arvestada, et kaitsehaljastuse rajamine ei pruugi kõiki mõjusid/häiringuid (nt lõhn) oluliselt leevendada, mistõttu tuleb tootmine paigutada piisavalt kaugemale häiringutundliku otstarbega aladest.
8. Põllumajandusliku tootmise puhul tuleb tagada põhjavee kaitstus.
9. Tootmishoonete visuaalsete häiringute ja tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooned, vältides samas silmatorkavaid erksaid värve.
10. Kõrge kultuuriväärtusega objektide ja alade läheduses tuleb jälgida, et tootmishoone või -kompleks sobituks ümbritseva ruumi/maastiku ja objektidega.
11. Säilitada maa-alade arendamisel võimalusel kõrghaljastus.
12. 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. Arvestada piirkonnas tundlike alade (elamute ja üldkasutatavate hoonete või vastava juhtotstarbega maa-ala) paiknemist, soovitatav on vältida ettevõtte ohutsoonide ja tundlike alade kattumist. Kavandamisel riigiteede äärde (eriti põhimaantee) tuleb arvestada elutähtsate teenuste toimepidevuse säilitamisega.
13. Uutel ja rekonstrueeritavatel äri- ja tootmisaladel tuleb võtta kasutusele tehnilisi lahendusi, millega vähendatakse sademevee löökkkoormust eesvooludele ja/või immutatakse sademevesi pinnasesse ning tagatakse sademevee nõuetekohane kvaliteet (õli-, bensiini- ja liivapüüdurid, sademevee vahemahutid, annusmahutid).

14. 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.
15. Sademevee juhtimine riigitee kraavidesse on lubatud ainult põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga.
16. Tootmisalade arendamisel vältida liigset valgusmüju tootmisterritooriumist väljapoole.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil (katastriüksusel)	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust Paigutus krundil (katastriüksusel) sõltub kavandatavast tegevusest ja võimaliku negatiivse mõju leevendamise vajadusest (nt kaitsehaljastuse rajamise vajadus vms)
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	11 m maapinnast Põhjendatud juhtudel võib vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel rajada ka kõrgemaid hooneid
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi (katastriüksuse) pindalast	40%
Krundi (katastriüksuse) haljastatav/looduslikuna säiliv osa	Minimaalselt 20%, millest pool kõrghaljastusega. Vajadusel arvestada kaitsehaljastuse kavandamisega territooriumil
Parkimine	Omal krundil (katastriüksusel). Vajadusel tagada jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus
Arhitektuursed, 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 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.8 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 6.2.4. 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. Ammendatud karjäärid tuleb korrastada enne kaevandamisloa kehtivuse lõppemist vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Ala kujundada kas rohealadeks, puhkealadeks, veekoguks vms, võttes arvesse ka naaberalade iseloomu ja kasutusperspektiivi.

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/ või projekteerimistingimuste andmiseks	
Krundi (katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil (katastriüksusel)	Lubatud on karjääri teenindamiseks vajalikud hooned, mis vastavalt karjääri sulgemisel lammutatakse
Parkimine	Omavalitsuse krundil (katastriüksusel)
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused ja haljastustingimused	Vastavalt tegevusele võib olla vajalik leevendada mõjusid kaitsevali 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 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.9 Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)

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

Maakasutuse kaardile on kantud tingimärgina kalmistute sisesed kavandatavad kompostimisalad.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Jäätmekäitlusega seotud maa-alade väljaarendamisel lähtuda jäätmekavast (vt ptk 6.4.6).
2. Maastikul domineerivaid objekte mitte rajada planeeringuga määratud ilusate vaatekohtade vaatekoridoridesse.
3. Kasepää jäätmejaama piirkonda võib kavandada uuskasutuskeskust/realiseerimiskeskust ja/või kompostimisala.

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

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks	
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi (katastriüksuse) pindalast	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust
Krundi (katastriüksuse) haljastatav/looduslikuna säiliv osa	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Hooned sobitada ümbritseva keskkonnaga. Fassaadil kasutada looduslikke materjale
Liikluskorraldus	Juurdepääsud tagada üldjuhul olemasolevate teede kaudu
Muud tingimused	Vastavalt ala väärtustele ja lahendamist vajavatele teemadele rakenduvad ptk 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.10 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 6.4). Muude objektide kavandamisel lähtuda vastavatest õigusaktidest.
2. Taastuvenergeetika – väiketuulikute ja päikesepaneelide jms – arendamisel lähtuda tingimustest, mis on toodud ptk 6.4.4.
3. Maastikul domineerivaid objekte mitte rajada planeeringuga määratud ilusate vaatekohtade vaatekoridoridesse

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

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks	
Arhitektuursed, 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 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.11 Supelranna maa-ala (PR) ja supluskohad

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

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

1. Kõikidele traditsioonilistele supluskohtadele 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 jöepromenaad) on soovitatav lahendada ühtse maastikuarhitektuurse lahendusega, mis seob rannäärse piirkonna Mustvee keskuse maa-alaga ja kavandatava spaaga tajutavaks tervikuks.
5. Supelranna juurde rajada elementaarne taristu (nt riiete vahetamise kabiinid, prügikastid). Vajadusel on lubatud supelranna juurde rajada vaatetorn.
6. Traditsioonilistes supluskohtades 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 (katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil (katastriüksusel)	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust Paigutus krundil (katastriüksusel) sõltub kavandatavast tegevusest
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi (katastriüksuse) pindalast	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust

Tingimused detailsemaks planeerimiseks ja/või projekteerimistingimuste andmiseks	
Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Hooned sobitada ümbritseva keskkonnaga. Supelranna alad kujundada atraktiivse 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 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.12 Puhke- ja virgestuse maa-ala (PV)

Puhke- ja virgestusala, mille piires on võimalik püstitada rajatisi 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 barjäärdevaba ligipääs ning istumiskohad.
3. Lubatud on puhkealasid teenindava otstarbega hoonete rajamine.
4. Rajatiste ja hoonete maastikku paigutamisel arvestada maksimaalselt olemasolevate maastikulistele väärtustele ja ptk 6.1.1 esitatud arendustingimustega.
5. Peipsi kaldal asuvate nende puhke- ja virgestusmaade arendamisel, mille mõjualasse jäävad Loode-Peipsi linnuala ja Sahmeni loodusala, on eelnevalt 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. Puhke- ja virgestusmaa arendamisel ja kasutamisel Peipsi rannal tuleb hoiduda roo ulatuslikust tõrjumisest Peipsi rannal. Roo tõrjumisel tuleb arvestada koosmõjus nii puhkevõimaluste tagamisega kui ka loodusväärtuste säilimisega.
7. Mustvee linna:
 - 7.1. 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.

- 7.2. Peipsi kalda äärsed puhke- ja virgestuse maa-alad korrastada ja avada vaateid järvele kohtades, kus see on kooskõlas Loode-Peipsi hoiuala kaitsekorralduskavaga. Alale võib rajada Peipsi järve äärse kaldapromenaadi.
- 7.3. 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).
8. 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 (katastriüksuse) minimaalne suurus	Määratakse tulenevalt kasutuse iseloomust ning arvestades piirkonna ruumi ja keskkonnakvaliteedi tagamise üldiste põhimõtetega
Hoonete suurim lubatud arv ja paigutus krundil (katastriüksusel)	Hoonete lubatud suurim arv määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust Paigutus krundil (katastriüksusel) sõltub kavandatavast tegevusest
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus/korruselisus	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi (katastriüksuse) pindalast	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust
Krundi (katastriüksuse) haljastatav/ looduslikuna säiliv osa	Määratakse lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust
Parkimine	Vajadusel tagada parklate olemasolu ning jalgrataste turvaline ja mugav parkimisvõimalus
Arhitektuursed, 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 6 teemade lõikes toodud tingimused

5.13 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 6.1.2 ja väärtuslike maastike tingimustega ptk 6.1.1).
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.

5.14 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 mõju tekitaja (st tootmisettevõtte) maa-alale.
3. Kaitsehaljastuse maadel ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistöödeks või tehnovõrkude paigaldamiseks.
4. Kaitsehaljastuse rajamisel riigiteede ääres tuleb vastavalt maanteeade projekteerimisnormidele tagada külgnähtavus ja ristumiskohtadel kaugnähtavus.

5.15 Liikluse maa-ala (L)

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

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Lubatud on piirkonda teenindava tehnilise taristu rajamine.
2. Tegevus riigiteede kaitsevööndis (sh kioskite paigaldamine) kooskõlastada riigitee valdajaga.
3. Suuremad parkimisalad liigendada haljastusega.
4. Kasutada keskkonnasäästlikke sademeveelahendusi (sademevee puhastamine või puhverriba ja/või vett läbi laskvate materjalide kasutamine).
5. Pargi ja reisi parkla puhul tagada jalgrataste turvaline parkimiskoht, soovitatavalt varikatuse või rataste parkimismajana.
6. Järgida teede ja liikluskorralduse kavandamise täpsemaid tingimusi peatükis 6.3.1.

5.16 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 6.3.2.

5.17 Kalmistu maa-ala (K)

Kalmistumaa on kalmistu ja matmisega seotud hoone (kabel, tavandihoone, krematoorium) ja rajatiste 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, v.a kalmistut teenindav ehitis.

5.18 Aianduse maa-ala (MA)

Aianduse maa-ala on linnalise asustusega aladel väikesemahulise köögivilja jms kasvatamise 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 hooajalise kaustusega ehitusloakohustusega ehitised (kasvuhoone, varjualune vms).
3. Lubatud on piirkonda teenindava tehnilise taristu rajamine.

5.19 Riigikaitse maa-ala (R) ja riigikaitsealised huvid

Riigikaitsealised ehitised (hoonete ja rajatiste) maa nii sõjaväeosa, kaitsejõudude, päästeteenistuse, piiri- ja tollipunkti, piirivalveasutuse ja korrakaitseasutuse tarbeks.

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

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Lasketiiru piiranguvööndisse ei ole võimaliku müra leviku tõttu soovitatav rajada müratundlikke hooned (nt elamuid, puhkeotstarbelisi ehitisi jms).
2. Ehitiste ehitamine riigikaitsealise ehitise piiranguvööndis võib mõjutada riigikaitsealise ehitise töövõimet, mistõttu tuleb riigikaitsealise ehitise piiranguvööndisse ehitiste kavandamisel ja ehitamisel arvestada seadustest ja nende rakendamiseks antud õigusaktidest tulenevaid piiranguid ja nõudeid.

3. Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada:
 - 3.1. kõik riigikaitse ehitise piiranguvööndisse 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 elektruulikuid ja tuulikuparke.
 - 3.4. Koostööd Kaitseministeeriumiga tuleb alustada võimalikult varases staadiumis, et tagada riigikaitse ehitiste töövõime.
4. Kaitseministeerium tuleb kaaasata päikeseparkide kavandamisse.
5. Valla metsa-alasid kasutatakse riigikaitse väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe toimumise ajal tuleb ümbritsevate alade elanikel ja kasutajatel arvestada riigikaitsest tegevusest tulenevate keskkonnahäiringutega (nt müra leviku võimaluse) ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega.

5.20 Põllumajandus- (MP) ja metsamaa (MM)

Põllumajandusmaa on põllumajanduslikuks tootmiseks kavandatud ning metsamaa metsaga kaetud maa või metsamajandusliku potentsiaaliga maa-ala. Põllumajandus- ja metsamaa moodustab valdava osa valla territooriumist. Põllumajandus- ja metsamaal võib paikneda erineva sihtotstarbega maa-alasid (nt tootmismaa, ärimaa, üldmaa jms).

Põllumajandus-ja metsamaa aladel säilitavad katastriüksused oma praeguse sihtotstarbe.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. Põllumajandus- ja metsamaal võib rajada ühepereelamuid (koos abihoonetega), vt ptk 5.2.2.
2. Tiheasustusega aladel 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 6).
3. Soodustamiseks ettevõtlust võib põllumajandus- ja metsamaal rajada äri- ja tootmisettevõtteid ning muu otstarbega hooneid ja rajatisi juhul, kui need järgivad peatükis 3 toodud laiemaid põhimõtteid ning soovitud juhtotstarbele vastavaid tingimusi (ptk 5.5, 5.6 ja 5.7).
4. Põllumajandusmaad tuleb soovitatavalt säilitada avatuna ning kasutusel olevatena. Väärtuslikel põllumajandusmaadel jätkata üldjuhul põllumajanduslikku tegevust. Väärtuslik põllumajandusmaa võib olla haritav maa (põllumaa), püsirohumaa ja püskikultuuride all olev maa (vt ptk 6.2.3.)
5. Tühjalt seisvad ja lagunevad endised tootmishooned võtta kasutusse või lammutada. Eluasemete kavandamisel on eelistatud vanade talukohtade kasutuselevõtmine.
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 6.1.1 ja 6.2.1 toodud tingimusi.
8. Põllumajandus- ja metsamaal tuleb arvestada seal paiknevate maaparandussüsteemidega (vt ptk 6.4.7).

6 KASUTUS- JA E HITUSTINGIMUSED TEEMADE LÕIKES

Alade arendamisel tuleb arvestada alltoodud teemade lõikes toodud tingimuste kõrval ka juhtotstarvete lõikes toodud tingimustega (vt ptk 5 alapeatükid).

6.1 Kultuurväärtuslikud alad ja objektid

6.1.1 Väärtuslikud maastikud, ilusad vaatekohad ja kaunid teelõigud

Väärtuslikud maastikud on maakonna tasandil määratud Jõgeva maakonnaplaneeringuga 2030+ ja Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+. Planeeringuga on täpsustatud väärtuslike maastike piire ja kasutustingimusi.

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

- **Avinurme–Maetsma**
Ala hõlmab Avinurme alevikku, Maetsma küla ning neid ümbritsevaid põllu- ja metsamaid. Tegemist on peamiselt kultuurilis-ajaloolise ja põllumajandusmaastikuga. Avinurme on kaunite aedade ja majadega korrastatud tänavküla tüüpi alevik Avijõe kallastel. Avinurmest kirdesse jääb Maetsma küla, mille üksiktalud on paigutunud metsalt võidetud põldude äärde. Külast lõunas keset sood asub madal soosaar – Kukelinna pelgupaik, kus suurte sõdade aegu kohalikud inimesed varju otsisid.
- **Kaiu mõhnastik ja Kaiu järvistu koos Tammeluhaga**
Ala hõlmab Kaiu mõhnastikku ja järvistut ning on kõrge puhkeväärtusega alaks (Kääpa maastikukaitseala ja Natura 2000 ala). Maastikul asuvad puhkekompleks ja puhkekohad.
- **Raja, Kükita, Tiheda**
Ala väärtusteks on Peipsiäärsed Raja, Kükita ja Tiheda omanäolised tänavkülad, mis peegeldavad vanausuliste ehituspärandit ja kultuurilugu (nt palvelad). Ala on omanäoliseks külastuspiirkonnaks, millel on nii ajaloolis-kultuuriline kui ka identiteediväärtus.
- **Saarejärve**
Ala väärtusteks on Saare järv ja järve ümbritsevad parkmetsad. Alal asub Saare mõis ja pärnaallee mõisapark, samuti Mannteuffeli perekonna matmispaik ja Saarejärve küla munakivisillutisega teelõik. Saare järve ümbritsevas metsas asub kaks looduse õpperada.

Kohaliku tähtsusega väärtuslikud maastikud on:

- **Lohusuu–Separa**
Ala hõlmab Avijõe alamjooksu ja Lohusuu alevikku. Tegemist on omapärase ajalooliskultuurilise ja loodusmaastikuga, kus esineb nii muinasleide kui ka ilusaid vaateid Avijõe laiale looklevale lammile. Lohusuu alevik on huvitav näide vene ja eesti kogukonna kooseksisteerimisest. Avijõe läänekaldal asub 19. saj. teisel poolel rajatud pseudogooti stiilis luteri kirik ning surnuaed kabeliga. Avijõe idakaldal asub Veneküla. Siinsed majad on tüüpilised peipsiäärsed vene külaarhitektuuri näited. Venekülas on õigeusu kirik ning eraldi kalmistu.
- **Ulvi–Adraku–Laekannu**
Ala hõlmab Ulvi, Adraku ja Laekannu külasid ning nende põldusid. Tegemist on avatud põllumajandusliku maastikuga. Siinsed külad on tüüpilised hajakülad, kus talud asuvad üksteisest küllaltki kaugel põldude keskel. Taludel on enamuses säilinud omapärase vanad palkhooned.

- **Vadi**

Ala hõlmab Vadi küla ja selle põllumaid. Tegemist on avatud põllumajandusmaastikuga. Vadi on vanaimeline hajaküla, kus talud asuvad üksteisest võrdlemisi kaugel, metsalt hõivatud põllumaade keskel. Siinset tasast reljeefi ilmestavad looklev Avijõgi ning mõned sajandivanused kuivenduskraavid. Vadi külas on olnud ümbruskonna üks vanemaid koole (esimesed teated 1775). Viimane, üle 100 aasta vana koolihoone on säilinud ja heas korras. Koolimaja juurde on püstitatud suur mälestuskivi.

- **Rannapungerja–Tudulinna (osaliselt Alutaguse vallas)**

Ala hõlmab Pungerja jõe alamjooksu Tudulinna alevikku ja Peipsi rannikut Rannapungerja ümbruses. Peamiselt on tegu kauni loodusmaastikuga, mida väärtustavad mõned kultuurilis-ajaloolised objektid. Mustvee valda ulatub väike osa Rannapungerja väärtustatud ümbrusest (männimetsad ja liivarannad).

- **Võtikvere**

Ala hõlmab Võtikvere küla Võtikvere mõisapargiga.

Üldplaneeringuga määratakse lisaks **valla väärtuslik maastik**:

- **Jaama–Voore–Tuulaveere**

Ala 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
- Ansipi veskisild
- Kõrgemägi
- Piilsi jõe org

Planeering toob välja ka kaunid teelõigud Lohusuu–Maetsma (nr 13161), Kalma–Avinurme (nr 13162), Otsa–Koseveski (nr 14109), Saare–Torma (nr 14112) ja Saare–Pala–Kodavere (nr 14101) maanteedel.

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

Väärtuslike maastike, kaunite teelõikude 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. Säilitada ja vajadusel taastada väärtuslikel maastikel paiknevaid mõisakomplekse.
7. Ilusatel teelõikudel säilitada tee ajalooline looklevus, tee õgvendamine ei ole lubatud.
8. Piirkondlikult arvestada Vooremaa eripäraga:
 - 8.1. Vältida võimalusel voorte füüsilise kuju muutmist (nt karjäärade rajamist).
 - 8.2. Majandada järvi loodussõbralikult.
 - 8.3. Säilitada maastike avatus ja vaadete olemasolu.
9. Säilitada ja avada silmapaistvalt ilusad vaatekohad.
 - 9.1. Kavandada ilusad vaatekohad võimalusel puhkekohtadeks ja avaliku kasutusega aladeks. Rajada vajadusel nende juurde sobiv taristu (pingid, prügikastid jne).
 - 9.2. Kaaluda maastikul domineerivate rajatiste ja hoonete asukohta. Mitte kavandada domineerivaid rajatisi (sh päikeseparke) ja hooneid vaatekohtade vaatekoridoridoriesse.

6.1.2 Miljööväärtuslikud alad

Mustvee valla üldplaneeringuga määratakse seitse miljööväärtuslikku ala¹¹. Miljööväärtuslike alade kasutamise ja arendamise tingimused on esitatud piirkondade kaupa alljärgnevas tabelis.

¹¹ Alade määramise aluseks on läbiviidud analüüs, vt lisa 2.

Tabel 1. Mustvee valla miljöalad

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 miljöoga. 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. Abihooneid ei ole lubatud rajada tänavaäärsetele aladele. 5. Vältida silmapaistvaid ja vaateid sulgevaid piirdeid (kõrgeid piirdeaedu ja hekke). 6. Vältida vaadete sulgemist Mustvee jõe ja Peipsi järvele. 7. Välisvoodrita ümarpalkhoonete rajamine ei ole lubatud. 8. Ühiskondlike ja avalikus huvis tegutsevate ärihoonete rajamisel on lubatud kasutada väljakujunenud hoonestusest erinevaid arhitektuurseid lahendusi ja mahte. Samas on soovituslik arvestada võimalusel väljakujunenud miljöoga. Oluline on liigendatud ja naturaalseid materjale kasutavate fassaadide rajamine.
Renoveerimine, restaureerimine.	9. 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. 10. Säilitada avalikud pääsud Peipsi järve ranna-alale.
Rekonstrueerimine	11. Hoonete rekonstrueerimine on lubatud, kui hooned muudetakse tulekindlamaks.
Haljastus, muu	12. Säilitada kõrghaljastus eluhoonete õuealadel, sh on puude mahavõtmiseks vajalik vallavalitsuse luba. 13. Keelatud on taastuvenergia tootmiseks vajalike seadmete ja õhksoojuspumpade paigaldamine avalikust ruumist nähtavale kohale, v.a päikesepaneelide paigutamine katusele.

2. Raja, Kükita, Tiheda ja Kasepää külates 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 miljöod ning on vene vanausuliste küla ilmikas 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 miljöoga. 2. Järgida traditsioonilisi hoonete kõrguseid ja mahte, katuse kaldeid, kasutatavaid materjale, värvilahendusi, ehitusjoont. 3. Terrasse ja tuulekodasid ei ole lubatud rajada kinnistute tänavapoolsetele külgedele.

	4. Abihooneid ei ole lubatud rajada tänavaäärsetele aladele. 5. Vältida silmapaistvaid ja vaateid sulgevaid piirdeid (kõrgeid piirdeaedu ja hekke). 6. Vältida vaadete sulgemist Peipsi järvele. 7. Välisvoodrita ümarpalkhoonete rajamine ei ole lubatud.
Renoveerimine, restaureerimine.	8. Säilitada hoonete ajalooline välisilme (mh sokli, räästa, tule müüride eenduvus), sh eksterjöorielemendid (nt fassaadide värvus, aknad, ukse, piirded jms). Eksterjöorielementide asendamisel tuleb säilitada gabariidid, profiilid ja materjalid. 9. Säilitada avalikud pääsud Peipsi järve ranna-alale.
Haljastus, muu	10. Säilitada kõrghaljastus eluhoonete õuealadel, sh on puude mahavõtmiseks vajalik vallavalitsuse luba. 11. 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 külates paiknevad õued ühel pool teed ja põllumaad teisel pool teed. Vanassaare küla puhul paiknevad õued mõlemal pool teed. Vassevere, Sirguvere ja Jaama külates vaheldub rida- ja haguküla struktuur.</i>
Uushoonestus	1. Uushoonestus rajada eelkõige vanadele talukohtadele. Vallavalitsuse kaalutlusel on võimalik hooneid rajada ka väljapoole vanasid talukohtasid, juhul kui säilitatakse olemasolevat külastruktuuri. 2. Lubatud on rajada küla miljööga sobituvaid tootmishooneid. 3. Uushoonestuse rajamisel tuleb lähtuda külates välja kujunenud traditsioonilisest ehituslaadist. 4. Järgida traditsioonilisi hoonete kõrguseid ja mahte, katuse kaldeid ja kasutatavaid materjale. 5. Säilitada tuleb vaated voorte.

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 miljööga.

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 alevikus Rakvere, Võidu ja Ööbiku tänavate äärne hoonestus	
Ala kirjeldus ja väärtused	<i>Avinurme alevikus on miljööväärtuslikus määratud peatänavate (Rakvere, 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. 4. Välisvoodrita ümarpalkhoonete rajamine ei ole lubatud.
Muu	5. 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).
Renoveerimine, restaureerimine.	4. 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. Säilitada avalikud pääsud Peipsi järve ranna-alale.
Rekonstrueerimine	6. Hoonete rekonstrueerimine on lubatud, kui muudetakse hooned tulekindlamaks.
Haljastus, muu	7. Säilitada kõrghaljastus eluhoonete õuealadel, sh on puude mahavõtmiseks vajalik vallavalitsuse luba.

	8. 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. Vältida silmapaistvaid ja vaateid sulgevaid piirdeid (kõrgeid piirdeaedu ja hekke). 4. Vältida vaadete sulgemist Lagedi ojale ja Peipsi järvele.
Renoveerimine, restaureerimine.	5. Säilitada hoonete ajalooline välisilme (mh sokli, räästa, tule müüride eenduvus), sh eksterjöorielementid (nt fassaadide värvus, aknad, ukse, piirded jms). Eksterjöorielementide asendamisel tuleb säilitada gabariidid, profiilid ja materjalid. 6. Säilitada avalikud pääsud Peipsi järve ranna-alale.
Rekonstrueerimine	7. Hoonete rekonstrueerimine on lubatud, kui muudetakse hooned tulekindlamaks.
Haljastus, muu	8. Säilitada kõrghaljastus eluhoonete õuealadel, sh on puude mahavõtmiseks vajalik vallavalitsuse luba. 9. Keelatud on taastuenergia tootmiseks vajalike seadmete ja õhksoojuspumpade paigaldamine avalikust ruumist nähtavale kohale, v.a päikesepaneelide paigutamine katusele.

6.1.3 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, sest 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. Teatud osa leide võib veel senini paikneda maapõues, mistõttu tuleb arvestada ka potentsiaalsete arheoloogiatundlike aladega¹².

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

¹² Arheoloogiatundlike alade sisend lisatakse peale planeerimisettepaneku avalikustamist

Kultuurimälestised

Riikliku kaitse all on kultuurimälestised. Kultuurimälestiste riiklikku registrisse on kantud 71 kinnismälestist¹³. Kultuurimälestised näitavad piirkonna ja kultuurimaastiku ajaloolist mitmekesisust, seetõttu tuleb edasises tegevuses (detailplaneeringu koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel) lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga.

Mälestised jagunevad:

- 8 ajaloomälestist: nt ühishauad, kalmistud, mälestussambad, aga ka koolihooned
- 43 arheoloogiamälestist: nt linnused, asulakohad, kivikalmed, kääpad, kalmistu jt
- 20 ehitismälestist: Roela ja Saare mõisahooned, Torma postijaamahooned, kirikud, kabelid, koolimajad jt.

Kultuurimälestiste kaitse lähtub muinsuskaitseseadusest. Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd (reeglina 50 m mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistatud õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti), mille eesmärgiks on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas.

Mälestised on kantud planeeringukaardile.

Mustvee valla mälestised on planeeringuga grupeeritud järgmiselt:

- Säilitamist ja eksponeerimist väärivad mälestised: nendeks on ajaloomälestistest ühishauad, kalmistud, mälestussambad, samuti kõik arheoloogiamälestised.
- Säilitamist, võimalusel kasutusele võtmist/kasutusel hoidmist ja korrastamist väärivad mälestised: ajaloomälestistest koolihooned ning kõik ehitismälestised. Ehitismälestised moodustavad sealjuures sageli ansambli või kompleksi – nt mõisasüdame või postijaama.

XX sajandi arhitektuuripärandi objektid

Arhitektuuripärandi kajastamise eesmärgiks on väärtustada nii tsaari-, vabariigi- kui ka nõukogudeaegset arhitektuuripärandit. Mustvee vallas asub 29 ehitist, mis on kantud XX sajandi arhitektuuripärandi registrisse¹⁴. 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	Avinurme vallamaja	Avinurme alevik, Võidu tn 16	Tsaariaegne
12	Endine apteeker Vilde elamu	Avinurme alevik, Võidu tn 6	Vabariigi
13	Koolimaja	Mustvee linn, Tartu tn 11	Vabariigi
14	Endine Mustvee linnavalitsuse hoone	Mustvee linn, Tartu tn 28	Vabariigi

¹³ Mälestised on leitavad register.muinas.ee, seisuga 2.09.2021

¹⁴ <http://register.muinas.ee/public.php?menuID=architecture>

Nr	Objekt	Asukoht	Periood
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 kordonihooned	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	Maantee-sild	Teel nr 43 Aovere-Kallaste-Omedu, Omedu küla	Nõukogude
29	Kirovi kalurikolhoosi Omedu valgumärja tsehh	Metsaküla küla	Nõukogude

Pärandkultuuriobjektid

Pärandkultuuriobjektid 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 rakendusest¹⁵.

Maaehitus- ja militaarpärand

Maaehituspärandi objektideks Mustvee vallas on rehemajad ja vallamajad, mis kannavad piirkondlikku maaehitustraditsiooni. Vallas on kokku sellised objektid 13 ning need on leitavad Muinsuskaitseameti kodulehelt¹⁶.

Militaarpärandi objektidest leidub vallas üks objekt – Kasepää varulennuväli (maantee laiendus).

Kultuuriväärtuslike objektide kaitse- ja kasutamistingimused

1. Kultuuriväärtuslike objektide väärtustatakse eksponeerimise kaudu, võimalusel valla turismiobjektidena.
2. Kultuurimälestiste ümbruses tagada heakord ja mälestise või nendest moodustuva ansambli vaadeldavus.
3. Mälestiseks olevate hoonete puhul on nende lähiümbruses uue maakasutuse või juurdeehitiste kavandamisel eelistatud lahendused, mis mälestist võimendavad.
4. Riikliku kultuuripärandi hooned ja XX sajandi arhitektuuripärandi hooned hoitakse võimalusel kasutuses ning leitakse võimalusel koostöös valla ja eraomanikega uus kasutusotstarve ja/või renoveerimise võimalused.
5. Uue maakasutuse või juurdeehitiste kavandamisel XX sajandi arhitektuuripärandi objektide lähiümbruses arvestada objekti vaadeldavuse säilimisega.
6. Pärandkultuuriobjekte, maaehitus- ja militaarpärandit väärtustatakse läbi nende teadvustamise, korrashoidmise ja võimalusel kasutusel hoidmise vastavalt objektide iseloomule: hooned on

¹⁵ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/parandkultuur>

¹⁶ Maaehituspärandi andmekogu: <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=rehemaja&action=list>

soovitav heakorrastada või leida neile kasutus, teed hoida läbitavana (nt taliteed, metsateed) või säilitada tee kuju (nt varulennuväli). Säilitada kultuuriväärtuslikud puud. Hoonete puhul on soovitatav säilitada hoonete üldilme ja välised elemendid.

6.1.4 Arheoloogiatundlikud alad

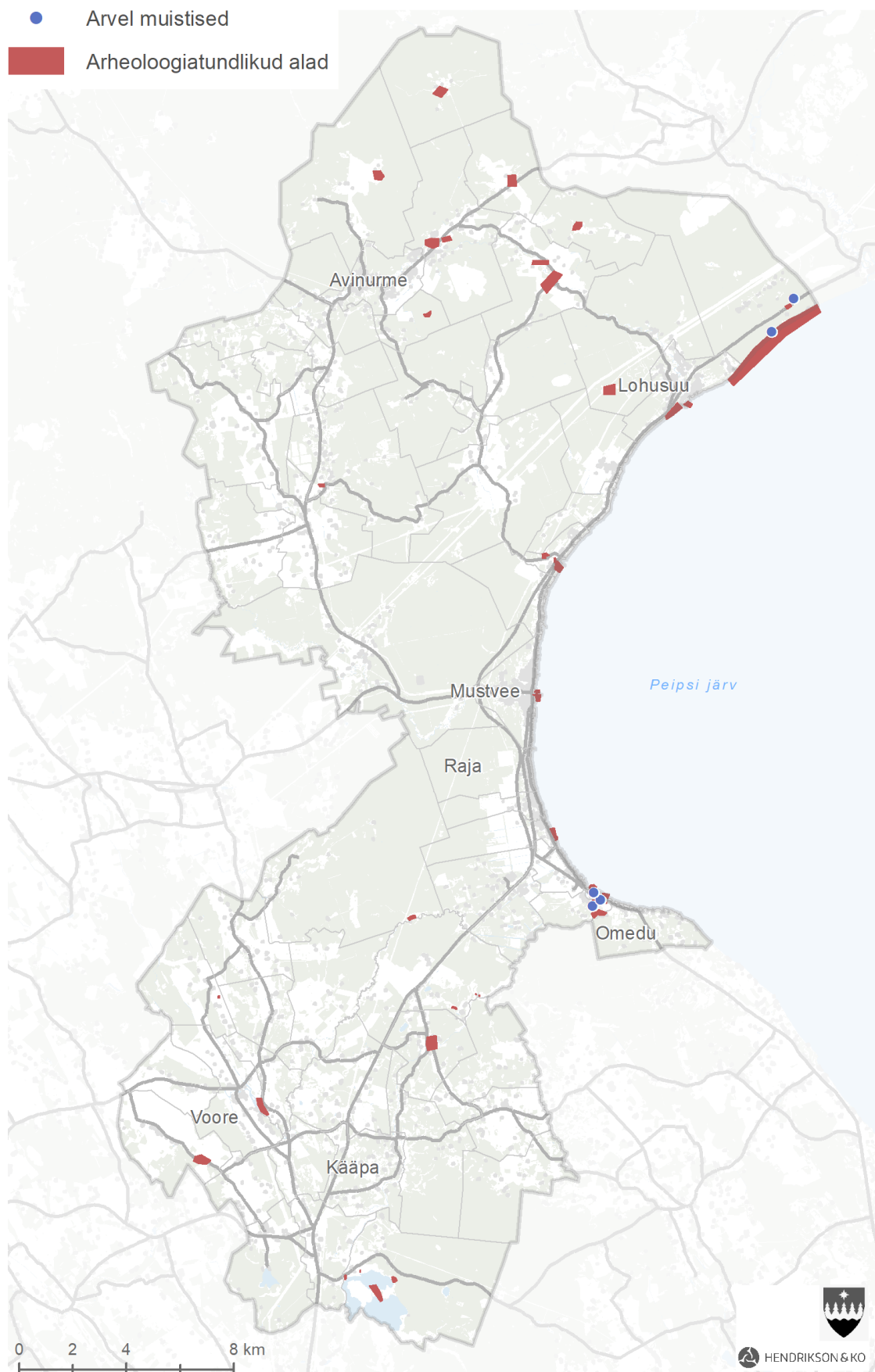
Arheoloogiatundlikud alad on piirkonnad, kus juba avastatud leidude (nii mälestiste kui kaitsestaatuseta objektide) rohkuse tõttu võib eeldada täiendava arheoloogiapärandi paiknemist kultuurikihis. Sageli on sellisteks aladeks Mustvee vallas näiteks jõekaldad ja -suudmed.

Maapõues paikneva arheoloogiapärandi seisundit reeglina tavaline põllumajanduslik tegevus ei mõjuta, küll aga ulatuslikumad arendused, mis eeldavad ehitamist või kaevandamist. Muinsuskaitseameti poolt koostatud arheoloogiatundlike alade analüüsi abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski. Arvestada tuleb, et arheoloogiapärandi leidmine on võimalik ka väljaspool märgitud arheoloogiatundlikke alasid.

Arheoloogiatundlike alade paiknemine vallas on toodud joonisel 3.

Arheoloogiatundlike aladel kaitse- ja kasutamistingimused

1. 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.
2. Arheoloogiapärandi avastamisel tuleb lähtuda muinsuskaitseadusest.
3. Arheoloogiatundlikel aladel tuleb küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
 - 3.1. algatatakse detailplaneeringut;
 - 3.2. ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m².



Joonis 3. Mustvee vallas paiknevad arheoloogiatundlikud alad

6.2 Loodusväärtused ja -ressursid

6.2.1 Roheline võrgustik

Rohelise võrgustiku määramisel on aluseks võetud Jõgeva maakonnaplaneering 2030+ ja Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+¹⁷. 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 72% 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.

Planeeringuga on täpsustatud rohelise võrgustiku piire ja kasutustingimusi.

Rohelise võrgustiku kasutamistingimused

1. Rohelise võrgustiku sidususe tagamiseks ja võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade (tehispindadega hõlmamata alade) osatähtsus tugiala suuruselt langeda alla 90%.
2. Tugialadel ja koridorides võib tulundusmetsades arendada majandustegevust vastavalt metsaseadusele. Rohelisse võrgustikku kuuluvatel looduskaitsealadel (kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad jne) on majandustegevus seadusega keelatud või piiratud.
3. Soovitav on säilitada maastikulist ja bioloogist mitmekesisust – metsakooslusi, poollooduslikke ja looduslikke niite ja neid ühendavaid koridore. Samuti on soovitatav maastikulist mitmekesisust suurendavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (nt kivikuhjad ja põlluvahe-metsatukad) hoidmine.
4. Üldiselt on lubatud ehitustegevus hajusale asustustrile kohaselt. Tiheasustusega alade ja rohevõrgustiku kokkupuutealadel on lubatud vajadusel kompaktse asustustrii jätumine rohevõrgustiku alale.
5. Ehitustegevusel tuleb säilitada rohevõrgustiku terviklikkus ja toimivus:
 - 5.1. Rohelise võrgustiku alal ei tohi aiaga piiratava ala (nt õuema, viljapuuaed, aiamaa) suurus ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusega alale 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 rohelise võrgustiku koridore. Tugialade sidususe tagamiseks peavad koridorid kogu ulatuses säilima looduslikuna või poollooduslikuna (nt põld, püsirohuma) 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 ja koostada keskkonnamõjude hindamine.

¹⁷ Roheline võrgustik on esmalt määratud maakonna teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnamõjud“, mis toob välja ka määramise metodoloogia. Rohelise võrgustiku piire ja kasutustingimusi on kaasaajastatud Ida-Viru maakonnaplaneeringuga 2030+ ja Jõgeva maakonnaplaneeringuga 2030+.

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 6.4.4 toodud tingimustest.

6.2.2 Looduskaitsealused objektid

Mustvee vallas asuvad Keskkonnaregistri andmetel¹⁸ mitmed kaitstavad loodusobjektid, mille seas on:

- 5 hoiuala
- 13 kaitseala
- 9 kaitstava looduse üksikobjekti
- 35 püsielupaika.

Hoiualad, kaitsealad, üksikobjektid ja püsielupaigad on kantud maakasutuskaardile.

Lisaks leidub Mustvee vallas 391 kaitsealuse liigi leiukohta (nende seas 39 I kategooria kaitsealuse liigi leiukohta).

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

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

Üldplaneering ei tee ettepanekuid täiendavate objektide kaitse alla võtmiseks.

6.2.3 Väärtuslikud põllumajandusmaad

Väärtuslikuks põllumajandusmaaks loetakse vähemalt 2 ha suurust maatulundusmaa massiivi, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne või suurem riigi põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist (40 punkti). Avinurme ja Lohusuu vallaosa territooriumil loetakse väärtuslikuks põllumajandusmaaks maatulundusmaa massiivi, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne või suurem 38 punktist.¹⁹ Väärtuslik põllumajandusmaa võib olla haritav maa või looduslik rohumaa.

¹⁸ Keskkonnaregistri andmed seisuga 9.märts 2021.

¹⁹ Boniteedid on toodud Jõgeva ja Ida-Viru maakonnaplaneeringu põhjal

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

Üldplaneeringu maakasutusplaanil 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, kuna toimiv maaparandussüsteem tõstab mulla viljakust.
4. Juhul, kui soovitakse rajada üks eluase, tootmishoone vms vajaminev otstarve hajaasustuses, paigutada hooned ja rajatised olemasoleva tee äärde ja/või kõlviku piirile, et vältida väärtusliku põllumajandusmaa massiivide 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. Põhjendatud juhtudel on vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel võimalik väärtuslikule põllumajandusmassiivile lubada päikeseparki.
7. Kuna väärtuslike põllumajandusmaade massiivid on määratud maakonna täpsusastmes, on hilisemas etapis lubatud boniteeti täpsustavate kohapõhiste uuringute alusel väärtusliku põllumajandusmaa paiknemist täpsustada ja põllumaad väärtusliku põllumajandusmaa koosseisust välja arvata. Väljaarvamisel ei laiene neile enam käesolevas peatükis määratud kasutustingimused.

6.2.4 Maavarad

Üldplaneeringuga mäetööstusmaad ja uusi kaevandusalasid ei kavandata. Vajaduse ilmnemisel toimub maardlate kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil õigusaktides sätestatud korra järgi²⁰ ja järgnevaid tingimusi arvestades. Tingimused kehtivad ka avatud maardlates uute mäeeraldiste kavandamisele.

Üldised tingimused maardlate kasutamiseks

1. Uute maardlate avamine on lubatud põhjendatud vajadusel.
2. Uute karjäärade avamine ei ole soovitatav elamu- ja puhkealade naabruses ning valla olulisemates turismi- ja puhkepiirkondades.
3. Tundlike aladega piirnemisel on mäetööstusmaa arendaja kohustus hinnata (eksperthinnang või modelleerimine) müraolukorda olenevalt konkreetse tegevuse iseloomust ja vajadusel rakendada asjakohaseid mürakaitsemeetmeid. Mõju/häiringute leevendamiseks tuleb kavandada kaitsehaljastus/puhvertsoon tundliku ala ning mäetööstuse maa-ala vahele.

²⁰ Jõgeva maakonnaplaneering 2030+ on määranud maardlatele kategooriad, seades kategooriate järgi kasutustingimusi. Arvestades valla arenguvajadusi ja -survet ei ole Mustvee ÜP's vajalik ruumiliselt erinevaid piiranguid seada, mistõttu planeering antud kategooriaid ka ei kajasta.

4. Maardlate kasutuselevõtul tuleb rakendada vajalikke leevendusmeetmeid (sh ligipääsuteed, mis vastavad maardla kasutamisele kaasnevale liikluskoormusele). Vajadusel tuleb kavandada olemasolevate teede (sh riigiteede) kandevõime tugevdamine ja muuta teed tolmuwabaks.
5. Maardlate avamise soovi korral 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.
6. Väärtusliku põllumajandusmaa, väärtusliku maastiku ja rohelise võrgustiku toimimise tagamisega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
7. Turba kaevandamiseks tuleb eelistada juba kuivendusest rikutud alasid.
8. 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 ja selleks on saadud maapõueseaduse alusel luba.
9. 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.

6.2.5 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 paisjärved²¹. Puhkeotstarbel kasutatakse mitmeid jõgesid: Kullavere jõge – Voore paisjärvest jõe suudmeni, Kääpa jõge – Jõemõisa järvest jõe suudmeni, Mustvee jõge – Mustvee linna piirist suudmeni ja Avijõge.

Valla veekogude puhul tuleb arvestada looduskaitseaduses 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.

6.2.5.1 Ehituskeeluvööndi vähendamine

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

1. Lohusuu valla Peipsi järve äärse 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:

²¹ 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 kõlastuse 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 vähendatakse ehituskeeluvööndit järgmistel aladel²²:

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

²² Ehituskeeluvööndi vähendamise aluseks on Keskkonnaameti otsus kirjaga 13.01.2022 nr 7 13/21/23400-4



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.

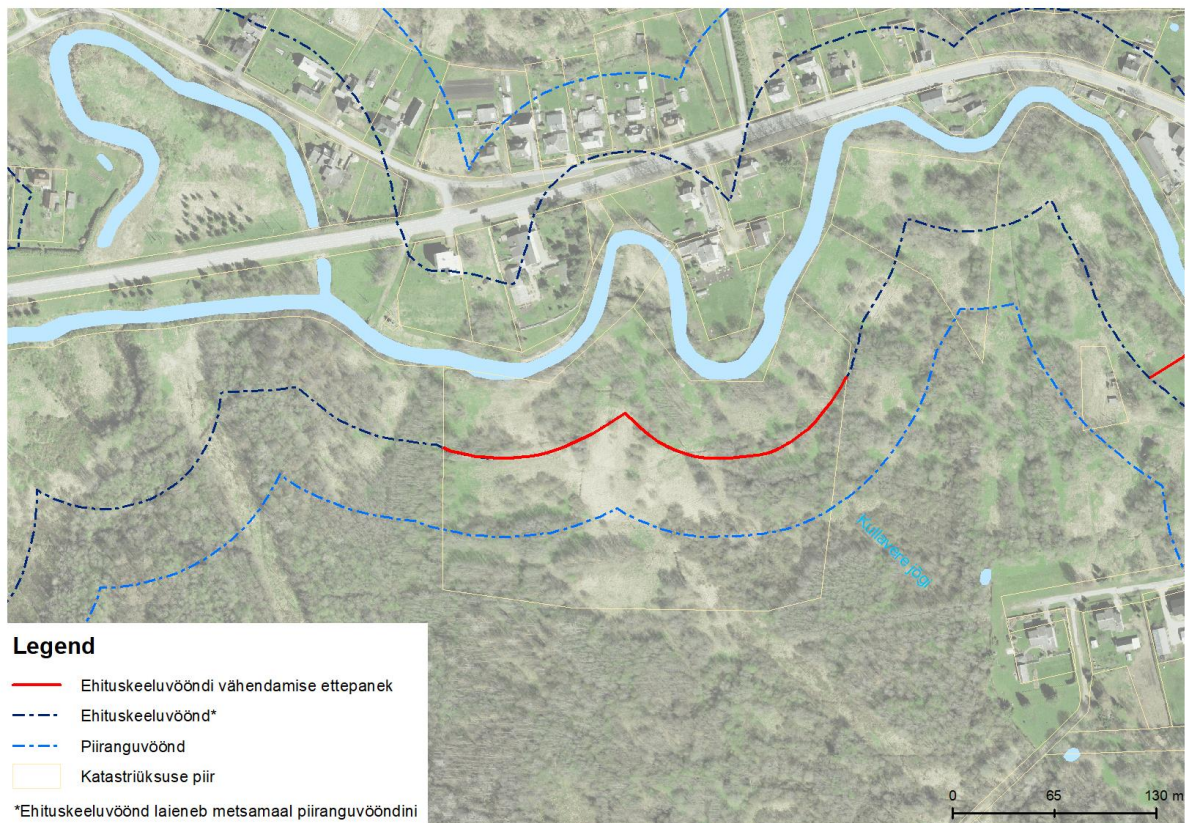
EKV vähendamise võimalikku mõju Loode-Peipsi linnualale ja Sahmeni looduslale tuleb täpsustada Jelena (42001:001:0587) kinnistul konkreetsete arendusprojektide raames (kaaluda mõju Natura alale tegevusloa menetlus etapis). Vajadusel rakendada tehnilisi lahendusi (hüdrotõke, postvundament, vältida hoonete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



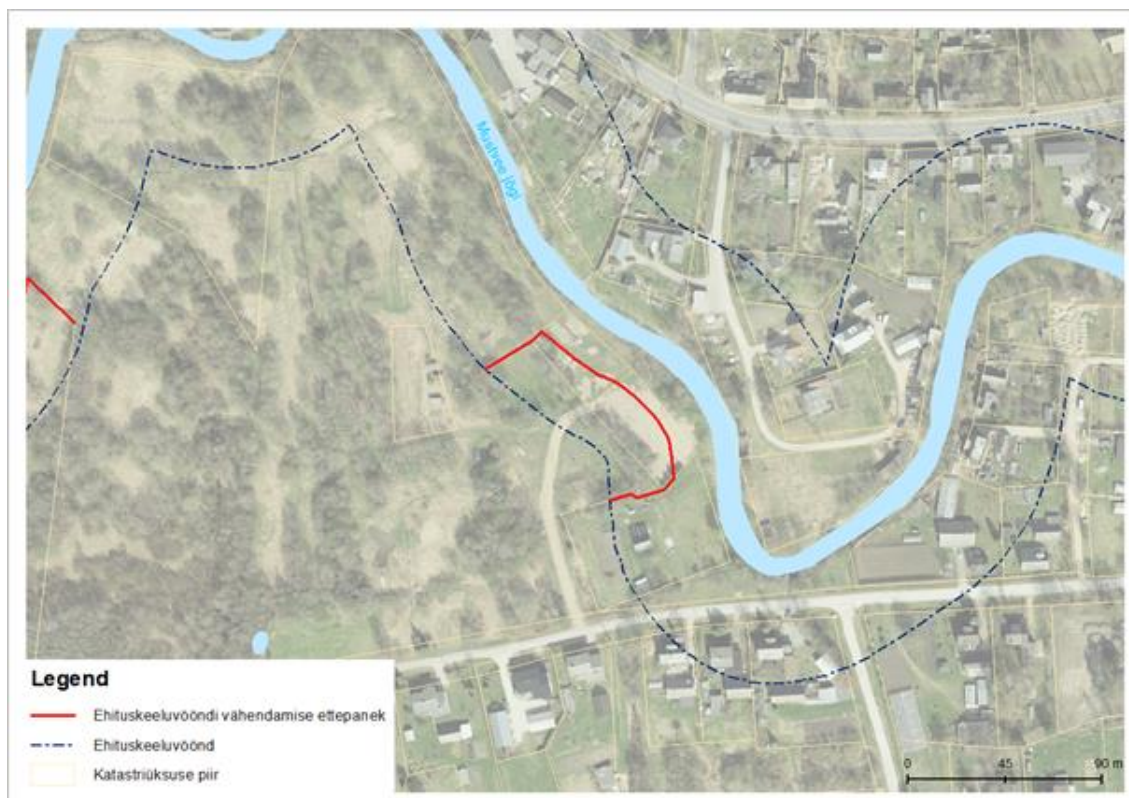
5. Lohusuu alevikus Avinurme tee 40/42 katastriüksusel 42001:001:0431 10 meetrini veepiirist avalikult kasutatavate puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamiseks.



6. Mustvee linnas Õunapuu katastriüksusel 48501:007:0280 50 meetrini veepiirist 21 väikeelamu ja abihoonete rajamiseks.



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



8. Mustvee linnas Mustvee sadama Pihkva tn 2 m 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.



6.2.5.2 Ehituskeeluvööndi rakendamise erandid

Ehitusjoon Mustvee linnas Mustvee jõe ääres

Võttes arvesse juba väljakujunenud asustust on Mustvee linnas Mustvee jõe ääres tiheasustusega ala piires märgitud maakasutuskaardile olemasolev ehitusjoon (kulgeb 1,5–64 m kaugusel veekogust). Ehitusjoonest maismaa poole jääv ala on looduskaitseaduse mõistes alaks, kus olemasolevate ehitiste vahele on tiheasustusega alal uue ehitise püstitamine võimalik ehituskeeluvööndit vähendamata.

Kalda kindlustusrajatised

Maakasutuskaardile on kantud varasemalt rajatud kalda kindlustusrajatised ja kavandatavate kalda kindlustusrajatiste asukohad. Looduskaitseaduse mõistes üldplaneeringuga kavandatud ranna kindlustusrajatistele ehituskeeld ei laiene, seega saab neid rajada ehituskeeluvööndit vähendamata.

Kaldakindlustusrajatiste kavandamisel, mille mõjualasse jääb Sahmeni loodusala või Loode-Peipsi linnuala, samuti Avijõe ja Piilsi jõe kaldakindlustuse kavandamise puhul, on eelnevalt vajalik (tegevuslubade menetluse protsessis) kaaluda mõju Natura alale ning vajadusel läbi viia Natura hindamine ning rakendada leevendavaid meetmeid, mis välistavad ebasoodsa mõju ala kaitseesmärkidele.

6.2.5.3 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 alusel²³ on vallas eristatud 6 tsooni, mis indikeerivad üleujutuse tõenäosusi või liigniiskust Peipsi järve pikaajalise maksimumveetaseme, mullastiku ja reljeefi järgi (vt ka joonis 4):

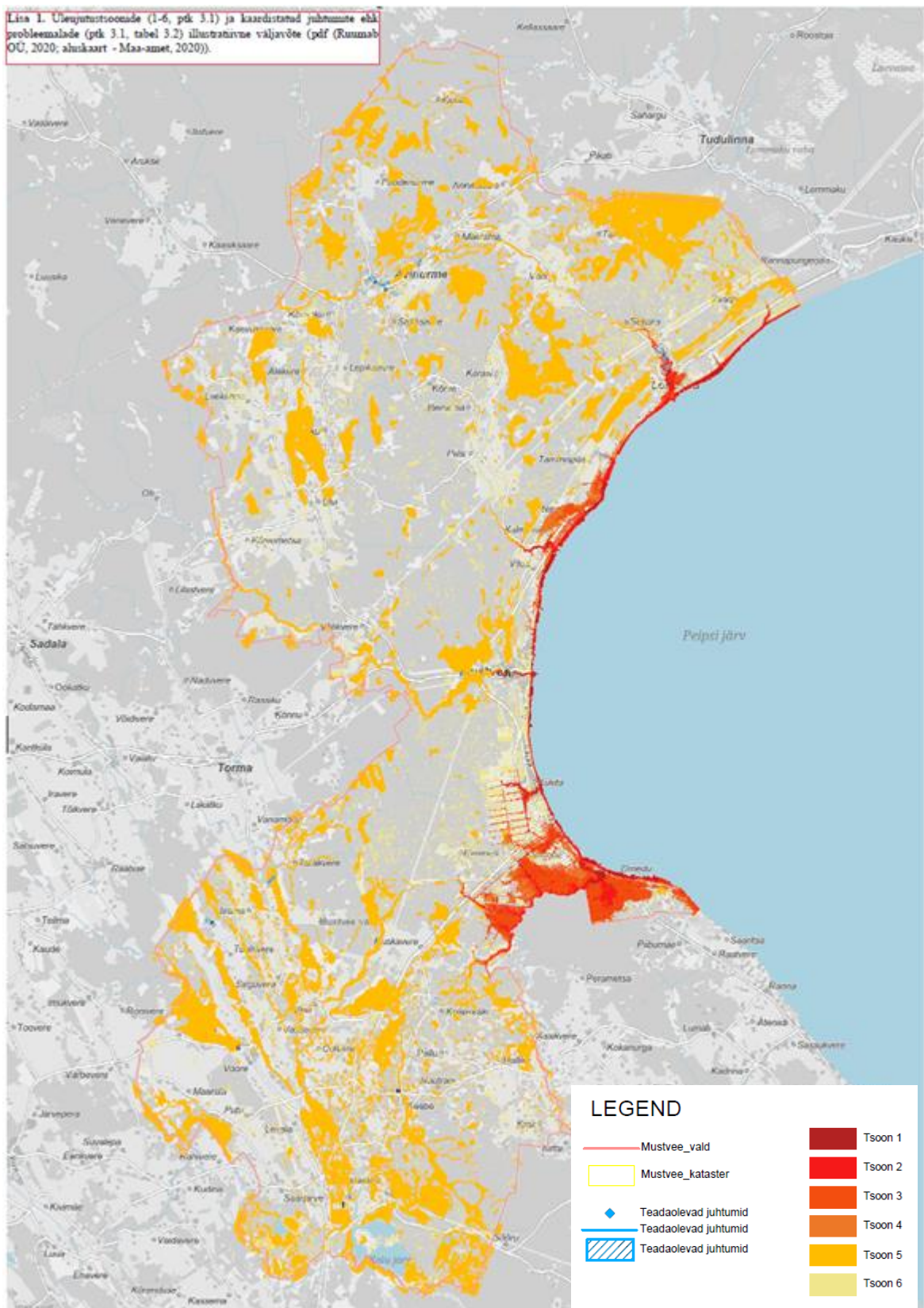
- **Tsoon 1** – alad < 30,7 m, AB Artes Terrae OÜ (2020)²⁴ – Peipsi järve 10% üleujutuse tõenäosus.
- **Tsoon 2** – alad 30,7 ... < 31,2 m, AB Artes Terrae OÜ (2020) - Peipsi järve 1% üleujutuse tõenäosus.
- **Tsoon 3** – alad 31,2 ... < 31,75 m, AB Artes Terrae OÜ (2020) - Peipsi järve pikaajaline maksimum (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 Kaasiku ja Omedu külates Kullavere jõe ääres, samuti teiste jõgede suudmetes ja Peipsi rannal.

²³ Mustvee valla üldplaneeringu sisenduuring – sademevee käitluse probleemid, üleujutusala ja maaparandussüsteemide toimimise probleemid, Alkranel 2020. Uuring on toodud lisas 3.

²⁴ 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 4. Üleujutuse ja liigvee riskid Mustvee vallas (Allikas: Mustvee valla üldplaneeringu sisenduurring – sademevee käitluse probleemid, üleujutusala 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. Tsoonidesse 1–3 jäävates olemasolevatel tiheasustusega aladel ja kompaktsematel külaaladel (tänavkülad, Mustvee linn, Lohusuu alevik, Peipsi äärsed kompaktset külaalad) on lubatud hoonestust tihendada, arvestades sealjuures väljakujunenud austusmustrit.
 - 1.2. Tihe- ja hajaasustuses on uute ehitiste kavandamine lubatud kui hoonete püstitamiseks ei ole vaja maapinda suuremahuliselt täita ega 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 halvenda naaberkiinnistute põhja- ja pinnavee režiimi ning teiste maade kasutamisevõimalust ja väärtust.
 - 1.3. Hoonete kavandamine on soovitatav absoluutsest kõrgusest 30,95 m, hoonete null-tasandiks arvestada 31,75 m²⁵. Puurkaevude ja reoveekäitluslahenduste planeerimisel tuleb arvestada üleujutusohuga absoluutsest kõrgusest 32,00 m.
 - 1.4. Olemasolevatel hoonestatud aladel arvestada sokli kõrguse määramisel kõrgema sokliga majade sobivust piirkonna üldise väljakujunenud arhitektuurse ilmega/lahendustega. Üleujutuste kahjustuste vähendamiseks rakendada tehnilisi lahendusi (hüdrotökkelahendused, 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, supuskohad, kaid ja slapid 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. Ehituskeeluvööndi vähendamine on lubatud vaid põhjendatud juhtudel olukorras, kus tehniliste lahendustega puudub negatiivne mõju veekogule 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.

²⁵ 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.

6.3 Teed ja taristu

6.3.1 Teed ja liikluskorraldus

Mustvee valla teedevõrk on suhteliselt hästi välja kujunenud, asustusega hõlmatud alasid kattev. Riigiteede parendamine (nt tolmuva katte alla viimine) toimub vastavalt kehtivale riigiteede teehoiukavale.

Perspektiivseks teeks määrab üldplaneering:

- Mustvee linnas Lille tn pikendus Lootuse tänavani
- Uue juurdepääsu Paadenurme küla riigikaitsemaale
- Kaasiku külas ühendustee
- Separa külas ühendustee

Üldplaneeringuga kavandatud teede täpne asukoht selgub maaomanikuga kokkuleppel enne tee rajamist.

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

- Riigiteed: Ulvi–Laekannu (nr 13167), Alekere–Laekannu (nr 13169), Vadi–Jõemetsa (nr 13163) maanteedel, Ulvi–Piilsi (nr 13170) Ulvi poolne 1,5 km lõik, Ulvi–Lilastvere–Torma (nr 13168) esimene 1,0 km lõik, Avinurme–Paadenurme (nr 13164) sh küla ulatuses, Kääpa–Levala–Putu (nr 14123), Vanassaare–Ruskavere (nr 14123).
- Kohalikel teedel ja tänavatel : Kõveriku–Alekere alguses 0,8 km lõik, Käänu tee (Adraku–Käänu, Käänu ja Haaviku käänu tee), Mustvee linnas Sirel, Rohu ja Kraavi tänav

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 laiuks on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Kohalike teede ja tänavate kaitsevööndite määramine või muutmine toimub vallavolikogu kaalutusotsuse alusel.

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

- kaitsevööndi laiuks 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast järgmistele riigitee lõikudel:
 - Riigitee nr 3 Jõhvi–Tartu–Valga km 72,3-73,2.
 - Riigitee nr 21 Rakvere–Luige km 53,15-53,40 ja km 53,50-53,57.
 - Riigitee nr 36 Jõgeva–Mustvee km 36,68-36,97.
 - Riigitee nr 13164 Avinurme–Paadenurme km 0,42-1,12.
 - Riigitee nr 13162 Kalma–Avinurme km 13,9-14,6.
 - Riigitee nr 13161 Lohusuu–Maetsma km 2,0-2,3
- kaitsevööndi laiuks 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast
 - Lohusuu alevikku läbiva riigitee nr 3 Jõhvi–Tartu–Valga

Planeering teeb **ettepanekud teede avalikuks kasutuseks määramiseks**²⁶. 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 enam aastaringset 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 riigiteega;
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 riigiteelt elamu- ja ettevõtlusalale lahendada ühe ühise ristumiskohana, st juurdepääsud koondada planeeringuala siseseks kogujateeks. Uute kohalike teede liitumised põhimaanteedega lahendatakse koostöös Transpordiametiga.
3. Teega paralleelselt kulgevaid tehnovõrke mitte paigutada teekatte alla ja tee muldesse. Erandid on võimalikud asula liikluskeskonnas. Riigiteede puhul lahendada erandid koostöös riigitee valdajaga.

²⁶ Konkreetsed kokkulepped sõlmitakse väljaspool üldplaneeringut.

4. Riigiteede 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.
5. Riigitee lähedusse planeeritavate 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 riigiteele tagada ühiselt seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu.
7. Hajaasustuse alal ehitustegevuse kavandamisel riigiteega külgneval alal tuleb juurdepääsuks kasutada eelkõige kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega.
8. Üldjuhul arendusalade sademevett riigitee kraavidesse ei juhita, erisused lahendada Transpordiametiga.
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 maakasutuskaardil on määratud üldine kergliikluse vajadus (nt üldplaneeringus ei ole kindlaks määratud seda, kummal pool maanteed kergliiklustee konkreetselt kulgeb või täpne paiknemine maastikus). 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 kasutuskõormusega 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 (km 72,3–72,7) 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 ²⁷ ja/või vett läbi laskvate materjalide kasutamine²⁸) sademevee maksimaalseks lokaalseks immutamiseks.

6.3.2 Sadamad

Peipsi järve ääres asub seitse 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 toimimist toetavad maismaal paiknevad navigatsioonimärgid²⁹, mille puhul tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega.

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, veeskamiskohti 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 võimaliku veealuse arheoloogiapärandi säilimisele. Vajadusel tuleb tellida uuring ning võtta kasutusele meetmed arheoloogiapärandi säilimiseks. Peipsi-äärsete sadamate süvendustööde täpsemal kavandamisel peab juhtumipõhiselt arvestama ka võimaliku mõjuga Natura aladele.

6.3.3 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.

Mustvee vallas on seaduslikeks need paadikanalid, mis on rajatud enne 1.04.1995.

Üldplaneeringuga seadustatakse tagasiulatuvalt 1995–2014.a rajatud paadikanalid. Peale 2014.a rajatud paadikanalid loetakse ebaseaduslikeks³⁰.

²⁷ Loodusliku taimkattega kaldpind kõvakattega pinna kõrval, kuhu vertikaalplaneerimise tulemusena suunatakse sademevesi.

²⁸ Killustik, tugevdatud muru, poorne asfalt, vett läbi laskvad tänavakivid.

²⁹ Navigatsioonimärgid on kantud maakasutuskardile (Allikas: <https://gis.vta.ee/nutimeri/>)

³⁰ Seadustatavate ja ebaseaduslike paadikanalite eristamise aluseks on Keskkonnaministeeriumi 11.12.2013 kiri nr 1-9/13/8022-2, kus esitati tõlgendus paadikanali ja veeliiklusrajatise kohta, mida saab rajada vaid

Paadikanalite seadustamine toimub looduskaitseseaduse mõistes. Seaduslikud paadikanalid tuleb omaniku poolt kanda ehitisena ehitisregistrisse. Ebaseaduslikke paadikanaleid ei ole lubatud kasutada ning süvendada, kanal kas suletakse või sulgub see looduslike protsesside tulemusena.

Seaduslikud, seadustatavad ja ebaseaduslikud paadikanalid on eristatud maakasutuskaardil.

Üldplaneeringuga ei kavandata täiendavaid paadikanaleid. Paadikanali edasine kavandamine saab toimuda vaid ehituskeeluvööndit vähendades ning muude õigusaktidega kooskõlas. Paadikanali kavandamine toimub vallavalitsuse kaalutlusotsuse alusel.

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 lautri kivide ümberpaigutamine/nihutamine, sette ja muda eemaldamine veealal, paadi veeskamiseks vajalike palkide paigutamine jm sarnased tegevused.

Avalikele olemasolevatele ja kavandatavatele paadisildadele tagada juurdepääs.

6.4 Tehniline taristu

6.4.1 Vesi ja kanalisatsioon

Mustvee valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamine toimub vastavalt kehtestatud sektorarengukavale³¹. 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 määrusele³² seitse reoveekogumisala, mis on märgitud maakasutuskaardile.

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

ehituskeeluvööndit vähendades. Kanalite seadustamisega luuakse selgus kanalite õigusliku staatuse osas kogu valla territooriumil.

³¹ Mustvee valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019–2030

³² VV määrus 19.03.2009 nr 57 „Reoveekogumisalade määramise kriteeriumid“.

- Avinurme alevikus
- Ulvi külas
- Vilusi külas
- Raja, Kükita, Tiheda, Kasepää, Omedu ja Kaasiku külas
- Voore külas
- Kääpa külas
- Võtikvere külas

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 6.2.5.3).

Veevarustuse arendamine

Veevõrgu arendamine kompaktsetel aladel toimub vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas 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.

6.4.2 Sademevesi

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

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 sademevee suunamine lahkvoolsesse ühiskanalisatsioonivõrku. Konkreetsetes kohtades võimalikud lahendused sõltuvad nii pinnase iseloomust, reljeefist, vee kvaliteedist kui ka asustuse eripärast³³, samuti väljatöötatud ÜVK arendamise kavast.

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 lisas 4.

³³ Kobras (2018) Sademevee säästliku käitlemise põhimõtted Tartu linnas, *Väliskanalisatsioonivõrk* (EVS 848:2013), Alkranel (2020) *Mustvee valla üldplaneeringu sisenduuring – sademevee käitluse probleemid, üleujutuselad ja maaparandussüsteemide toimimise probleemid*.

Tingimused sademeveelahenduste arendamiseks

1. Soodustada sademevee pinnasesse immutamist, valides ala suuruse ja otstarbe järgi sobivad lahendused. Tiheasustusega aladel kasutada madalamal paiknevaid rohealasid samaaegselt immutusväljakutena.
2. Vältida üldjuhul laiaulatuslike asfalteeritud alade rajamist. Asfalteeritud alad liigendada roheribade ja vihmapeenardega, väiksemate parklate puhul kasutada vett läbilaskvaid katendeid.
3. Sademevee juhtimisel veekogudesse tagada veekvaliteedi vastavus õigusaktidega seatud kvaliteedinõuetele.
4. Sademevee juhtimisel maaparanduskraavidesse tuleb arvestada maaparandusseaduse piirangutega.
5. 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.
6. 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).
7. Uute arendusalade sademevee juhtimine riigitee kraavidesse on lubatud ainult põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga. Koondatud sademevete juhtimine maaparandussüsteemi rajatistesse on lubatud vaid Põllumajandus- ja Toiduameti loal või kooskõlastusel.

6.4.3 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

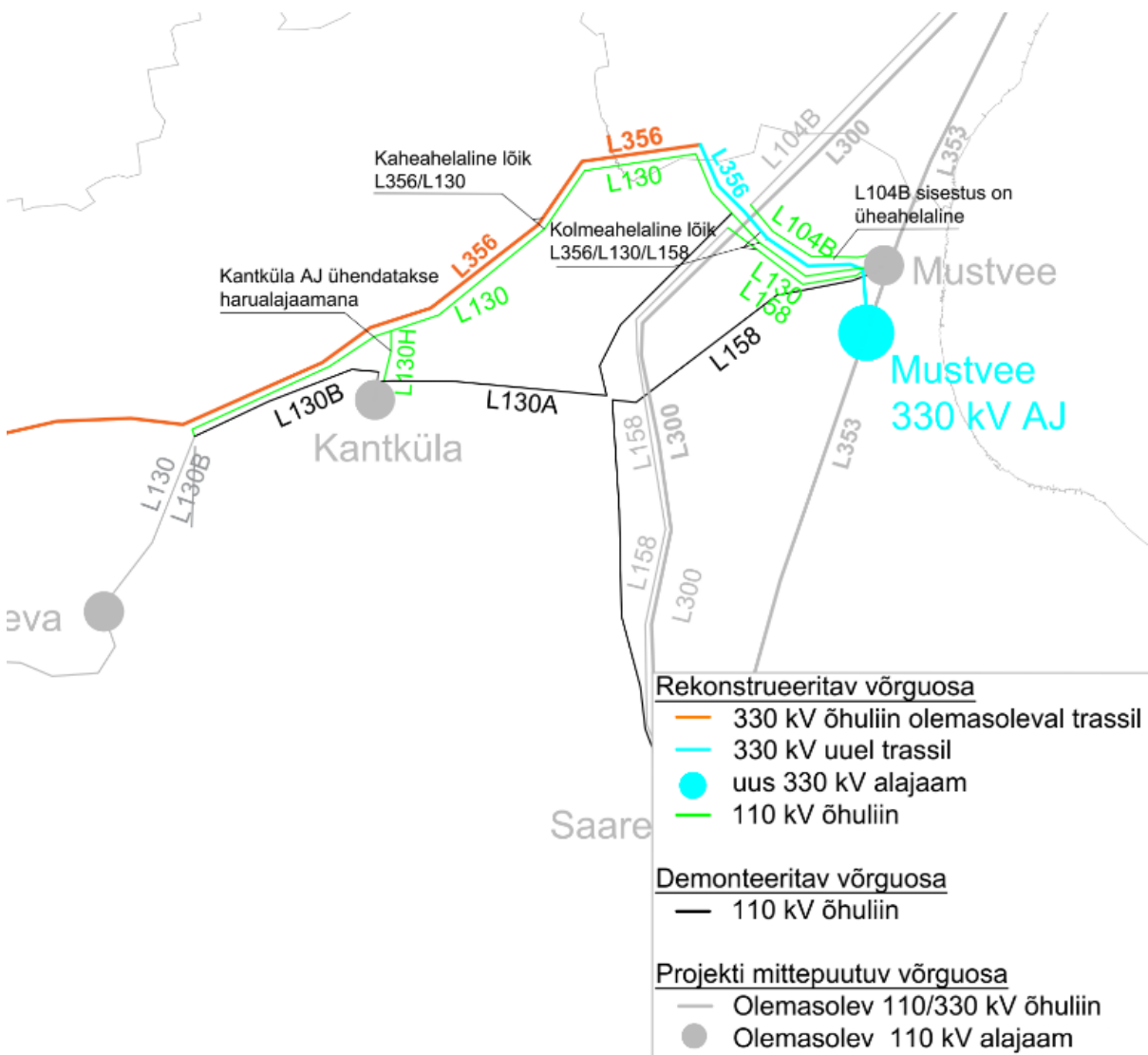
Põhivõrgus on Mustvee vallas planeeritud 330 kV ülekandeliinide Viru–Tsirguliina L353 ja Balti–Tartu L300 rekonstrueerimine. Lisaks on planeeritud veel mitmeid muudatusi (vt joonis 5)³⁴:

³⁴ Jõgeva MP näitas liinivajaduse Mustvee ja Alatskivi suunal, kuid realiseerumist ei nähta ette ÜP kehtivuse ajal. Liini kavandamise vajadusel lahendatakse see eriplaneeringuga.

- Balti–Tartu L300 liiniga on rekonstrueerimise käigus kavas ühtedele mastidele tõsta 110 kV õhuliinid Mustvee–Alutaguse L104B, Tartu–Saare L157 ja Mustvee–Saare L158.
- Liin L130A viiakse täies ulatuses L356-ga ühistele mastidele ning ühendatakse kokku liiniga L130B. Moodustub uus liin Mustvee–
- Jõgeva tähisega L130. Kantküla alajaam ühendatakse liinile L130 harualajamana.
- L158 sisestus Mustvee 110 kV alajaama rajatakse L356-ga ühistele mastidele ehk L356 on ühisriputuses kahe 110kV liiniga lõigul Mustvee alajaamast kuni ristumiseni L300ga.
- L104B sisestus Mustvee 110 kV alajaama rajatakse eraldi mastidele.
- Kavandatakse täiendav 330 kV Mustvee alajaam.

Elektripaigaldiste lähialal tuleb arendustegevusel arvestada õhuliinide ja maakaabelliinide kaitsevöönditega.

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



Joonis 5. Muudatused Mustvee valla elektrivõrgus

Side

Mustvee valda nähakse 4G võrgu arendamise piirkonnana. Mastide paigutamise vajadusel lähtuda ka väärtuslikele maastikele seatud tingimustest (vt ptk 6.1.1).

6.4.4 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.

Üldplaneeringuga ei kavandata tuuleenergeetika arendamise alasid tuuleparkide rajamiseks (olulise ruumilise mõjuga ehitise mõistes) või üksikuid tööstuslikke tuulikuid. Kaitseministeeriumi info kohaselt ei ole tuuleparkide kavandamine võimalik valdaval osal Mustvee valla territooriumist. Tuuleparkide kavandamist on võimalik kaaluda läbi eriplaneeringu vaid valla põhjaosas (endise Avinurme valla piirkonnas). Ala ulatus, kus on võimalik tuuleparke kaaluda, tuleb täpsustada koostöös Kaitseministeeriumiga.

Üksikute tööstuslike tuulikute kavandamist vallas ette ei nähta.

Taastuvenergeetika üldised arendustingimused

1. Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõigi, st mistahes kõrgusega tuulegeneraatorite ja tuuleparkide 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. Loodusväärtuste kaitseks vältida tuulikute ja päikeseparkide rajamist kaitstavatele aladele.
3. Taastuvenergeetika (eeskätt tuulikud ja päikesepargid) arendamisel on vajalik kaaluda mõju:
 - 3.1. kaitstavatele objektidele/liikidele kui ka rohelisele võrgustikule ja liikide rändele;
 - 3.2. kohapõhiselt on Peipsi kaldal vajalik kaaluda mõju Natura Loode-Peipsi linnualale, vajadusel läbi viia Natura hindamine ning rakendada leevendavaid meetmeid, mis välistavad ebasoodsa mõju ala kaitse-eesmärkidele.
4. Lokaalselt toodetud energia võrku müümisel tuleb energiatootjal arvestada võimaliku võrgu tugevdamise vajaduse ja sellega seotud kulutustega.
5. 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. Maasoojussüsteemi ja maasoojuspuuraugu kaugus septikust ja kogumismahutist on soovitatavalt 5 m, filtriväljakust, biotiigist, avaveelisest märgalast ja imbväljakust on 10 m.

Väiketuulikute 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 töövoime;
- 2.5. väiketuuliku kaugus riigiteest peab võrduma vähemalt selle kogukõrgusega (masti ja tiivikulaba kogupikkus).

Päikeseenergeetika arendustingimused

1. Tiheasustusega aladel on lubatud paigutada päikesepaneelid hoonetele ja rajatistele, päikesepaneelid ei paigutata maapinnale (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. Hajaasustuses tuleb päikeseparkide kasutuselevõtu kavandamisel asukoha valikul eelistada väheväärtuslike alade kasutamist ja endisi jäätmaid, nt endisi karjäärde alasid ja tootmisest väljalangenud tootmisalasid. Päikesepaneelid võib paigutada eluhoonete juures nii hoonetele, rajatistele kui ka maapinnale.
3. Päikeseparkide kavandamisel väärtuslikele maastikele tuleb hinnata mõjusid, sh visuaalseid mõjusid, maastike väärtuste säilimisele ning vajadusel koostada detailplaneering.
4. Päikeseparke ei kavandata üldjuhul väärtuslike põllumajandusmaadele (vt täpsemalt ptk 6.2.3).
5. Päikeseparkide kavandamisel roheline võrgustike aladel tuleb arvestada rohevõrgustiku tingimustega.
6. Päikeseparkide kavandamisega ei muudeta üldjuhul maaüksuse sihtotstarvet (nt maatulundusmaast tootmismaaaks). Juhul, kui parkide kavandamisega muudetakse maa-ala sihtotstarvet (nt tootmismaaaks), ei kaasne sellega hoonete kavandamise õigust.
7. Päikeseparkide kavandamine metsamaale on lubatud valla kaalutusotsuse alusel.
8. Päikeseparkide rajamisel tuleb arvestada maaparandussüsteemi rajatiste, sh drenaaži toimimisega.
9. Maardlate alal tuleb päikesepargi kavandamisel arvamust küsida Maa-ametilt.
10. Päikeseparke ei rajata ilusate vaatekohtade vaatekoridoridesse.
11. Päikeseparkide kavandamine peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele.

6.4.5 Soojusmajandus

Mustvee valla soojusmajanduse arendamine toimub vastavalt soojusmajanduse sektorarengukavale³⁵.

Kaugküttepiirkonnad asuvad vallas Mustvee linnas, Avinurme alevikus, Voore ja Kääpa külas, planeeringuga ei ole täpsustatud kaugküttepiirkonna piire.

Kaugküttepiirkonnas on uusehitisteks planeeritaval maa-alal võrguga liitumine kohustuslik v.a kui juba kasutatakse muid, alternatiivseid kütteallikaid. Võrguga liitumine ei ole kohustuslik põhjendatud juhtudel omavalitsuse kaalutusotsuse alusel. Võrguga liitumise, võrgust eraldumise tingimused ja erisused (millistel juhtudel ei ole võrguga liitumine kohustuslik) kinnitatakse valla õigusaktiga.

³⁵ Soojusmajandus arengukava on koostamisel

Kaugküttepiirkonnas võivad tarbijad lisaks kaugküttevõrgust saadavale soojusele osta ka kütusevabadest ja taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat selle tootjatelt.

Uue kaugküttepiirkonna määramine ja kaugküttepiirkondade piiride täpsustamine on vajadusel üldplaneeringu kehtestamise järgselt lubatud. Muutmisel või täpsustamisel tuleb lähtuda valla soojusmajanduse arengukava ülevaatamise tulemustest või uuest arengukavast.

Väljaspool kaugküttepiirkonda on soojavarustus lahendatud lokaalkütte kaudu.

6.4.6 Jäätmekäitlus

Mustvee vallas toimub jäätmehoolduse arendamine vastavalt kehtivale jäätmekavale.

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

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

6.4.7 Maaparandussüsteemid

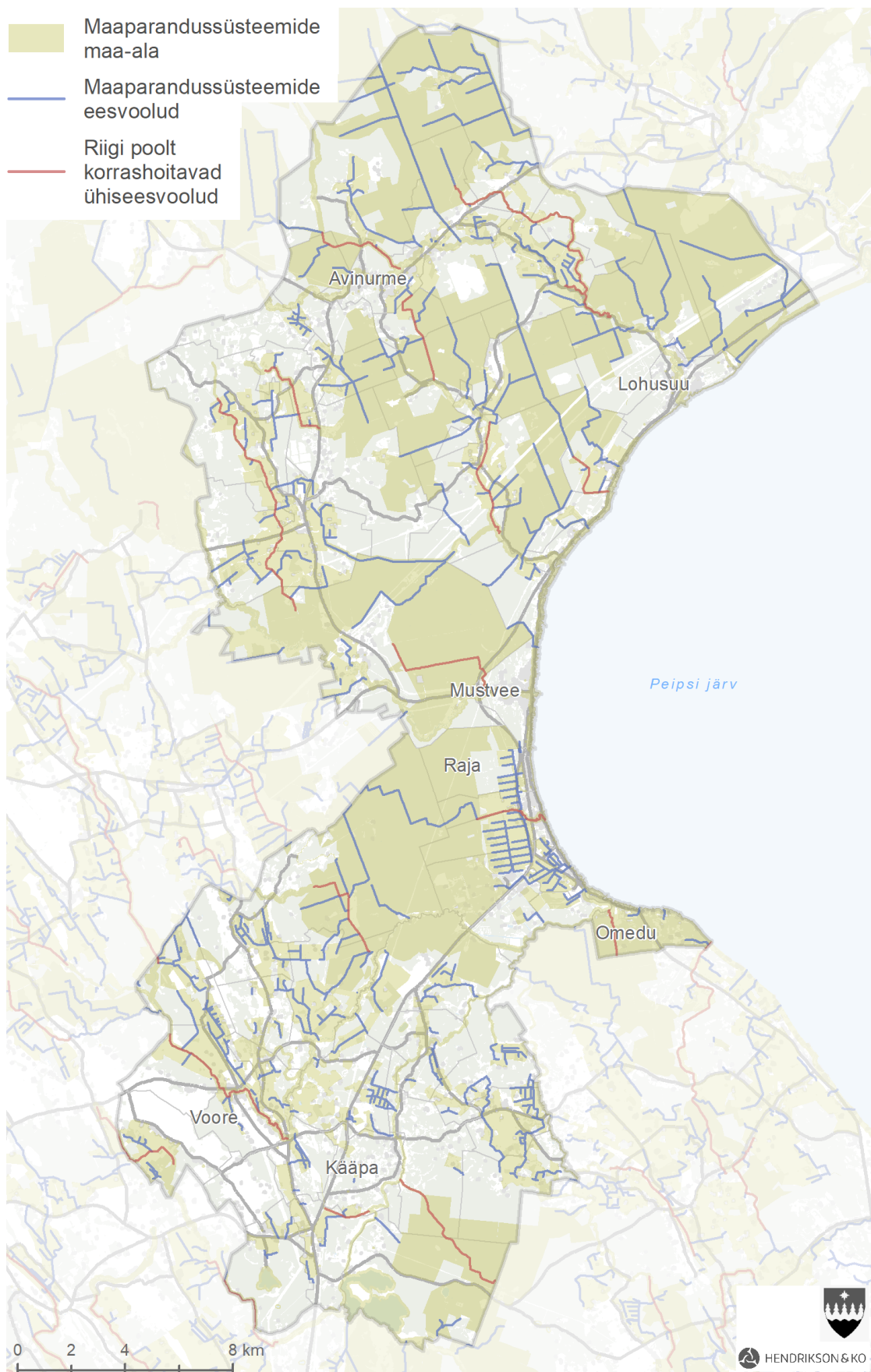
Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal (ala, millel paikneb reguleeriv võrk, vastavalt kuivendus- või niisutusvõrk) tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist ja terviklikkust tagavate meetmetega vastavalt maaparandusseaduses sätestatule ja looduskaitseadusest tulenevate veekaitsevöönditega.

Lähtudes maaparandusseadusest tuleb eesvoolu kaitsevööndis tehtavate tööde, maaparandussüsteemi maa-alale muu ehitise ehitamise ja heitvee immutamise, maaparandussüsteemi lisavee juhtimise ning maaparandussüsteemi maa-alal asuva kinnistu maakorraldustoimingu (sealhulgas siht- või kasutusotstarbe muutmise) korral küsida vastavaks tegevuseks luba või kooskõlastus Põllumajandus- ja Toiduametilt. Maaparandussüsteemi võib rekonstrueerida või uut ehitada vaid Põllumajandus- ja Toiduameti loal.

Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Kinnistul asuv maaparandussüsteem tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras: maaparandussüsteemi rajatise tuleb hooldada, maaparandussüsteemi maa-alalt võsa eemaldada ja vajadusel kuivendusvõrgu rajatised settest puhastada ning amortiseerunud detailid asendada.

Maaparandussüsteemide registrisse kantud maaparandussüsteemi rajatiste hooldamisel tuleb juhinduda maaparandusseaduses ja vastavas määruses toodud maaparandushoiutööde nõuetest. Maaparandussüsteemide registrisse mittekuuluvate maaparandusrajatiste korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas vallaga ja/või Põllumajandus- ja Toiduametiga.

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.



Joonis 6. Maaparandussüsteemid

6.5 Keskkonnatervis

6.5.1 Radoon

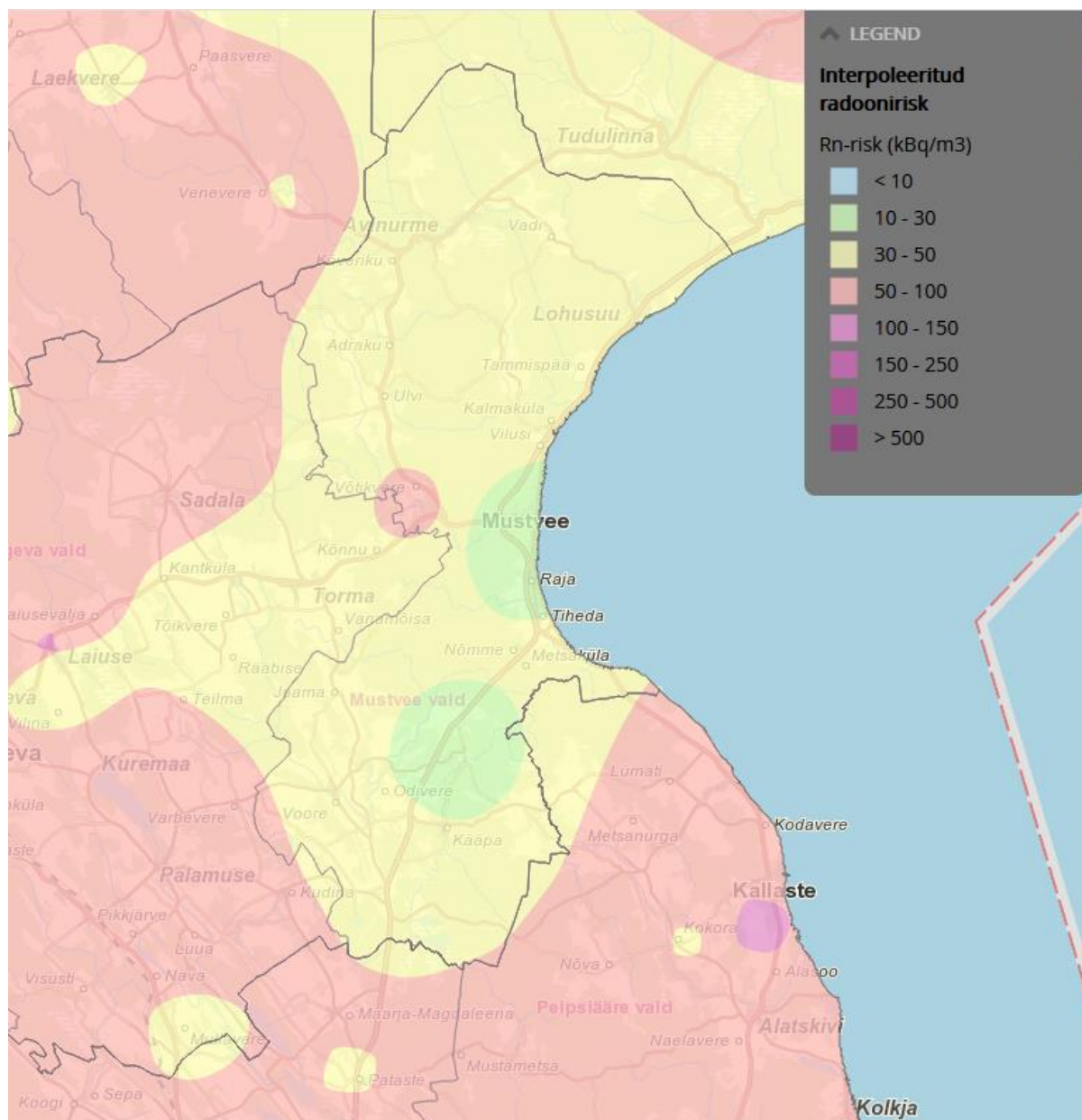
Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase³⁶ põhjal kuulub vald normaalse radooniriskiga alale. Atlase väljavõtte järgi (vt joonis 7) jääb Mustvee valla territooriumil mõõtepunktides tuvastatud radoonisisaldus üldiselt alla 50 kBq/m³. Lähtuvalt radooniohutu 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. Radooniohu vähendamiseks koolieelse lasteasutuse maal tuleb lähtuda täpsemalt VV määrusest 131 *Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule*, muul juhul on soovitatav kasutada ennetuslikke ja ehituslikke meetmeid ohu vältimiseks.
2. Korrastada ventilatsioonisüsteem, vaadata üle põranda konstruktsioon (sulgeda maja alt tulevate torude ja juhtmete ümbrus vms);
3. Kui radooniriski tase on kõrge, tuleb kasutusele võtta radoonikindlad lahendused – paigaldada hoone alla radooni kogumise torud või võimaldada välisõhu juurdepääs hoone alla; paigaldada ventilatsioonisüsteem.

³⁶ https://www.envir.ee/sites/default/files/eesti_rn_atlas_2017_kyljendatud.pdf



Joonis 7. Radooniriski kaart. Allikas: Eesti pinnase radooniriski kaart, Eesti Geoloogiateenistus (<https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>)

6.5.2 Müratase normtasemetega kategooriad

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 (müüritundlikud 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 määruse 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 keskkonnanähtingut 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 tiheasustusega ala piirkonda seni hoonestamata aladele uute müratundlike elamu- või puhkealade planeerimisel.

Teede- ja tänavate äärsete hoonete teepoolisel 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 poolisel küljel

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

Ala kategooria üldplaneerin- gu 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

7 KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUTE ELLUVIIMINE

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

8 KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTEGA ARVESTAMINE

Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusena tehti erinevates valdkondades ettepanekuid planeeringulahenduse täiendamiseks. Valdavalt on tehtud ettepanekutega arvestatud ja täiendused 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).

9 ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE

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

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

Avaliku kasutusega teede puhul toimub kokkulepete sõlmimine või sundvalduse seadmine vastavalt planeeringulahendusele.

Planeeringu elluviimisel lähtutakse võimalike vastuolude puhul üldplaneeringu ja õigusakti vahel õigusaktist.

LISAD

Lisa 1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

KSH aruanne on esitatud eraldi dokumendina.

Lisa 2. Miljööväärtuslike alade analüüs

Analüüs on esitatud eraldi dokumendina.

Lisa 3. Mustvee valla üldplaneeringu sisenduuring – sademevee käitluse probleemid, üleujutusala ja maaparandussüsteemide toimimise probleemid

Uuring on esitatud eraldi dokumentidena.

Lisa 4. Looduspõhised sademeveelahendused

Looduslähedaste sademeveesüsteemide kasutuskohdade* 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	Täidisdreem	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.